

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Nachfrage nach Mietwohnungen steigt weiter an (Credit Suisse Studie)
- 7 Immobilien-Transaktionsmarkt 2023 (JLL Investoren-Umfrage)
- 10 LifeScience-Immobilien: Vermietungsmarkt zieht an (Studie von Colliers/ESPG)
- 12 Facility Management Monitor: Branche auf Wachstumskurs (Studie von PwC, RealFM und Builtworld)
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Projektentwicklung: Toffen BE/Siedlung Toffematt
- 17 Impressum

EDITORIAL

Trend zum Käufermarkt

Anhaltende Inflation, deutlich gestiegene Zinsen, die jüngsten Ereignisse im US-amerikanischen und Schweizer Bankensektor: Die Marktbedingungen am Immobilienmarkt waren schon einfacher – auch wenn sich die Realwirtschaft in der Schweiz beim genaueren Hinblick derzeit recht solide präsentiert und es nicht an positiven Impulsen für die Flächen- nachfrage fehlt. Unternehmen benötigen mehr Büroflächen, doch das Angebot ist an einigen Standorten bereits zu knapp – und die infolge der hohen Zuwanderung bei gleichzeitig gedrosseltem Neubauvolumen zuletzt stark gesunkene Leerwohnungsziffer signalisiert eine neue Wohnungsnot. Doch neue Bauvorhaben werden derzeit kaum angeschoben und am Transaktionsmarkt zeigen sich viele Marktakteure zurückhaltend, weil Verkäufer und Käufer aktuell nicht wissen, welche «neue Flughöhe» der Markt haben wird, welche Preise «angemessen» sind. Eines steht indes fest, wie jüngste Umfragen ergaben: Dass die Preise bald wieder steigen, ist kaum zu erwarten. Ein Drittel der von JLL für den diesjährigen Jahresausblick befragten Marktteilnehmer erwartete bereits zum Umfragezeitpunkt im Januar, vor der jüngsten Leitzinsanhebung durch die SNB, einen Wandel vom Verkäufer- zum Käufermarkt – und dieser Trend scheint sich weiter fortzusetzen.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



Sie wollen Ihre Immobilien effizient und nachhaltig betreiben?

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

Unsere besonderen Stärken:

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

SUSTAINABILITY IN REAL ESTATE MANAGEMENT IS A TOUGH JOB.



visit us!

www.alpha-ic.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'actifs immobiliers n'est pas encore très clair pour les acteurs de la branche immobilière ; aussi les différents secteurs et régions du monde sont touchés de manière hétéroclite par ces nouvelles menaces. Cependant, la branche immobilière présente de nouvelles opportunités intéressantes en terme de rendements et diversification de portefeuille. « Rejoignez-nous pour une rétrospective passionnante et une perspective critique pour 2023 ! »



Nicolas Di Maggio,
CEO SFP AG
Head Asset Management
Indirect Investments
Member of the Executive Board



David Faehrich,
Leiter Account
Management
Westschweiz,
Energie 360° 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/

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Nachfrage nach Mietwohnungen steigt weiter an



BILD: MIKDAM/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Nachfrage nach Mietwohnungen dürfte bis auf weiteres sehr hoch bleiben.

DIE MIETWOHNUNGSNACHFRAGE HAT SICH IM VERGANGENEN JAHR WEITER VERSTÄRKT, WOFÜR DIE HÖCHSTE ZUWANDERUNG SEIT ACHT JAHREN AUSSCHLAGGEBEND WAR. GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE VON CREDIT SUISSE ECONOMIC RESEARCH BLEIBEN MIETWOHNUNGEN TROTZ EINER SICH EINTRÜBENDEN KONJUNKTUR AUCH 2023 GEFRAGT.

BW/PD. Gleich mehrere Faktoren befeuerten zuletzt die Mietwohnungsnachfrage, stellen die Autoren des Kapitels «Gesuchte Mietwohnungen» des im März veröffentlichten Berichts «Schweizer Immobili-

enmarkt 2023» der Credit Suisse fest. Tatsächlich präsentierte sich die Schweizer Konjunktur im vergangenen Jahr trotz klarer Abkühlungstendenzen über weite Strecken robust: gleichzeitig wurde Mieten aufgrund der höheren Hypothekarzinsen finanziell wieder günstiger als Kaufen. Vor allem aber sei die Zuwanderung aus dem Ausland zuletzt stark gestiegen, stellen die Autoren fest. «Da zudem im Vergleich mit der Zeit vor der Pandemie immer noch weniger ausländische Staatsbürger der Schweiz den Rücken kehrten, resultierte 2022 gemäss unserer Schätzung mit rund 78.000 (+29% ggü. 2021) der höchste Wanderungssaldo seit 2014.»

Die kräftige konjunkturelle Erholung, die auf den pandemiebedingten

Schock folgte, wirkt sich gemäss der CS-Studie bis heute auf den Schweizer Arbeitsmarkt aus – demnach dürften 2022 erstmals seit 15 Jahren per Saldo über 100.000 neue Vollzeitstellen geschaffen worden sein und die entsprechend hohe Nachfrage nach Arbeitskräften habe nur dank Zuzüglern aus dem Ausland befriedigt werden können, so die Autoren: «Rund 90 Prozent der letztjährigen Zunahme der Einwanderung gehen dementsprechend auf das Konto der Arbeitsmigration.»

Besonders aktiv rekrutiert haben dabei die Branchen Planung/Beratung/Informatik, das Gastgewerbe und das Gesundheitswesen – allesamt Branchen, die stark vom Fachkräftemangel betroffen sind, und gemeinsam für mehr als die Hälfte >>>

HÖCHSTE NETTOZUWANDERUNG SEIT 2014

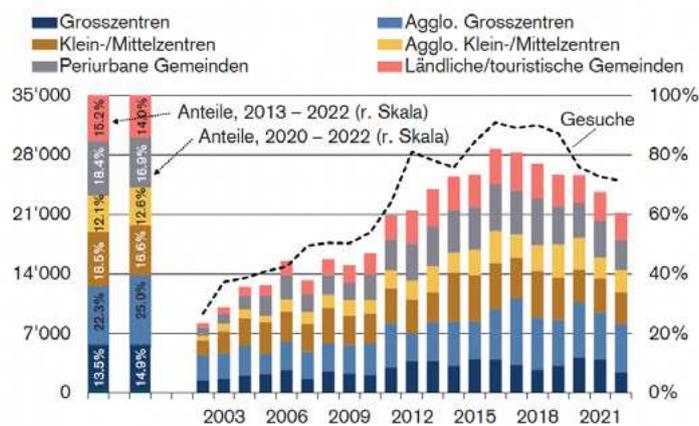
Wanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung (ohne Registerkorrekturen, inklusive Schweizer Bürger); Beschäftigungswachstum in Vollzeitäquivalenten



Quelle: Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik, CS. Letzter Datenpunkt: 11/2022

BAUBEWILLIGUNGEN AUF 10-JAHRES-TIEF

Bewilligte Mietwohnungen (Neubau), nach Gemeindetyp (2022: 12-Monats-Summe per Ende November 2022)



Quelle: Baublatt, CS. Letzter Datenpunkt: 11/2022

>>> der letztjährigen Zunahme der Arbeitsmigranten verantwortlich zeichnen.

«Neue deutsche Welle»

Weiter stellen die CS-Researcher fest, dass sich im vergangenen Jahr auffallend viele deutsche Staatsbürger in der Schweiz niederliessen. Der Saldo habe mit 12.000 einen Wert er-

reicht, der zuletzt vor über zehn Jahren notiert wurde – was darauf zurückzuführen sei, dass sich die deutsche Wirtschaft nur langsam vom pandemiebedingten Einbruch erholt und nun darüber hinaus stark unter der Energiekrise sowie der hohen Inflation leidet. Auffällig kräftige Zunahmen der Wanderungssalden seien ausserdem bei Bürgern aus Rumänien, Polen und Kroatien zu

verzeichnen gewesen. Für Kroatien gilt seit dem 1. Januar 2022 die volle Personenfreizügigkeit, die jedoch vom Bundesrat per 1. Januar 2023 durch die Aktivierung der Schutzklausel vorübergehend wieder kontingentiert wurde.

