

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 «Historisches Ereignis»  
( ZKB Immobilienbarometer  
1. Quartal 2023)
- 5 Nachricht:  
Allmyhomes
- 6 Preise für Wohneigentum  
stagnieren  
(Studie FPRE)
- 8 Marktakteure in Wartestellung  
(Studie Savills Deutschland)
- 11 Verhaltener Jahresauftakt  
(Studie JLL Deutschland)
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Standortentwicklung:  
Davos/HRS Real Estate
- 17 Impressum

## EDITORIAL

### Stagnierender Markt

Es war zu erwarten: Mit der Zinswende steigen die Finanzierungskosten, was die Zahlungsbereitschaft für Liegenschaften dämpft. Ebenso war absehbar, dass die Assetklasse Immobilien an Attraktivität verliert, wenn Anleihen und Obligationen wieder rentieren – was nun u.a. der «SWX IAZI Investment Real Estate Price Index» belegt, welcher die Preisentwicklung bei Schweizer Mehrfamilienhäusern auf Basis aktueller Markttransaktionen misst: Die Werte haben sich im 1. Quartal 2023 mit 0,4 Prozent kaum mehr verändert. Auf eine sinkende Zahlungsbereitschaft deuten auch die zuletzt eher verhaltenen Aktivitäten an den Transaktionsmärkten hin, im Inland wie im Ausland. Aus Deutschland etwa berichten grosse Maklerhäuser, dass die Flaute am (Wohn-)Immobilieninvestmentmarkt den divergierenden Preisvorstellungen von Käufer und Verkäufern geschuldet sei; die Rede ist von der klassischen «Bid-Ask-Falle». Eine Belebung wird erst erwartet, wenn sich die Zinsen stabilisiert haben – was wohl noch etwas dauern wird. Doch sind Marktbeobachter überzeugt, dass Investments in Mehrfamilienhäuser weiterhin lohnen, in der Schweiz wie in Deutschland, schon wegen der Mieterträge. Denn diese dürften sich aufgrund hoher Zuwanderung, geringer Neubautätigkeit und anhaltender Wohnungsknappheit in beiden Ländern mittelfristig tendenziell nur in eine Richtung bewegen: aufwärts.



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

## ANZEIGE

## INNOVATIVE IMMOBILIEN- LÖSUNGEN

Mit massgeschneiderten Dienstleistungen und digitalen Innovationen entlang der gesamten Immobilienwertschöpfungskette verhelfen wir institutionellen und privaten Investoren sowie Immobilieneigentümern zu mehr Sicherheit und Erfolg mit Immobilien. Innovativ. Seit 25 Jahren.

### ALLES RUND UM IMMOBILIEN

INVESTITIONEN  
ENTWICKLUNGEN  
FINANZIERUNGEN  
BEWIRTSCHAFTUNG  
TRANSAKTIONEN  
INNOVATIONEN  
ESG

**avobis**  
Building success together.

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



Sponsoren:

**HSLU** Hochschule  
Luzern

 homegate.ch

**STEINER**

smart!mmo.io

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

MIETWOHNUNGSMARKT SCHWEIZ

## «Historisches Ereignis»



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

In Zürich waren Mieter in der Vergangenheit besonders aktiv, Mietsenkungen einzufordern.

WOHNRAUM IST IN DER SCHWEIZ KNAPP – ENTSPRECHEND HOCH IST VIELERORTS DAS MIETNIVEAU. MIT DER ZUM 1. JUNI 2023 ERWARTETEN ERHÖHUNG DES HYPOTHEKARISCHEN REFERENZZINSSATZES SEI EINE ANPASSUNG DER MIETEN BEI 50 PROZENT ALLER MIETVERHÄLTNISSE WAHRSCHEINLICH, STELLEN DIE AUTORINNEN DES JÜNGST PUBLIZIERTEN «IMMOBILIENBAROMETER 1. QUARTAL» DER ZÜRCHER KANTONALBANK FEST. VOR ALLEM MIETER IN DER DEUTSCHSCHWEIZ MÜSSEN DEMNACH MIT UNLIEBSAMER POST VOM VERMIETER RECHNEN.

**BW/PD.** Bislang kannte der Durchschnittszins der Schweizer Hypothekarforderungen, an welchen schweizweit die Mieten gekoppelt sind, nur eine Richtung: nach unten. Der hypothekarische Referenzzinssatz, vom Bund alle drei Monate auf Basis von Daten der Schweizerischen Nationalbank berechnet, wurde 2008 eingeführt und ist seither neun Mal um 0,25 Prozentpunkte gesunken – zuletzt im März 2020 auf 1,25 Prozent. Auf diesem Wert hat ihn das Bundesamt für Wohnungswesen auch im März 2023 belassen. Doch angesichts der gestiegenen Hypothekarzinsen steht zu erwarten, dass der Referenzzinssatz am 1. Juni, spätestens am 1. September erstmals seit seiner Einführung vor 15 Jahren steigen wird – nicht nur für

die Autorinnen des «Immobilienbarometer 1. Quartal» der Zürcher Kantonalbank (ZKB) ein «historisches Ereignis».