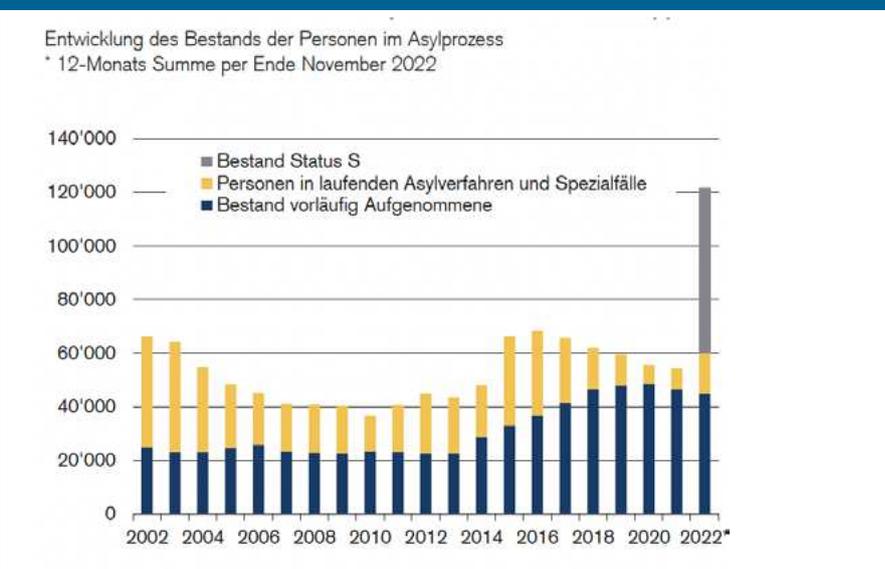
Die durch die Zuzüger zusätzlich generierte Wohnungsnachfrage machte sich zuletzt insbesondere in den Zentren und in den touristischen Gemeinden bemerkbar; nachdem sich in den Grosszentren zuvor die Binnenabwanderung zugunsten anderer Schweizer Regionen im Zuge der COVID-19-Pandemie massgeblich verstärkt hatte (2019: netto 8.000 Personen; 2021: 17.400 Personen). 2021 habe die Zuwanderung aus dem Ausland nicht mehr ausgereicht, um die Abwanderung aus den Zentren zu kompensieren, was in Letzteren zu einem Einbruch des Bevölkerungswachstums führte, so die Autoren. Der kräftige Anstieg der Immigration im vergangenen Jahr (internationaler Wanderungssaldo Grosszentren: +21.500) dürfte aus ihrer Sicht jedoch eine Wende herbeigeführt haben, was sich u.a. in den Leerwohnungszahlen zeigte: Diese waren in den Zentren 2021 entgegen dem schweizweiten Trend noch gestiegen, drehten jedoch im vergangenen Jahr wieder nach unten.

Bald neun Millionen Einwohner

Für 2023 rechnen die CS-Ökonomen mit einer leichten Abschwächung der Nettozuwanderung auf rund 70.000 Personen, zumal das Beschäftigungswachstum mit gewisser Verzögerung auf die konjunkturelle Abkühlung reagieren und von 2,6 Prozent auf noch 0,7 Prozent sinken dürfte. Für die Schweiz (BIP-Prognose 2023: +1,0%) erwarten sie eine weniger starke Abkühlung als für die Eurozone (+0,5%) – und damit einen >>>

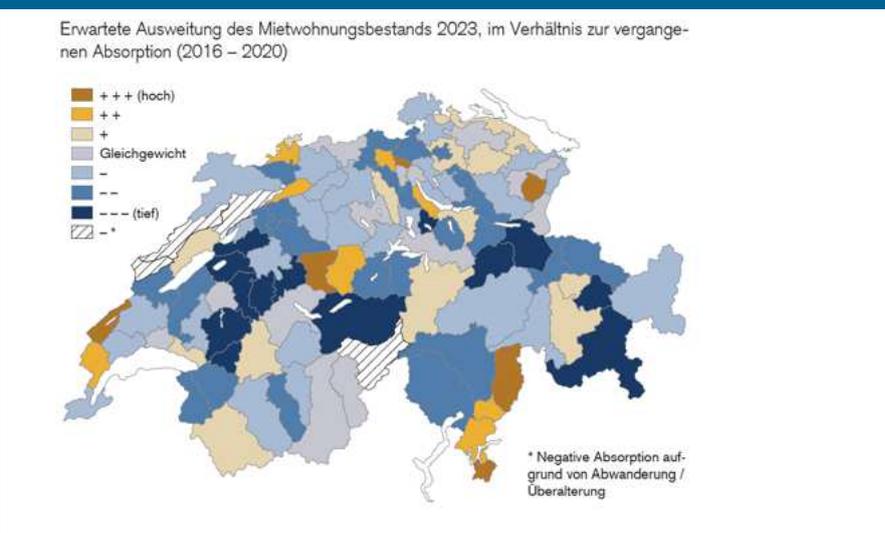
>>> Wachstumsvorsprung, der einen stärkeren Rückgang der Zuwanderung verhindern und die Zahl der Wegzüge tief halten dürfte. Zudem dürften der in vielen Branchen ausgeprägte Fachkräftemangel und die steigende Zahl altersbedingter Ausstritte aus dem Arbeitsmarkt ebenfalls dafür sorgen, dass die Nachfrage der hiesigen Wirtschaft nach ausländischen Arbeitskräften hoch bleibt. Als weiteren Faktor, der die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen stützt, nennen die Autoren die steigende Zahl der Asylgesuche im Allgemeinen und die hohe Zahl aus der Ukraine geflüchteter Menschen im Besonderen. Seit Kriegsausbruch im Februar 2022 habe die Schweiz per Saldo 62.000 Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine aufgenommen. Zwar sollten diese dereinst in ihr Heimatland zurückkehren, doch dürften sie mit dem ihnen verliehenen Schutzstatus S bis mindestens 4. März 2024 in der Schweiz bleiben – doch liege eine Beilegung des Kriegs derzeit noch in weiter Ferne, so die CS-Ökonomen. Da der Status S den Geflüchteten erlaubt, einem Erwerb nachzugehen, sei zu erwarten, dass die Zahl derjenigen, die Wohnungen mieten oder von den Gemeinden angemietete Wohnungen zur Verfügung gestellt bekommen, mit zunehmender Aufenthaltsdauer stetig steigen wird. Da bei einer Aufenthaltsdauer von einem Jahr Geflüchtete zudem in die offiziellen Bevölkerungszahlen miteinbezogen werden, sei zu erwarten, dass das Bundesamt für Statistik (BFS) für das laufende Jahr mit bis zu 140.000 Personen das höchste Bevölkerungswachstum seit den frühen 1960er-Jahren ausweist. Die Einwohnerzahl der Schweiz könnte folglich die Neun-Millionen-Schwelle bereits 2024 überschreiten. Gemessen an der Zahl der Suchabos sei die Mietwohnungsnachfrage 2022

ZAHL DER PERSONEN IM ASYLVERFAHREN HAT SICH VERDOPPELT



Quelle: Staatssekretariat für Migration, CS. Letzter Datenpunkt: 11/2022

MIETWONUNGSPRODUKTION IN MEHRHEIT DER REGIONEN ZU TIEF



Quelle: Baublatt, Bundesamt für Statistik, CS, Geostat. Letzter Datenpunkt: 10/2022

um 4,1 Prozent höher als im Vorjahr gewesen, so die Autoren. Wieder stärker gefragt seien kleinere Wohnungen, nachdem in den beiden Vorjahren pandemiebedingt vor allem grössere Wohnungen auf Interesse gestossen waren. Die schlechte Konsumentenstimmung sowie steigende Mieten und Nebenkosten dürften nach Einschätzung der CS-Ökonomen in den kommenden Quartalen

dazu führen, dass wieder vermehrt Kompromisse bei der Wohnungsgrösse oder -ausstattung eingegangen werden. Die steigende Mietwohnungsnachfrage sei zwar in grossen Teilen der Schweiz zu spüren, doch seien es weiterhin hauptsächlich ländliche, periurbane und touristisch geprägte Regionen, die von einem überdurchschnittlichen Nachfragezuwachs profitierten. •

92. Schweizer Immobiliengespräch

Real Estate Impact Investments

Dienstag, 16. Mai 2023, 17.30 Uhr, Metropol Restaurant Zürich

Der Handlungsbedarf im Bestand ist offensichtlich. Doch wie funktioniert nachhaltiges Investmentmanagement in der Praxis? Wie werden nötige Massnahmen gemessen, finanziert und umgesetzt? Und wie gestalten sich zukünftig Zielkonflikte zwischen Ökologie und Gesellschaft?