### Mietanstieg um über vier Prozent erwartet

Mieter, deren Mietvertrag auf einem Referenzzins von 1,25 Prozent notiert, müssten mit einem Brief des Vermieters rechnen, der um drei Prozent höhere Nettomieten ankündigt. Mit der zusätzlichen Verrechnung der Teuerung sowie allgemeinen Kostensteigerungen, resultiere sogar ein Plus von über vier Prozent, schreiben Ursina Kubli, Leiterin des Bereichs Analytics Immobilien der ZKB, und Julia Lareida, Leiterin des Teams Immobilien- >>>

>>> modelle in dem in diesen Tagen veröffentlichten «Immobilienbarometer 1. Quartal». Betreffen werde dies Mieter, die in der Vergangenheit von den Senkungen des Referenzzinses profitiert haben, sowie jene, die ihre Wohnung erst vor kurzem bezogen haben und eine hohe Anfangsmiete zahlen.

### Vermieter am Zug

Um zu ermitteln, in welchem Umfang die Mieten in der Vergangenheit dem Referenzzins folgten, haben die ZKB-Expertinnen die Mietpreisindex-Daten (MPI) des Bundesamtes für Statistik (BFS) der Jahre 2016 bis 2022 ausgewertet. Danach erfolgten Mietsenkungen im ersten Quartal nach der letzten Referenzzinssatz-

senkung im Jahr 2020 bei nur rund 12 Prozent; zwei Jahre später kumulierten sich die Mietzinssenkungen auf knapp 30 Prozent. Dass längst nicht alle Mieten reduziert wurden, ist für die ZKB-Autorinnen nicht erstaunlich: Schliesslich seien Vermieter nicht dazu verpflichtet, Mietsenkungen automatisch einzuleiten – in der Regel hätten Mieter daher selbst aktiv werden müssen. Doch weil bei dem im Juni erwarteten Zinsschritt die Vermieter das Tempo vorgeben, halten die Autorinnen «eine raschere und umfassendere Anpassung der Mieten für sehr wahrscheinlich».

Desweiteren gehen sie davon aus, dass bis zu 50 Prozent aller Mietverhältnisse davon betroffen sein werden. Den nächsten Anstieg erwartet man bei der ZKB im kommenden

Jahr – und die Autorinnen gehen davon aus, dass davon dann voraussichtlich 60 Prozent aller Mietverhältnisse betroffen sein werden.

Gleichwohl ist von deutlichen regionalen Unterschieden auszugehen. Gemäss der ZKB-Studie waren Zürcher Mieter in der Vergangenheit besonders aktiv, die Mietsenkungen – dies auch im Neubausegment – einzufordern, was u.a. darauf zurückgeführt wird, dass die möglichen Mieteinsparungen angesichts der hohen Mieten in der Limmatstadt höher waren als anderswo.

### «Deutlicher Röstigraben»

Ein Blick auf die Landkarte zeige bei den durchgesetzten Mietzinssenkungen «einen deutlichen >>>

ANZEIGE



## The Big Handshake

Real Estate meets PropTech and Innovation

Der Kongress rund um Immobilien, PropTech und Innovationen

**Dienstag, 20. Juni 2023**

Hier geben sich vorausschauende Immobilienprofis, smarte PropTechs und innovative Jungunternehmer die Hand. Bringen Sie Ihr Know-how auf den neuesten Stand und erweitern Sie Ihr persönliches Netzwerk!

Ein Event von:



**SwissPropTech**  
Innovation in Real Estate & Construction

Medienpartner:

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS  
Das Schweizer Immobilien-Magazin

IM NEUBAU WERDEN REFERENZZINSERHÖHUNGEN ÖFTER WEITERGEGEBEN



Quelle: Zürcher Kantonalbank

ZINSENSITIVE ZÜRCHER FORDERN MIETZINSSENKUNGEN HÄUFIG EIN



Quelle: Zürcher Kantonalbank

>>> Röstigraben», schreiben die ZKB-Autorinnen und verweisen darauf, dass der Unterschied zwischen Bestandes- und Neubaumieten in der Romandie aufgrund der starken Regulierungen des Welschen Mietwohnungsmarkts sehr gross ist. «Mieter geben ihre Wohnung daher ungern her und überlassen sie stattdessen lieber zur Untermiete. Gegenüber einem Untervermieter übt man als Mieter verständlicherweise Zurückhaltung, eine Mietsenkung zu verlangen», so die Autorinnen. Auch gegenüber privaten Eigentümern würden sich viele Mieter aufgrund der persönlichen Beziehung

eher mit Forderungen zurückhalten. Dagegen habe das Begehren eines Mieters bei professionellen Vermietern in vielen Fällen dazu geführt, dass diese die Mietzinssenkungen an all ihre Mieter weitergegeben haben. Dies nicht zuletzt deshalb, weil institutionelle Vermieter aus Gründen der Reputation eher unter Druck standen. Die Autorinnen schlussfolgern daraus, dass die Wahrscheinlichkeit bei Deutschschweizer Mietern, welche in einem Neubau wohnen und einen institutionellen Vermieter haben, am grössten ist, «demnächst einen unliebsamen Brief des Vermieters zu erhalten». •