Diskutieren Sie Ideen und Lösungen mit drei Experten/-innen und Christian Kraft von der Hochschule Luzern am 92. Schweizer Immobiliengespräch.

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch



Sponsoren:

HSLU Hochschule
Luzern

 homegate.ch

STEINER

smart!mmo.io

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Ausblick Immobilien-Transaktionsmarkt



BILD: LANSCHANGER/DEPOSITPHOTOS.COM

Hochwertige Büros stehen weiterhin hoch in der Investorengunst.

JLL HAT ANFANG DES JAHRES DIE GRÖSSTEN UND IN DER SCHWEIZ AKTIVSTEN IMMOBILIENINVESTOREN DANACH BEFRAGT, WELCHE ERWARTUNGEN SIE AN DAS JAHR 2023 HABEN UND WIE SIE SICH IM AKTUELLEN MARKTUMFELD VERHALTEN WERDEN. DIE ERGEBNISSE DER UMFRAGE DEUTEN UNTER ANDEREM AUF EINEN WEITERHIN LIQUIDEN UND FUNKTIONIERENDEN TRANSAKTIONSMARKT HIN. MIT EINEM BALD WIEDER STEIGENDEN PREISNIVEAU FÜR LIEGENSCHAFTEN SCHEINEN DIE BEFRAGTEN INDES NICHT ZU RECHNEN.

BW/PD. Die breite Mehrheit der für die diesjährige JLL-Erhebung befragten Schweizer Marktakteure er-

wartet im Jahr 2023 ein moderates Wirtschaftswachstum von 0 bis 1 Prozent. Dieses Ergebnis ist nicht überraschend und deckt sich mit den Erwartungen der führenden Schweizer Wirtschaftsprognoseinstitute. So prognostizieren beispielsweise das BAK Wirtschaftsforschungsinstitut und die KOF Konjunkturforschungsstelle ein Wirtschaftswachstum von 0,4 und 0,7 Prozent für das Jahr 2023. Desweiteren rechnen die Befragten nach dem starken Anstieg der Inflation im vergangenen Jahr auch im laufenden Jahr mit einer erhöhten Inflation im Bereich von 1,5 bis 3 Prozent. Diese Werte liegen allerdings unter den effektiven Zahlen von Februar 2023 – die Umfrage wurde im Januar durchgeführt. Im Vorjahresvergleich betrug die effektive Inflation im Februar 3,4 Prozent und lag somit über der

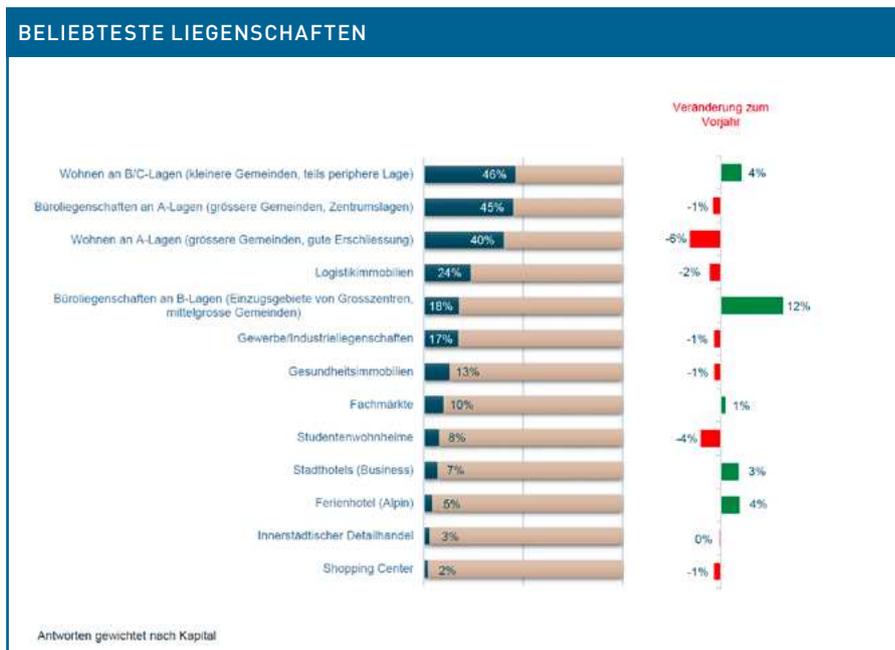
Markterwartung. Mittelfristig wird aber erwartet, dass die Inflation wieder zurückgeht und sich normalisiert. Die Mehrheit der Befragten erwartet mittelfristig eine Inflation von 0,5 bis 1,5 Prozent, was innerhalb des Zielbands der Schweizer Nationalbank von 0 bis 2 Prozent liegt. Mit 65 Prozent der Stimmen erwartete die Mehrheit der Marktteilnehmer im Januar ein Leitzinsniveau von maximal 1,5 Prozent am Ende des Jahres 2023 – ein Niveau, was durch die jüngste Erhöhung des SNB-Leitzinses um 0,50 Prozentpunkte bereits im März erreicht ist. Angenommen, die SNB würde im Juni den Leitzins erneut um 25 Basispunkte erhöhen, läge das Leitzinsniveau über den Erwartungen der Marktteilnehmer und wäre somit noch nicht vollständig eingepreist. >>>

Angebotserwartung und Transaktionsmarktumfeld

Hinsichtlich des Transaktionsmarktumfelds geht eine deutliche Mehrheit der Umfrageteilnehmer von einem ähnlich hohen oder sogar noch zunehmenden Angebot investierbarer Liegenschaften im laufenden Jahr aus. «Der Markt erwartet für 2023 eine weiter hohe Angebotsliquidität», berichtet Gregor Strocka, Managing Director Head Capital Markets bei JLL Schweiz und Co-Autor der Studie. Obwohl sich die Mehrheit einig sei, dass es zu weiteren Preiskorrekturen kommen wird, werden diese noch nicht von allen Marktteilnehmern wahrgenommen. «Hingegen stellt bereits rund ein Drittel der Marktteilnehmer einen Wandel vom Verkäufer zum Käufermarkt fest», sagt Strocka. «Dieser Trend scheint sich weiter zu verschärfen, da kaum ein Investor von bald wieder steigenden Preisen ausgeht.» Ein weiteres Ergebnis der Umfrage: Stimmengewichtet wollen 75 Prozent aller Marktteilnehmer gleich viel oder sogar mehr wie im Vorjahr 2022 akquirieren, was für einen weiterhin gut funktionierenden Transaktionsmarkt mit einer ausreichenden Anzahl aktiver Marktteilnehmer spricht. Betrachtet man jedoch die kapitalgewichteten Ergebnisse – das heisst, Investoren mit grossem Immobilienbestand haben mehr Meinungsge-
 wicht –, zeigt sich ein anderes Bild. Hier möchte 51 Prozent des an der Umfrage teilnehmenden Kapitals weniger akquirieren. Die Autoren der JLL-Studie gehen daher davon aus, dass vor allem grosse Investoren im Jahr 2023 bei Akquisitionsmöglichkeiten zurückhaltender sein werden.