NACHRICHTEN

**ALLMYHOMES: PREMIERE IN DER SCHWEIZ**

Allmyhomes, eine digitale Plattform zur Vermarktung von Eigentumswohnungen, hat jüngst den Markteintritt in der Schweiz vollzogen. Das Berliner Proptech Allmyhomes erschliesst sich mit der Schweiz einen dritten Auslandsmarkt, nach Spanien und Österreich. Wie das auf den Online-Vertrieb von Eigentumswohnungen spezialisierte Unternehmen mitteilt, ist es für die Vermarktung von zwei Projekten in Biel-Benken (BL) sowie in Disentis (GR) zuständig. Es handele sich um insgesamt 83 Einheiten mit einem Projektvolumen von knapp 135 Millionen Franken. Zudem verhandele man bereits über weitere Projekte, berichtet der CEO und Gründer von Allmyhomes, Florian Frey.

Beim ersten Projekt handelt es sich um das «Basel Gruen», das die SRE Immobilien AG am Jakobsweg 2+4 in Biel-Benken entwickelt. Bis 2024 entstehen 16 Wohneinheiten mit 1.700 Quadratmeter Gesamtwohnfläche. Das zweite Projekt «Fontana» entsteht in Disentis; Bauträger ist die Immo Invest Partner AG. Neben einem Hotel werden bis Ende 2025 fünf Gebäude errichtet, auf die sich insgesamt 23 Second Homes, 44 Managed Apartments und zwei Gewerbeeinheiten verteilen. Allmyhomes verantwortet den Verkauf der Einheiten in beiden Projekten gemäss eigenen Angaben zusammen mit derzeit drei lokalen Vertriebspartnern One Basel, IT3 Immobilien und Deflorin.

Allmyhomes war bis zu seiner Expansion nach Spanien im Jahr 2021 ausschliesslich in Deutschland tätig und hat nach eigenen Angaben seit der Unternehmensgründung 2016 insgesamt Eigentumswohnungen im Wert von mehr als einer Milliarde Euro verkauft. (bw)

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE

# Preise für Wohneigentum stagnieren



BILD: MIKOLAJN/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Nachfrage nach Wohneigentum in der Schweiz ist weiterhin hoch.

IM ERSTEN QUARTAL 2023 LEGTEN DIE PREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DER SCHWEIZ LEICHT ZU; DIE PREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER GABEN ETWAS NACH. IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESVERGLEICHQUARTAL VERZEICHNETEN JEDOCH BEIDE WOHNENTYPEN EINEN PREISANSTIEG, WIE DEN VOM ZÜRCHER BERATUNGS- UND ANALYSEHAUS FPRE FAHRLÄNDER PARTNER RAUMENTWICKLUNG JÜNGST VERÖFFENTLICHTEN TRANSAKTIONSPREIS- UND BAULANDPREISINDIZES FÜR WOHNENTUM ZU ENTNEHMEN IST.

**BW/PD.** In den ersten drei Monaten dieses Jahres 2023 sind die Preise für Stockwerkeigentum in der Schweiz gemäss den Erhebungen von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) im Vergleich zum vierten Quartal 2022 leicht gestiegen. Die Preise für Einfamilienhäuser haben dagegen im ersten Quartal 2023 um 0,3 Prozent nachgegeben.

Preise im unteren Marktsegment legen weiter zu

Allerdings entwickelten sich die Marktsegmente uneinheitlich: Wie aus den Auswertungen von FPRE hervorgeht, haben die Preise im mittleren sowie im gehobenen Segment jeweils um 0,4 Prozent nachgegeben. Dagegen haben sie im unteren

Marktsegment um 0,4 Prozent weiter zugelegt. Im Vergleich zum Vorjahresquartal hingegen hätten sich Einfamilienhäuser jedoch um 4,4 Prozent verteuert, heben die FPRE-Researcher hervor.

Unterschiede bei der Preisentwicklung sind auch mit Blick auf die einzelnen Schweizer Regionen festzustellen. Im Vergleich zum vierten Quartal 2022 musste man in der Südschweiz für ein Einfamilienhaus im mittleren Marktsegment tiefer als auch schon in die Tasche greifen: Hier verzeichneten die Researcher von Fahrländer Partner einen Preisanstieg um plus 2,0 Prozent. Auch in den Regionen Jura (+1,7%) und Ostschweiz (+0.8%) wurden in den ersten drei Monaten dieses Jahres höhere Preise bezahlt. >>>

>>> In den restlichen Grossregionen des Landes waren dagegen Preisrückgänge zu verzeichnen. Am deutlichsten fielen diese gemäss FPRE in Basel mit minus 1,5 Prozent, im Mittelland mit minus 1,2 Prozent sowie in der Genferseeregion mit minus 1,1 Prozent aus.

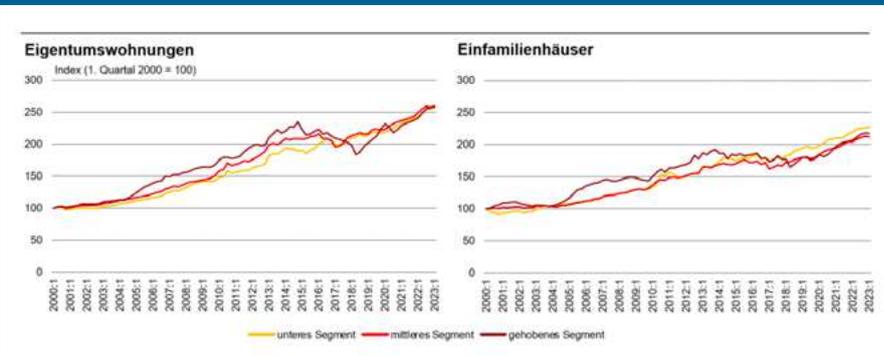
Bei den Eigentumswohnungen, welche im ersten Quartal 2023 gegenüber dem letzten Quartal 2022 um 0,6 Prozent zulegten, wurde gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum sogar ein Zuwachs von 5,8 Prozent ermittelt.

### Zinsanstieg hinterlässt inzwischen Bremsspuren

«Die dämpfende Wirkung des Zinsanstiegs macht sich allmählich in den Wohneigentumspreisen bemerkbar», sagt Stefan Fahrländer, Partner von FPRE. Dass es in den nächsten Monaten zu tieferen Preisen für Wohneigentum auf breiter Front kommen könnte, hält er aber für kaum vorstellbar: «Dafür ist die Nachfrage nach Wohneigentum in der Schweiz schlicht zu gross; zudem befinden wir uns mit einem Leitzins von 1,5 Prozent noch immer auf einem tiefen Zinsniveau und auch die Schweizer Wirtschaft läuft nach wie vor gut.» Einzig dem gehobenen Segment, das schon in der Vergangenheit sensibler auf negative Entwicklungen oder Zinsanstiege reagierte, könnte die aktuelle Situation etwas zusetzen, so Fahrländer.

Für das Gesamtjahr 2023 rechnet man bei FPRE mit leicht höheren Marktwerten für Wohneigentum. Für das gehobene Segment bei Eigentumswohnungen und für das untere und gehobene Segment bei Einfamilienhäusern wird hingegen eine Stagnation erwartet, bedingt durch das höhere Zinsniveau und eine sich abkühlende Schweizer Wirtschaft. •

### PREISENTWICKLUNG EWG UND EFH (SCHWEIZ) SEIT 2000



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2023

### PREISENTWICKLUNG WOHN-EIGENTUM NACH SEGMENTEN

	Eigentumswohnungen		Einfamilienhäuser	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Unteres Segment	5.8%	1.4%	4.0%	0.4%
Mittleres Segment	4.1%	1.0%	4.0%	-0.4%
Gehobenes Segment	7.2%	0.1%	4.8%	-0.4%
Gesamtindex	5.8%	0.6%	4.4%	-0.3%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2023

### PREISENTWICKLUNG MITTLERE EWG UND EFH NACH GROSSREGIONEN

	Eigentumswohnungen (mittleres Segment)		Einfamilienhäuser (mittleres Segment)	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	2.9%	1.7%	2.8%	-1.1%
Jura	2.2%	0.3%	4.4%	1.7%
Mittelland	3.8%	-0.4%	3.5%	-1.2%
Basel	2.6%	0.2%	3.6%	-1.5%
Zürich	5.7%	0.9%	5.5%	-0.5%
Ostschweiz	4.6%	1.5%	4.9%	0.8%
Alpenraum	5.2%	1.2%	5.0%	-0.2%
Südschweiz	2.4%	1.6%	2.6%	2.0%
Schweiz	4.1%	1.0%	4.0%	-0.4%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2023

FPRE veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von Immobilientransaktionen (EWG, EFH). Es liegen Indizes für Eigentumswohnungen (EWG) und Einfamilienhäuser (EFH) (je 3 Segmente, Neubau) sowie für Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG und für EFH-Bauland vor.

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE DEUTSCHLAND

# Marktakteure in Wartestellung



BILD: SEPAVONE/DEPOSITPHOTOS.COM

An den deutschen Immobilienhochburgen herrscht derzeit Flaute am Transaktionsmarkt.