Preisbereitschaft bei Zukäufen

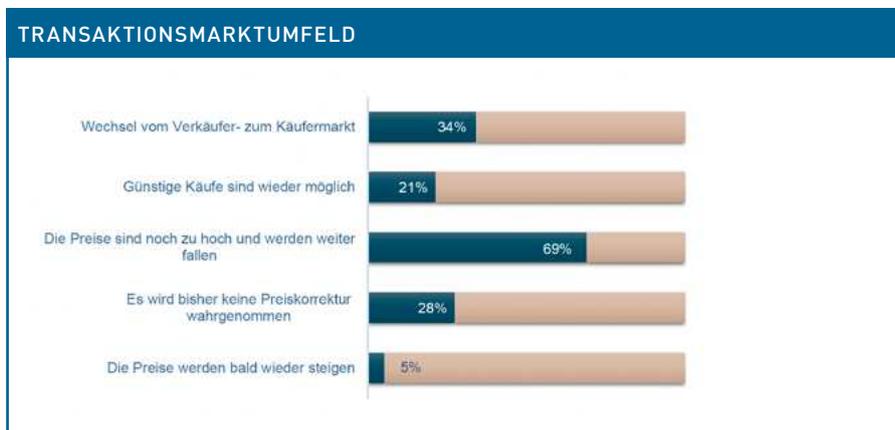
Das Preisniveau ist für viele Investoren noch ein Hinderungsgrund bei



Quelle: JLL Schweiz, Q 1/2023



Quelle: JLL Schweiz, Q 1/2023



Quelle: JLL Schweiz, Q 1/2023

>>> Akquisitionen und dies relativ unabhängig davon, ob die SNB weitere Zinsschritte ankündigt oder nicht. Auch die erfolgreiche Kapitalbeschaffung spielt eine wichtige Rolle. Der Erfolg von Kapitalerhöhungen und Neumittelzuflüssen wird umso wichtiger, wenn man die kapitalgewichteten Ergebnisse betrachtet: 51 Prozent des an der Umfrage teilnehmenden Kapitals ist abhängig von erfolgreicher Kapitalbeschaffung, um Akquisitionen zu tätigen. Zudem spielt bei 33 Prozent der Investoren das relative Absinken der Immobilienquote eine Rolle.

Strocka zufolge haben rund 70 Prozent der Marktteilnehmer eine geringere Preisbereitschaft im Vergleich zum Vorjahr; ein Preisrückgang sei daher absehbar. Kapitalgewichtet haben sogar 86 Prozent der Investoren eine geringere Preisbereitschaft, was bedeutet, dass vor allem grosse Investoren, welche in den vergangenen Jahren zum Teil sehr preisaggressiv aufgetreten sind, nun zurückhaltender werden und deutlich tiefer bieten.

Beliebteste Liegenschaften

Wohnen an A und B/C Lagen sowie hochwertiges Büro belegen wie in den Vorjahren die ersten drei Plätze in der Beliebtheitskala. Gegenüber den Vorjahren hat Wohnen an A-Lagen leicht eingebüsst, doch reicht es noch für einen Podestplatz. Interessant sei das vom Markt erwartete Risiko-Rendite-Verhältnis für Büro an B Lagen, sagt Strocka. «Mit +12 Prozent gegenüber zum Vorjahr gab es eine messbare Beliebtheitssteigerung.» Dies könne ein Nachholeffekt sein, da Büros an B-Lagen in Zeiten der Pandemie und nach ersten Home Office-Erfahrungen keine Zukunft mehr vorausgesagt wurde. Schlusslicht ist wie in den Vorjahren Retail:

Innerstädtischer Detailhandel und Shopping Center liegen extrem tief in der Investorengunst.

Fazit

Auf der Angebotsseite erwarten die von JLL befragten Marktakteure ein ähnliches, wenn nicht sogar erhöhtes Angebot im Vergleich zum Vorjahr. Auf der Nachfrageseite hingegen wird ein spürbarer Rückgang erwartet. «Gerade grössere Investoren sind auf erfolgreiche Kapitalerhöhungen und Neumittelzuflüsse sowie ein relatives Absinken der Immobilienquote angewiesen und weisen eine reduzierte Kaufpreisbereitschaft auf», sagt Strocka. Der Nachfrageüberhang aus dem Vorjahr schwinde, ein Wandel vom Verkäufer zum Käufermarkt ist bereits jetzt wahrnehmbar. Mit Blick auf die von vielen Umfrageteilnehmern erwarteten Preiskorrekturen spricht Strocka von einer «Normalisierung» des Marktes, die sich



Gregor Strocka
Head Capital
Markets Schweiz
bei JLL

jetzt abzeichne, führten Negativzinsen in den letzten Jahren doch zu teilweise sehr extremen Preisbildungen. Im Unterschied zum Kapitalmarkt, der unmittelbar auf positive oder negative Änderungen im Wirtschaftsumfeld antwortet, reagiere der Immobilienmarkt in der Regel mit einer gewissen Zeitverzögerung, d.h. es braucht mehrere Monate, bis die Marktakteure das neue Umfeld voll eingepreist haben. «Gleichwohl werden die Preiskorrekturen nicht in allen Immobiliensegmenten gleich hoch ausfallen», sagt der JLL-Experte: «Für qualitative hochwertige Immobilien mit Potenzial werden nach wie vor Spitzenpreise geboten.» •

METHODE DER UMFRAGE

An der Befragung für die diesjährige JLL-Studie zum Schweizer Immobilientransaktionsmarkt – die fünfte in Folge – haben insgesamt 149 Investoren mit ihren Gesellschaften teilgenommen. Befragt wurden Immobilieninvestoren, die in der Schweiz im professionellen Segment (ab CHF 10 Mio. Liegenschaftsvolumen) Immobilienbestände halten und am Schweizer Markt aktiv als Investoren auftreten. Die Umfrageteilnehmer halten selbst oder mit ihren Anlagevehikeln in der Summe einen direkten Schweizer Immobilienbesitz von rund 307 Milliarden Franken. Fragen zur individuellen Markteinschätzung in Bezug auf Zinsen und Inflation, zum Akquisitionsverhalten und der Angebotsentwicklung, zur Zahlungsbereitschaft und den derzeit favorisierten Immobilienanlagen sind Kernthemen der Befragung. Die Umfrage wurde im Januar 2023

durchgeführt. Die Antworten wurden pro Investor nur einmal erhoben und von den jeweils zuständigen Senior Akquisitionsmanagern oder Anlageverantwortlichen abgegeben. Unter der Annahme, dass alle in der Schweiz direkt gehaltenen professionellen Anlageimmobilien sich auf ein Gesamtvolumen von rund 380 Milliarden Franken summieren (ohne Bund, Kantone, Gemeinden und SBB), deckt die Umfrage gemäss JLL rund 80 Prozent des Gesamtmarktes ab und ist damit sehr repräsentativ. Für die Auswertung werden die Antworten der Umfrageteilnehmer stimmungsgewichtet. Bei einzelnen Fragen sind die kapitalgewichteten Ergebnisse (d.h. Meinungen grosser Investoren mit mehr Immobilienvermögen haben ein höheres Meinungsgewicht) unterschiedlich. In diesen Fällen sind beide Ergebnisse dargestellt.

LIFE SCIENCES- & TECH-IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Vermietungsmarkt mit rasantem Anstieg



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Die Nachfrage nach Laborflächen steigt stetig an.

DER FLÄCHENBEDARF DER GESUNDHEITS- UND PHARMAINDUSTRIE NIMMT IN DEUTSCHLAND GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE VON COLLIER'S UND DER EUROPEAN SCIENCE PARK GROUP AG ZUR ENTWICKLUNG DES SEKTORS LIFE SCIENCES & TECH-IMMOBILIEN STARK ZU. DURCHSCHNITTLICH WURDEN IN DEN VERGANGENEN FÜNF JAHREN JEWEILS RUND 209.000 QUADRATMETER AUF DEM VERMIETUNGSMARKT UMGESETZT, ALLES IN ALLEM ÜBER EINE MILLION QUADRATMETER. DER TREND IST DABEI STARK STEIGEND.