DIE IM VERGANGENEN JAHR DURCH DEN STEILEN ZINSANSTIEG AUSGELÖSTE ANPASSUNGSPHASE AM DEUTSCHEN IMMOBILIENINVESTMENTMARKT HAT SICH IM 1. QUARTAL 2023 WEITER FORTGESETZT: AM TRANSAKTIONSMARKT REGISTRIERTE DAS IMMOBILIENBERATUNGSUNTERNEHMEN SAVILLS MIT EINEM UMSATZ VON 5,9 MILLIARDEN EURO IN DEN ERSTEN DREI MONATEN DIESES JAHRES DEN GERINGSTEN QUARTALSUMSATZ SEIT 2010.

**PD/BW.** «Wir haben keine 250 Transaktionen gezählt und damit weniger als halb so viele wie im Durchschnitt aller Quartale der Jahre 2020 bis 2022», sagt Marcus Lemli, CEO Germany und Leiter Investment Europe beim internationalen Immobiliendienstleistungsunternehmen Savills. «Entsprechend gering fiel auch das Transaktionsvolumen aus: Ein Umsatz von gut 4,7 Milliarden Euro bei Gewerbeimmobilien und 1,2 Milliarden Euro bei Wohnimmobilien.» Damit belief sich das Transaktionsvolumen im 1. Quartal 2023 auf lediglich 5,9 Milliarden Euro. «Einen Quartalsumsatz von weniger als 6

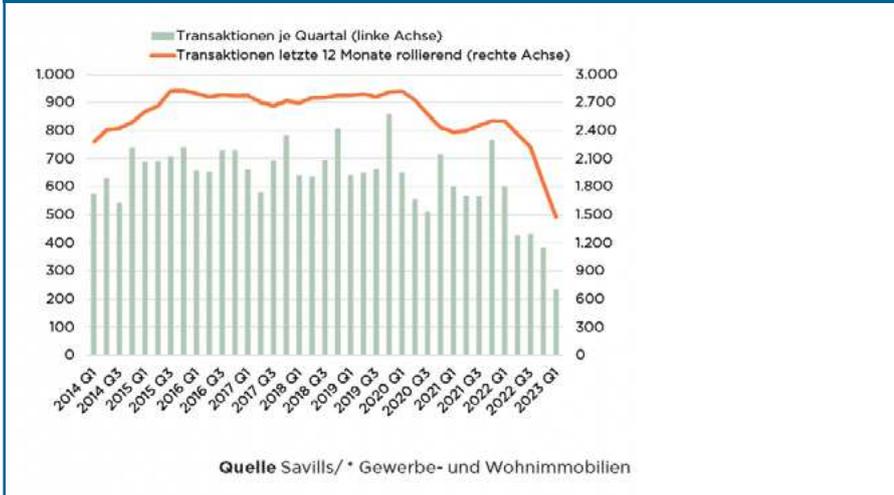
Milliarden Euro hat es zuletzt 2010 gegeben», sagt Mathias Prink, Leiter Research Germany bei Savills.

Viele Akteure am Immobilieninvestmentmarkt sind nach Einschätzung der Savills-Experten immer noch damit beschäftigt, sich auf das neue Kapitalmarktumfeld einzustellen. Zudem würden sie von der nach wie vor sehr hohen Volatilität der Zinsen gehemmt.

Preisvorstellungen divergieren

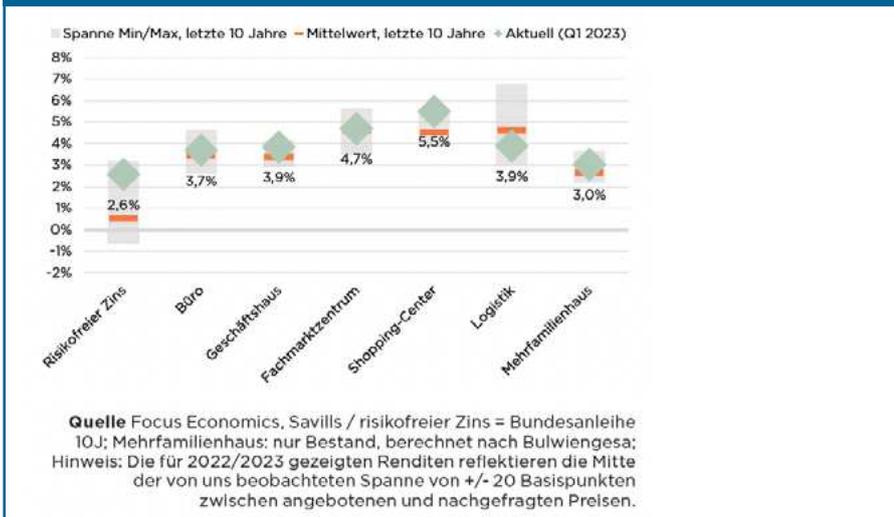
«Die Transaktionsaktivität wird deshalb voraussichtlich noch so lange niedrig bleiben, bis sich die >>>

ANZAHL DER TRANSAKTIONEN\*



Quelle: Savills/\*Gewerbe- und Wohnimmobilien

SPITZENRENDITEN (TOP 6)



>>> Zinsen stabilisiert haben und Käufer wie Verkäufer wieder mehr Kalkulationssicherheit haben», so Lemli. «Zwar beobachten wir schon jetzt wieder mehr Verkaufsvorbereitungen, da jedoch zwischen Beginn und Abschluss einer Transaktion zu meist mehrere Monate liegen, ist frühestens gegen Ende des Jahres mit einem deutlichen Umsatzanstieg zu rechnen.» Eine weitere Voraussetzung dafür sei vermutlich auch eine weitere Preiskorrektur, fügt Re-

search-Leiter Pink hinzu: «Während die Eigentümer auf wieder steigende Preise hoffen, setzen viele Käufer auf einen weiteren Rückgang.» Auch das derzeit schleppende Fundraising werten Pink und Lemli als «klares Indiz dafür, dass die Renditen für Immobilieninvestitionen steigen müssen, um neues Kapital anzuziehen». Denn neben den Unsicherheiten im Makroumfeld wirken auch die unterschiedlichen Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern unverändert

transaktionshemmend, insbesondere im Core-Segment, wo in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres kaum Transaktionen stattfanden. «Entsprechend wenig belastbar sind auch die Spitzenrenditen, die wir in den meisten Segmenten gegenüber dem Vorquartal erneut angehoben haben und angesichts der geringen Belastbarkeit weiterhin Spannen von +/- 20 Basispunkten ausweisen», sagt Lemli. «Wir beobachten durchaus zahlreiche potenzielle Käufer und noch mehr potenzielle Verkäufer – aber in vielen Fällen gibt es derzeit keinen Preis, bei dem sich die Parteien handelseinig werden würden.»

Zurückhaltung gegenüber Core

Da gerade das niedrigrentierliche Segment sensibel auf Zinsänderungen reagiert und Eigentümer solcher Objekte selten unter Verkaufsdruck stehen, wirke sich das volatile Zinsumfeld hier besonders transaktionsdämpfend aus. Je länger diese Patt-Situation am Markt anhalte, desto wahrscheinlicher wird nach Einschätzung der Savills-Experten ein weiterer Renditeanstieg, weil sich auf diese Weise eine Verkaufswelle aufbauen könnte, welche, wenn sie losrollt, für fallende Preise sorgt.

Retail im ersten Quartal umsatzstärkste Nutzungsart

Die unterschiedlich ausgeprägte Zinssensitivität drücke sich auch in der Umsatzentwicklung der einzelnen Nutzungsarten aus, stellen die Savills-Experten fest. Während das Transaktionsvolumen bei Büro-, Industrie-/Logistik- und Wohnimmobilien, die in den letzten Jahren massgeblich von Core- und Core-Plus-Transaktionen geprägt waren, um mehr als 70 bis 90 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal >>>

>>> zurückging, sei das Umsatzminus bei Einzelhandelsimmobilien mit 34 Prozent vergleichsweise moderat ausgefallen. «Mit einem Transaktionsvolumen von 1,7 Milliarden Euro waren Einzelhandelsimmobilien erstmals seit dem 2. Quartal 2014 wieder das umsatzstärkste Marktsegment eines Quartals», sagt Pink. Der starke Umsatzrückgang bei den anderen drei genannten Segmenten sei unter anderem der Tatsache geschuldet, dass der Handel mit grossvolumigen Objekten und Portfolios nahezu zum Erliegen gekommen ist: Insgesamt habe Savills nur acht Transaktionen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich registriert, darunter nur drei Portfoliotransaktionen (inklusive des De-Facto-Portfolios der Deutsche Euroshop AG).

Käuferfeld könnte sich noch weiter ausdünnen

Die Transaktion der Deutsche Euroshop sei noch in einer anderen Hinsicht eine Ausnahme, merkt Savills-Germany-CEO Lemli an: «Es war der einzige Ankauf durch eine börsennotierte Immobiliengesellschaft.» Ansonsten habe sich diese Investorengruppe vollständig als Käufer vom Markt zurückgezogen und sei auf die Verkäuferseite gewechselt. In Stellung gebracht hätten sich dagegen Private-Equity-Gesellschaften, die allerdings in den ersten Monaten nur wenige Ankäufe getätigt haben und anscheinend wie viele Value-Add-Investoren auf einen weiteren Preisrückgang und Stresssituationen bei Eigentümern warten. «Inwieweit es

dazu kommt, hängt massgeblich von der weiteren Zinsentwicklung sowie davon ab, wie dicht das sonstige Käuferfeld noch ist», sagt Lemli. «Einerseits signalisieren uns etliche institutionelle Investoren ihr Kaufinteresse und haben noch Geld, das sie ausgeben wollen – andererseits deutet sich an, dass sie wesentlich weniger zusätzliches Geld für Immobilieninvestitionen einsammeln als in den vergangenen Jahren.» Das Fazit der Savills-Experten: «Für Eigentümer mit Verkaufsabsicht könnte das heissen: Wer keinen ganz langen Atem hat und mit dem Verkauf noch ein paar Jahre warten kann, fährt vermutlich besser, wenn er seine Objekte jetzt an den Markt bringt und nicht auf eine baldige Zykluswende hofft.» •