PD/BW. Durchschnittlich wurden in den vergangenen fünf Jahren jeweils rund 209.000 Quadratmeter auf dem Vermietungsmarkt umgesetzt, in Summe über eine Million Quadratmeter. Der Trend sei dabei stark ansteigend, berichten die Autoren des gemeinsam von Colliers und der European Science Park Group AG (ESPG) veröffentlichten White Papers «In Forschung investieren. Life Sciences & Technologie-Immobilien in Deutschland».

Gemäss der Studie, welche die Entwicklung des Life Sciences & Tech-Sektors seit 2018 in Deutschland darstellt, betrug der Flächenumsatz im Jahr 2020 mit 302.000 Quadratmetern rund 70 Prozent mehr als noch zwei Jahre zuvor. Nur etwa 43

Prozent der Mietvertragsabschlüsse erfolgten im Bestand - für die Autoren ein erstes Indiz dafür, dass Life Sciences & Tech-Immobilien spezielle Anforderungen aufweisen, die am leichtesten in Neubauten umgesetzt werden können. Sie erwarten daher, dass der Flächenumsatz weiterhin von Projektentwicklungen abhängen wird. Da bis 2025 nach aktuellem Kenntnisstand nur etwa 330.000 Quadratmeter fertiggestellt werden und die Nachfrage steige, könnte sich das Angebot stark verknapfen, sagt Christian Kadel, Head of Capital Markets von Colliers in Deutschland.

Dabei dürften die Anmietungen perspektivisch im innerstädtischen Bereich stattfinden, erklärt Ka- >>>

>>> del und verweist auf Experteninterviews, nach denen «Mieter, Nutzer und Investoren zunehmend den Wunsch äussern, dass Life Sciences und Tech-Immobilien in den Innenstädten in urbaneren Umgebungen angesiedelt werden». Nutzer und Mieter seien, wie der Colliers-Experte weiter ausführt, grundsätzlich dazu bereit, höhere Mieten zu zahlen, die aufgrund der Rentabilität des Sektors leistbar sind. Wichtigstes Argument sei dabei der zunehmende Wettbewerb um die besten Talente, sagt Kadel.

Zukünftig mehr innerstädtische Ansiedlungen zu erwarten

Bei den Anmietungen gab es in den vergangenen fünf Jahren gemäss der Studie mit circa 67,8 Prozent eine starke Fokussierung auf die TOP-7-Städte und das jeweilige Umland. Die Grossräume München, Berlin, Frankfurt und Hamburg finden sich an der Spitze wieder. Düsseldorf, Köln und Stuttgart verzeichnen erst seit 2021 verstärkt Anmietungen. Darüber hinaus bilden Universitätsstädte wie Leipzig, Heidelberg und Mainz zunehmend Schwerpunkte der Vermietungsaktivitäten. «Zur Identifizierung von Life Sciences und Tech-Immobilien müssen für uns drei der insgesamt vier Kriterien erfüllt sein, um als solche eingestuft zu werden», erklärt Ralf Nöcker, CEO der ESPG. Unter die definierten Kriterien fallen die Standortanforderungen, Dedicated Spaces wie Labore, vorherrschende Technologien und die Mieterbindung.

Transaktionen ausserhalb der Topmärkte nehmen zu

Das Volumen der bisher gehandelten Objekte macht die Kleinteiligkeit des Marktes deutlich: Mehr als zwei Drit-

tel der Transaktionen bewegten sich gemäss der Studie unterhalb der 50-Millionen-Euro-Marke. Räumlich betrachtet hätten in den vergangenen beiden Jahren die Transaktionen in Deutschland vor allem ausserhalb der drei Topmärkte München, Berlin und Hamburg zugenommen, berichten die Autoren.

Nutzer von Life Sciences & Tech-Immobilien setzen laut der Befragung sehr stark auf eine hohe ESG- und Smart-Building-Konformität. Diese Anforderungen liessen sich auch deutlich in den Konzepten aktueller Projektentwicklungen erkennen, berichten die Autoren. Darüber hinaus seien viele Projekte, wie beispielsweise die Berliner Entwicklungen FUHUB und HYBRICK, das Life Science Center Gräfelfing bei München oder der Innovationspark Mainz städtebaulich gut integriert und infrastrukturell bestens erschlossen.

Colabs erreichen Deutschland

Wie die Autoren des White Papers weiter hervorheben, haben die meisten Objekte der Assetklasse Life Sciences & Tech entweder einen Campus-Charakter oder sie weisen mischgenutzte Quartierstrukturen auf. Die Qualität des Umfeldes sei aufgrund seiner hohen Relevanz bei der Suche nach Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen erwartungsgemäss

hoch. Darüber hinaus scheinen Colabs auch auf dem deutschen Markt an Bedeutung zu gewinnen. Wie Kadel berichtet, sind Colabs – ein in den USA bereits etablierter Coworking-Ansatz, doch in Europa eher noch ein Zukunftstrend – in ersten Science Parks in Deutschland vertreten, so beispielsweise in der Life Science Factory in Göttingen oder im BioLab in Heidelberg.

Weitere Wachstumschancen

«Der Markt ist zwar noch relativ klein, allerdings zeigt unsere Befragung, dass alle Akteure auf Innovation und Wachstum ausgerichtet sind», sagt der Colliers-Experte. Er geht davon aus, dass die positiven Nachfragetrends und die steigende Investorennachfrage eine zunehmende Institutionalisierung mit sich bringen werden.

Die Entwicklung des Life-Sciences- und Tech-Sektors erinnere an die des Logistikmarktes in den 2010er-Jahren. «Damals hatte eine steigende Nutzernachfrage einen stetigen Anstieg der Investorennachfrage zur Folge. Inzwischen hat sich der Sektor fest in institutionellen Portfolios etabliert», sagt Kadel. «Eine ähnliche Entwicklung erwarten wir, zugegeben auf einem etwas niedrigeren Niveau, für den Bereich der Life Sciences und Tech-Immobilien.» •

LIFE SCIENCES & TECHNOLOGIE-IMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

Das gemeinsam von Colliers und der European Science Park Group AG (ESPG) veröffentlichte White Paper «In Forschung investieren. Life Sciences & Technologie-Immobilien in Deutschland» basiert auf Auswertungen der Colliers Researchdatenbank, dem Sektor-Knowhow von ESPG und den Ergebnissen einer Befragung von 14 Experten. Neben einem Statusbericht der Marktlage bietet der Report einen Ausblick auf die Entwicklung von Life Sciences & Tech-Immobilien in Deutschland.

INTERNATIONALE FACILITY MANAGEMENT-MÄRKTE

Weiter auf Wachstumskurs



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Die Facility Management Branche rechnet mit hohen Zuwachsraten.

PWC, REALFM UND BUILT WORLD HABEN GERADE IHREN ERSTEN FACILITY MANAGEMENT MONITOR VERÖFFENTLICHT. AUF GRUNDLAGE IHRER RECHERCHE-ERGEBNISSE, U.A. EINER EXPERTENUMFRAGE, KONSTATIEREN DIE AUTOREN POSITIVE WACHSTUMSKENNZIFFERN, AUS DENEN SIE DEN FORTLAUFENDEN AUFWÄRTSTREND DER BRANCHE ABLEITEN. DIE DYNAMIK WERDE UNTER ANDEREM DURCH DIE DIGITALISIERUNG UND DIE ZUNEHMENDE BEDEUTUNG VON ESG-KRITERIEN BESCHLEUNIGT.

BW/PD. Der Globale Facility Management Markt zeichnet sich seit Jahren durch ein starkes Wachstum aus. Gemäss dem soeben erschienenen Facility Management Monitor von PwC, RealFM und Builtworld belief sich das Umsatzwachstum der gesamten globalen Facility Management Branche allein im Jahr 2020 auf rund 747 Milliarden US-Dollar. Die Studie bietet eine Übersicht über den weltweiten Markt, die kontinentalen Teilmärkte sowie über die wichtigsten Märkte der Europäischen Union. Darüber hinaus werden Ergebnisse einer umfassenden Online-Umfrage präsentiert, die aktuelle Trends und Entwicklungen aus Sicht von Nutzern und Dienstleistern beleuchtet (s. Kastentext).