ANZEIGE

**Swiss Circle® @**



**EXPO REAL frühzeitig planen und profitieren!**

Buchen Sie jetzt Ihre Standpräsenz vom 4. bis 6. Oktober 2023 und profitieren Sie von einem Frühbucherrabatt von CHF 2'000!



WOHNIMMOBILIEN-INVESTMENTMÄRKTE DEUTSCHLAND

## Verhaltener Jahresauftakt



An den Wohnimmobilienmärkten in Deutschland ist das Transaktionsgeschehen eingebrochen.

DIE SEIT MONATEN ZU BE-OBACHTENDE ZURÜCKHAL-TUNG AN DEN IMMOBILIEN-INVESTMENTMÄRKTEN ZEIGT SICH AUCH AM DEUTSCHEN WOHNIMMOBILIENMARKT: WIE JLL BERICHTET, SUMMIERTEN SICH DIE TRANS-AKTIONEN IN DEN ERSTEN DREI MONATEN 2023 AUF EIN VOLUMEN VON RUND 2,1 MILLIARDEN EURO, BEI RUND 7.600 GEHANDELTEN EINHEITEN. IM VERGLEICH ZUM ERSTEN QUARTAL 2022 MIT INVESTITIONEN IM VO-LUMEN VON 4,0 MILLIARDEN EURO IST DAS GLEICHBE-DEUTEND MIT EINEM RÜCK-GANG UM FAST DIE HÄLFTE.

**BW/PD.** «Interesse an Wohnimmo-bilien ist weiterhin vorhanden», sagt Michael Bender, Leiter Residential JLL Germany: «Investoren schauen sich viele Produkte sehr genau an.» Den Marktteilnehmern sei bewusst, dass Wohnimmobilien aufgrund der weiter steigenden Mietpreise mittel- und langfristig eine attraktive Asset-klasse sind. Jedoch sei das Repricing in Folge des Zinsanstiegs noch nicht abgeschlossen, auch wenn sich Käufer und Verkäufer bei ihren Preisvor-stellungen inzwischen annäherten.

### Nur drei Grosstransaktionen

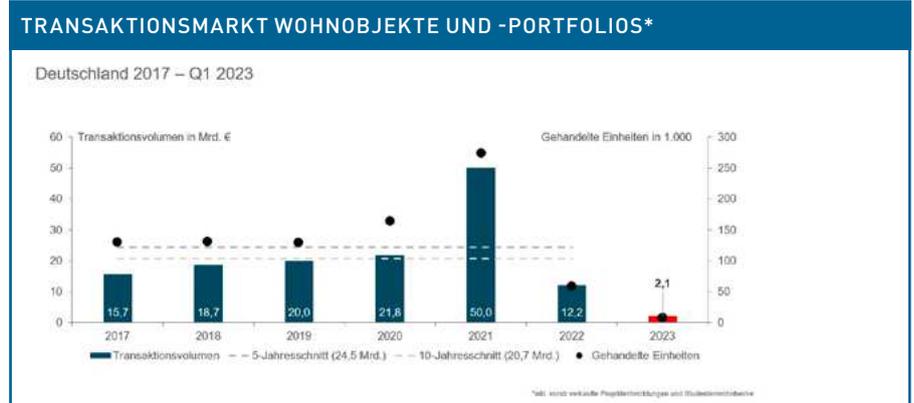
Mit 39 Abschlüssen zählte JLL im ersten Quartal 2023 nur rund halb so viele wie in Q4 2022 und zwei Drittel

weniger als im Fünfjahresschnitt der jeweils ersten Quartale der Vorjahre. Rund die Hälfte des Transaktionsvo-lumens entfiel auf die drei grössten Deals, zu denen der Verkauf von zehn Projektentwicklungen durch Quar-terback Immobilien an HIH Invest Real Estate zählen sowie die Veräus-serung von rund 1.300 Wohneinhei-ten von S Immo an ein Family-Office und der Verkauf von zwölf Wohnge-bäuden in München durch Meag an die Versicherungskammer Bayern. Zwei Drittel des gesamten Transakti-onsvolumens entfielen gemäss JLL auf die Top-7-Immobilienmärkte. Verkäufe von Projektentwicklungen gibt es kaum: Drei Forward-Deals zählte JLL in Q1, so wenig wie bisher nie in einem Quartal. >>>

>>> Bänder zufolge liegt der Fokus derzeit klar auf dem Bestand: «Wir sehen viele kleinere, lokale Teilportfolios, die zum Verkauf stehen, aber auch einige grossvolumige Opportunitäten.» Auch Sonderwohnformen wie zum Beispiel studentisches Wohnen stiessen derzeit bei Investoren auf erhöhtes Interesse. Angesichts des insgesamt breiten Angebots erwartet Bänder für das Gesamtjahr ein Transaktionsvolumen von 14 bis 15 Milliarden Euro.