Weltweit hohe Zuwachsraten

Bis einschliesslich 2023 prognostiziert der neue FM-Monitor ein jährliches globales Wachstum von rund 6,2 Prozent für die Gesamtbranche; das erwartete Wachstum der drei grössten Märkte weltweit bewegt sich zwischen 3,8 Prozent für die EU, 6,6 Prozent für Nordamerika und 7,5 Prozent für Asien-Pazifik. Diese drei Regionen würden damit Ende 2023 mit 251 Milliarden (EU), 270 Milliarden (Nord-Amerika) und 326 Milliarden USD (Asien-Pazifik) zusammengekommen nahezu 95 Prozent des gesamten weltweiten Umsatzvolumens auf sich vereinen. Für kleinere Märkte wie beispielsweise Lateinamerika oder den Mittleren >>>

>>> Osten werden sogar noch höhere jährliche Wachstumsraten (+ 7,9% resp. 8,6 %) erwartet.

In der EU war der deutsche Facility Management Sektor im Jahr 2020 mit einem Jahresumsatz von 77 Milliarden USD der grösste Markt, mit weitem Abstand vor Frankreich und Italien (60 resp. 38 Mrd. USD). Beim erwarteten Anstieg von 3,6 Prozent von 2020 bis 2023 dürfte das Umsatzvolumen in Deutschland 2023 demnach rund 85 Milliarden USD betragen.

Mit rund 30 Prozent (23 Mrd. USD) vereinte die Industrie 2020 den grössten Umsatzanteil auf sich, gefolgt vom Dienstleistungsbereich und dem Öffentlichen Dienst. «Die Zunahme grosser Infrastrukturprojekte und die steigende Zahl von Geschäfts- und Wohngebäuden in Grossstädten hat einen positiven Einfluss auf die Umsätze der Facility Service Anbieter», sagt Kai Ukena, Manager im Bereich Real Estate Consulting bei PwC. «Die dynamische Entwicklung neuer Arbeitswelten fordert eine Flächenbewirtschaftung, die sich zunehmend nutzerorientiert aufstellt. Dabei gewinnen z.B. Facility Services an Bedeutung, die direkt von den Mitarbeitern wahrgenommen werden und sich an ihren Bedürfnissen orientieren.» Zudem erforderten wachsende ESG-regulatorische Anforderungen sowie steigende Betriebs- und Unterhaltskosten Investitionen in die Gebäude und auch Services im Bereich Gebäudetechnik profitierten von der wachsenden Nachfrage, ergänzt Dirk Otto, Präsident des RealFM e.V.. «Die Ansprüche aus dem Kerngeschäft haben sich weiterentwickelt und werden in den kommenden Jahren aufgrund aktueller regulatorischer, kommerzieller und technischer Entwicklungen weiter zunehmen.» Diese Dynamik erfordert aus Sicht von Otto «einen ständigen Wissensaufbau, eine hohe Innovati-

ERGEBNISSE DER EXPERTEN-UMFRAGE

Im Rahmen einer Online-Umfrage für die erste Ausgabe des Facility Management Monitor wurden über 100 Experten (Nutzer und Dienstleister) aus der FM-Branche zu aktuellen Trends und Herausforderungen befragt. Die Umfrage führte unter anderem zu folgenden Ergebnissen:

- 72 Prozent der Nutzer sind überzeugt, dass das Facility Management inklusive seiner Services zum Geschäftserfolg beiträgt.
- Nur knapp 10 Prozent der Befragten zeigen sich vollkommen zufrieden mit ihrem aktuellen Facility-Services-Dienstleister.
- Den steigenden Aufwand für Monitoring und Dokumentation erachten Nutzer sowie Dienstleister als stärkste negative Entwicklung. Des Weiteren sehen rund 50 Prozent der Dienstleister die Budgetknappheit für Facility Services verbunden mit steigenden Beschaffungskosten der Leistungserbringung als negative und zugleich kritische Entwicklung im Facility Services-Markt.
- Zwei Drittel der befragten Nutzer planen eine Neuvergabe bzw. Neuverhandlung ihrer Facility Service Verträge in den kommenden sechs bis 36 Monaten. Als Hintergrund gilt, dass aufgrund von Unsicherheitsfaktoren während der Pandemie kaum Ausschreibungen durchgeführt wurden, die nun oft nachgeholt werden.

Zudem wirkten Nachhaltigkeitsbestrebungen, steigende Inflation und neue Arbeitsplatzkonzepte dynamisch auf die Anzahl der FM-Ausschreibungen.

- Die Präferenz für kürzere Vertragslaufzeiten steigt: Mehr als 50 Prozent der befragten Nutzer und Dienstleister bevorzugen zukünftig mittelfristige Vertragslaufzeiten von drei bis fünf Jahren.
- Steigender Aufwand bei Vertragswechsel ist eine Belastung: 37 Prozent aller Befragten empfinden den stetig steigenden Aufwand für Ausschreibungen und Vertragswechsel als negativ.
- Smart-Buildings sind bislang wenig verbreitet: fünf Prozent und weniger ist ihr Anteil im Verantwortungspotfolio von 70 Prozent der befragten Nutzer.
- Der Digitalisierungsgrad in der Branche wird als gering eingestuft. Die Chancen der technologiebasierten Weiterentwicklung werden insbesondere im Leistungsbereich der infrastrukturellen Services als hoch erachtet.
- Der Nutzen von ESG-Massnahmen wird kaum gesehen: 26 Prozent der befragten Nutzer geben an, dass sowohl die fehlende Akzeptanz als auch der fehlende erkennbare Nutzen seitens der Entscheidungsträger wesentliche Hinderungsgründe bei Umsetzung einer ESG-Strategie sind.

onsbereitschaft sowie einen intensiven Austausch von Knowhow».

Intelligentes FM als Lösungsansatz

Gleichwohl seien «Kostenreduktion, nachhaltiges Wirtschaften und Umweltschutz keine Gegensätze», ergänzt David Rouven Möcker. Für den Partner und Leiter des Bereichs Real Estate Consulting von PwC Deutschland bildet Intelligentes Facility Management den Schlüssel für eine zu-

kunftsorientierte Immobilienwirtschaft. «Neue Arbeitswelten, Digitalisierung, Umweltschutz und Nachhaltigkeit verändern sowohl die Art der Dienstleistungserbringung als auch die Beziehung zwischen Auftraggeber und Dienstleister.» Daher befasst sich der neue Facility Management Monitor auch ausführlich mit dem wachsenden Markt der sogenannten FM-Techs, die spezifische Lösungen für Prozesse und Leistungen im Bereich des Facility Managements anbieten. •

MARKTKOMMENTAR

Trendumkehr noch nicht in Sicht

NACH DEN USA HAT DIE BANKENKRISE NUN AUCH DIE SCHWEIZ ERREICHT. DIE BEREITS ANGESCHLAGENE CREDIT SUISSE WURDE VON DER UBS FÜR 3 MRD. CHF ÜBERNOMMEN – AM SONNTAG, DEN 19. MÄRZ 2023, INFORMIERTEN VERTRETER DER BANKEN, DER SNB-PRÄSIDENT, DER BUNDESPRÄSIDENT UND DIE FINANZMINISTERIN DIE ÖFFENTLICHKEIT ÜBER DIE TRANSAKTION.

FL/TM. Die Übernahme hat am Schweizer Aktienmarkt für eine gewisse Stabilität gesorgt, der SMI legte in der Folge um mehr als 3 Prozent an Wert zu. Wenige Tage später hat die US-Notenbank trotz der angespannten Lage an den Finanzplätzen den Leitzins um weitere 25 Basispunkte erhöht. Der Entscheid der Währungshüter sorgte kurzfristig für neue Kursverluste bei US-Aktien. Der Fed-Chef stellte nochmals klar, dass die weiterhin hohe Inflation trotz der Bankenkrise bekämpft werden müsse. Hatten die neuen Turbulenzen zu Beginn des Monats zu deutlichen Kursverlusten bei den bekannten Aktienindices wie SMI, DAX und S&P 500 geführt, scheint sich die Lage nach der Übernahme der Credit Suisse etwas beruhigt zu haben. Während der letzten Tage bewegten sich die Aktienkurse sogar wieder langsam nach oben.

Bei den Schweizer Immobilienaktien ist hingegen noch keine Trendwende zu erkennen. Der REAL Index verzeichnete allein im März einen Verlust von 2,99 Prozent; die Jahresbilanz liegt nun bei minus 3,58 Prozent. Besonders der Kursverlauf der beiden Indexschwergewichte Swiss Prime Site und PSP Swiss Property hat einen starken Einfluss. Die Aktien von SPS verzeichnen einen Verlust von 3,76 Prozent und bei PSP sind es sogar 7,28 Prozent (YTD). Al-

lerdings gibt es auch positive Ausreisser: Die Intershop-Aktie etwa weist eine Monatsperformance von 7,52 Prozent aus. Auch die Aktien von Epic Suisse (+0.96% MTD) konnten im März zulegen.

Im Vergleich dazu sieht es bei europäischen Immobilienaktien deutlich düsterer aus; die Aktienkurse fallen nahezu ungebremst. Anfangs Februar lag die Jahresperformance des EPRA Index noch bei einem Plus von 16,2 Prozent, doch aufgrund der jüngsten Kursverluste ist dieser Jahreswert innerhalb weniger Wochen auf ein Minus von 9,25 Prozent gefallen (nicht währungsbereinigt).

SWIIT Index

Die Turbulenzen haben auch die kotierten Immobilienfonds erfasst. Seit Mitte März sind die Fonds einem erhöhten Abgabedruck ausgesetzt. Einerseits verkaufen die Marktteilnehmer Fondsanteile, um sich die benötigte Liquidität für die laufenden Emissionen zu beschaffen, andererseits dürfte die Unsicherheit im Zusammenhang mit der Credit Suisse auch hier eine Rolle spielen. Im Index finden sich sechs CS-Immobilienfonds mit einer Marktkapitalisierung von 10,7 Mrd. CHF, was etwa 20 Prozent des gesamten SWIIT-Index ausmacht. Im März verzeichnet der CS LivingPlus einen Kursverlust von



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

5,23 Prozent und präsentiert sich damit vergleichsweise stabil.

Die Fonds Green, LogisticsPlus und Hospitality haben im gleichen Zeitraum rund 10 Prozent an Wert verloren. Der SWIIT Index notiert gegenüber Ende Februar um 4,35 Prozent tiefer, die Performance für 2023 liegt bei minus 2,95 Prozent.

Die Immobilienfonds könnten in den kommenden Wochen einen kleinen Auftrieb durch ihre eigenen Dividendenausschüttungen erhalten. In der Vergangenheit wurde beobachtet, dass die von den Fonds bezahlten Dividenden direkt wieder in den Markt investiert wurden. Dies konnte zuletzt Anfang März beobachtet werden: Zu dieser Zeit haben einige Fonds ihre Auszahlungen getätigt – und die Nachfrage im SWIIT-Index stieg an. •

REAL ESTATE INDICES 30.3.2023	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2271.02	-4.00	-3.12
REAL	2796.28	-2.99	-3.58
SWIIT	427.14	-4.35	-2.95
EPRA EUROPE INDEX	1379.22	-15.56	-9.25
NET CHANGES			
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	1.8350	0.0300	0.2400
CHF SARON 5Y	1.8575	0.0300	0.0080
CHF SARON 10YR	1.9325	-0.0150	-0.1450
CHF SARON 15YR	1.9725	-0.0300	-0.1900

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							30. 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	4400	4055	14	4600	1	4400	5
4986484	ATHRIS N			383	3	400	30	370	3
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	500	510	550	2	0	0	505	50
193185	CHAM GROUP N	450	495	485	100	500	248	480	500
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	157	179	156	100	157	201	157	150
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			10000	1	22310	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			2730	5	3500	15	2720	4
11502954	KONKORDIA AG N	7200	7600	7400	1	8000	1	7600	2
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	58.5	58.5	55	210	59	200	58.5	20
257770	REUSSEGG HLDG N			80	50	165	63	175	1
54702757	SIA-HAUS VZ N	9000	9500	7000	2	13000	1	9500	10
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2670	2675	2670	2	2800	10	2670	4
253801	TERSA AG	16750	18500	15100	2	22500	5	16750	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2.1	2.1	2.1	1275	3.9	300	2.1	18
172525	TONWERK LAUSEN N	15900	15900	14250	1	22500	1	15900	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			17000	1	25750	1	17000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			170	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



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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											31. MÄRZ 2023	
ISIN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKN. PREIS INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN- KURS	AUS- SCHÜTT.- RENDITE	ECART RÜCKN. PREIS MITTELKURS	PERF. TR YTD 2023	MONATL. UMSATZ BÖRSENKAP. % FEB.	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN- KAPITALISIE- RUNG			
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	102.20	117.00	2.58%	14.48%	-6.02%	0.59%	111.30	148.00	696'721'662		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	121.65	126.00	2.60%	3.58%	-6.60%	1.50%	116.10	164.20	902'194'524		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	102.15	116.00	2.60%	13.56%	0.43%	5.81%	110.50	122.00	633'584'460		
CH0008443035	CS 1A IMMO PK	1238.75	1120.00	4.07%	-9.59%	-0.88%	NICHT KOTIERT	1120.00	1475.00	3'167'225'600		
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	118.45	115.00	2.96%	-2.91%	-8.22%	1.48%	117.00	181.30	2'257'623'650		
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	77.36	56.50	4.44%	-26.96%	-11.23%	0.78%	55.50	81.70	480'611'770		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	185.70	161.00	4.66%	-13.30%	-0.49%	1.48%	157.10	196.80	1'446'517'380		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	107.47	129.50	2.78%	20.50%	-5.95%	1.44%	115.00	185.20	2'700'614'497		
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	99.95	94.00	3.77%	-5.95%	-16.67%	2.78%	100.10	151.50	752'000'000		
CH0012913700	CS REF SIAT	155.95	196.50	2.67%	26.00%	-4.05%	1.10%	178.60	254.50	3'223'311'330		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	116.60	111.00	2.83%	-4.80%	-9.46%	1.15%	113.00	131.00	333'000'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	122.80	130.00	2.82%	5.86%	-4.27%	1.50%	122.00	172.00	2'084'945'590		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	149.55	198.50	2.19%	32.73%	-0.20%	0.97%	184.50	245.40	1'513'183'564		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	114.35	128.00	3.22%	11.94%	-4.48%	1.47%	115.30	149.00	281'600'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	121.70	93.50	6.05%	-23.17%	-4.59%	0.82%	89.00	119.90	406'056'569		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	112.25	114.00	3.10%	1.56%	0.88%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	437'672'676		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	121.40	117.00	5.58%	-3.62%	2.63%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	182'812'500		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	99.40	106.00	2.69%	6.64%	-3.64%	NICHT KOTIERT	114.00	127.00	689'000'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	180.70	193.00	3.53%	6.81%	-3.16%	0.85%	185.00	249.50	1'080'800'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	384.50	520.00	2.63%	35.24%	-0.19%	0.84%	438.00	639.50	1'826'002'880		
CH0002782263	LA FONCIERE	92.60	128.00	1.94%	38.23%	1.69%	1.41%	111.00	160.00	1'741'846'656		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	126.70	141.00	2.21%	11.29%	0.36%	NICHT KOTIERT	145.00	172.00	951'750'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	147.30	157.50	2.46%	6.92%	-3.85%	1.60%	143.60	209.90	901'072'463		
CH0107006550	PROCIIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	130.85	129.00	2.46%	-1.41%	-9.15%	1.55%	132.90	172.50	336'707'028		
CH0033624211	PROCIIMMO SWISS COMM FUND	138.60	135.50	4.13%	-2.24%	-1.81%	2.05%	128.70	169.00	807'763'332		
CH0235398572	PROCIIMMO II SWISS COMM FUND	114.70	114.00	4.65%	-0.61%	-2.89%	0.92%	113.00	146.00	450'321'546		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	96.80	105.00	2.52%	8.47%	0.72%	NICHT KOTIERT	106.00	115.00	355'131'210		
CH0039415010	REALSTONE	120.80	123.00	2.91%	1.82%	-4.21%	0.85%	116.00	154.00	1'650'105'393		
CH0100612339	RESIDENTIA	110.75	88.00	2.80%	-20.54%	-9.74%	4.37%	96.00	117.00	140'815'312		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	142.10	136.00	3.64%	-4.29%	-1.16%	0.95%	127.10	165.70	1'452'506'248		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	95.86	81.00	5.52%	-15.50%	-4.03%	0.32%	75.00	95.80	194'400'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	103.50	100.00	4.54%	-3.38%	-1.09%	0.71%	96.00	129.00	607'500'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	123.25	118.00	3.06%	-4.26%	-6.27%	0.91%	115.80	154.00	993'146'292		
CH0002785456	SOLVALOR 61	206.35	268.00	2.00%	29.88%	-1.02%	1.20%	227.00	333.00	1'357'235'348		
CH0037237630	STREETBOX REF	321.70	425.00	3.65%	32.11%	1.43%	1.71%	391.75	539.50	182'565'125		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	117.20	96.00	3.16%	-18.09%	-12.73%	0.62%	97.45	116.00	257'644'032		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.80	96.00	2.51%	-6.61%	-7.69%	NICHT KOTIERT	102.00	117.00	301'493'376		
CH0293784861	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		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	117.40	150.00	2.25%	27.77%	1.01%	1.12%	124.60	182.00	1'579'984'350		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	99.10	96.00	4.51%	-3.13%	-1.99%	0.72%	78.10	115.50	499'450'080		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	107.15	88.50	2.91%	-17.41%	-12.42%	0.67%	99.60	124.00	336'483'195		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	158.50	173.00	2.66%	9.15%	-4.84%	0.84%	162.70	225.00	914'466'236		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTM. FUND COMMERC.	101.15	98.00	3.62%	-3.11%	1.03%	NICHT KOTIERT	96.00	104.00	229'589'990		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	62.10	75.50	2.40%	21.58%	0.00%	0.92%	67.55	95.00	2'681'254'603		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.05	16.20	2.63%	15.30%	-1.52%	0.65%	13.95	20.35	752'742'023		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.60	11.20	2.99%	-3.45%	-3.86%	1.32%	9.95	15.30	403'147'909		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	94.30	116.00	2.29%	23.01%	-4.13%	1.63%	107.10	148.30	1'653'146'740		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	101.50	128.00	2.60%	26.11%	0.95%	1.01%	111.50	152.00	9'169'091'712		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	62.50	59.00	4.70%	-5.60%	-1.99%	1.96%	56.50	75.80	1'453'747'256		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	105.45	119.00	2.34%	12.85%	-0.83%	NICHT KOTIERT	120.00	139.00	1'142'890'161		
				0	0	SWIIT	0			TOTAL		
				3.14%	5.40%	-2.46%	1.08%			60'505'076'266		

Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale

IMMOBILIENAKTIEN											31. MÄRZ 2023	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN- KURS	AUS- SCHÜTT.- RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2023	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % FEB.	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)			
CH0008837566	ALLREAL N	158.35	153.00	4.79%	-3.38%	1.73%	2.64%	126.40	206.00	2'377'747'931		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	80.00	63.30	-0.96%	-20.88%	-0.31%	0.00%	60.10	66.00	163'473'453		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	180.55	157.00	3.79%	-13.04%	-7.65%	0.04%	160.00	190.00	303'214'885		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.95	16.20	3.51%	-4.42%	0.62%	0.59%	15.15	20.30	487'017'895		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	105.70	79.50	3.78%	-24.79%	-3.05%	0.68%	79.80	107.00	366'855'739		
CH0273774791	INTERSHOP N	455.85	655.00	3.97%	43.69%	8.62%	1.72%	588.00	673.00	714'965'250		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.30	17.90	0.00%	-23.18%	-9.14%	1.13%	18.30	20.40	80'942'826		
CH0325094297	INVESTIS N	83.60	99.00	2.59%	18.42%	-2.46%	2.29%	95.20	115.00	277'136'640		
CH0011108872	MOBIMO	264.30	235.00	4.44%	-11.09%	-0.42%	2.39%	211.00	318.00	1'704'308'595		
CH0212186248	NOVAVEST	45.00	38.00	3.88%	-15.56%	-6.86%	0.71%	40.90	47.80	289'034'492		
CH0284142913	PLAZZA N	343.20	311.00	2.30%	-9.38%	0.32%	1.01%	315.00	357.00	454'557'600		
CH0284142913	PSP SWISS PROPERTY	113.95	103.50	3.81%	-9.17%	-4.61%	4.16%	99.60	125.90	4'747'326'719		
CH0384629934	SENIORRESIDENZ	50.90	37.50	5.28%	-26.33%	-9.64%	0.25%	44.00	54.00	95'830'200		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	83.00	75.50	4.51%	-9.04%	-1.56%	3.46%	79.00	101.20	5'735'762'482		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	120.05	87.00	4.31%	-27.53%	-2.25%	0.55%	85.00	108.00	237'209'937		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1713.00	2020.00	3.57%	17.92%	-11.01%	0.67%	2080.00	2440.00	341'265'870		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2072.10	1750.00	2.40%	-15.54%	-1.13%	1.05%	1850.00	2080.00	528'953'677		
				0	0	REAL	0			TOTAL		
				3.76%	-5.95%	-1.74%	2.90%			18'665'187'911		

PROJEKTENTWICKLUNG

Baubeginn für Siedlung Toffematt



BILD: BEYONITY

Die Halter AG erstellt drei Neubauten mit preisgünstigsten Eigentumswohnungen.

IN TOFFEN ENTSTEHT MIT DER ÜBERBAUUNG TOFFEMATT WOHN-EIGENTUM, DAS ZU PREISEN DEUTLICH UNTER MARKTNIVEAU VERMARKTET WIRD. MÖGLICH IST DIES DURCH DAS SPEZIELLE TRÄGERMODELL DES BAURECHTSGEBERS.

AH/PD. In der nur 20 Autominuten von Bern und Thun entfernten Gemeinde Toffen (BE) war jüngst Spatenstich für das Wohnbauprojekt Toffematt. Geplant sind drei Neubauten mit insgesamt 30 Eigentumswohnungen mit 2,5 bis 3,5 Zimmern. Beim Erwerb des Kaufrechts für die drei Parzellen im Herbst 2019 verpflichtete sich die Halter AG, den entstehenden Wohnraum im moderaten Preisumfeld anzubieten. Zunächst

hatte man ein klassisches Trägermodell des genossenschaftlichen Wohnens zur Miete angedacht, teilt Halter mit. Doch habe sich gezeigt, dass Stockwerkeigentum nach wie vor sehr gefragt sei. Daher erwarb die im Jahr 2021 gegründete Wohnbaugenossenschaft (WBG) Toffematt die Parzellen, und Halter entwickelt das Quartier als Wohneigentumsprojekt im Baurecht. Das Trägermodell der WBG als Baurechtsgeberin ermöglicht laut Halter im Quartier Toffematt Stockwerkeigentum mit Kaufpreisen von 10 bis 20 Prozent unter den Marktpreisen. Käufer der Wohnungen treten der WBG bei und zahlen einen jährlichen Zins an die Genossenschaft. Einzugstermin ist voraussichtlich im Oktober 2024; die Hälfte der Wohnungen ist den Angaben zufolge bereits reserviert. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 6_2023 / 18. Jahrgang / 357. Ausgabe.

Verlag: Galledia Fachmedien AG
IMMOBILIEN Business
Baslerstrasse 60, 8048 Zürich
www.immobiliengeschaeft.ch

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

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

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