### Marktbelebung erst nach Stabilisierung der Zinsen

Wann es zu einer generellen Belebung des Transaktionsmarktes kommt, hängt aus Sicht von Helge Scheunemann, Leiter Research JLL Germany, vor allem aber davon ab, dass die hohe Volatilität an den Kreditmärkten abnimmt. Mit einer Schwankungsbreite von rund 45 Basispunkten basierend auf dem zehnjährigen Hypothekenzins in den vergangenen drei Monaten sei die kurzfristige Volatilität weiterhin sehr hoch, so Scheunemann: «Dies erschwert sowohl die kurz- als auch die mittelfristige Planung der Finanzierung im Transaktionsgeschäft und wirkt sich bremsend auf die Investitionsstätigkeit aus.» Dies insbesondere bei Portfoliotransaktionen, die aufgrund des umfangreicheren Investitionsvolumens ein höheres selektives Anlagerisiko darstellten. Ob es zu einer Stabilisierung bei den Finanzierungsbedingungen kommt, hänge davon ab, wie erfolgreich die Zentralbank bei der Eindämmung der Inflation ist, so der JLL-Researcher. «Derzeit ist es sehr wahrscheinlich, dass die Zentralbanken in der Lage sein werden, die geldpolitische Straffung zu beenden, sobald sich eine deutliche Wende bei der Inflation abzeichnet.» Erste Merkmale sieht man bei JLL bereits - beispielsweise die im



Quelle: JLL – Stand April 2023

März dieses Jahres den dritten Monat in Folge auf einen Wert von nun 7,4 Prozent gesunkene Inflationsrate. Die Kerninflation liege aber mit einem Wert von rund 5,9 Prozent immer noch deutlich über dem Zielwert der Europäischen Zentralbank, so Scheunemann: «Sinkt die Teuerungsrate weiter, ist eine Rückkehr zu einem moderaten geldpolitischen Kurs wahrscheinlich, wenn auch weit entfernt von der Niedrigzinspolitik des vergangenen Jahrzehnts.»

Für eine Marktbelebung wichtig sind Schönemann zufolge auch «signalwirksame Transaktionen aus den Reihen der gelisteten Wohnungsunternehmen». Bereits 2022 hätten börsennotierte Wohnungskonzerne grossvolumige Portfolios zum Verkauf angeboten, doch bisher nur geringe Teile davon tatsächlich am Markt platziert. Vielen Marktteilnehmern dienten diese öffentlichkeitswirksamen Verkaufsabsichten als Gradmesser für die aktuelle Marktaktivität, so Scheunemann – grossvolumige Verkäufe hätten «eine deutliche Signalwirkung und könnten zu weiteren Transaktionen motivieren.»

### Nettomieten weiter unter Druck

Ungeachtet dessen sprechen die langfristigen Perspektiven am Mietwohnungsmarkt aus Sicht von JLL

für ein baldiges Anziehen der Marktaktivitäten. Denn zum Einen sei zu erwarten, dass sich die Lücke zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage im laufenden Jahr weiter vergrössert. Zum anderen würden aufgrund der hohen Baupreise und kräftig gestiegenen Fremdkapitalkosten viele Wohnprojekte storniert. Für 2023 rechnet JLL daher nur mit 230.000 bis 240.000 fertiggestellten Wohnungen. Da gleichzeitig die Bevölkerung durch die hohe Nettozuwanderung, unter anderem aus der Ukraine, wachse, steige auch die Wohnungsnachfrage, insbesondere in den grossen Städten – somit sei zu erwarten, dass der Druck auf die Nettokaltmieten hoch bleibt.

Zuletzt sind die Neuvertrags- wie die Bestandsmieten deutlich gestiegen. In den Big-8 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) legten die Angebotsmieten laut JLL im zweiten Halbjahr 2022 im Schnitt um 6,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu. Gleichzeitig ist die Fluktuation am Mietwohnungsmarkt und damit das inserierte Angebot zurückgegangen. Scheunemanns Fazit: «Die Angebotsknappheit dürfte die Hauspreiskorrektur abmildern und sich mittelfristig zum Rückenwind verwandeln, sobald Zinsen und Finanzierungskosten moderater werden.» •

# 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](http://www.whoiswho.immobilienbusiness.ch)

**IMMOBILIEN**  
**BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

## MARKTKOMMENTAR

## Die Stimmung hellt sich auf

GEMÄSS DEM JÜNGST VERÖFFENTLICHTEN SITZUNGS-PROTOKOLL DER US-NOTENBANK WURDE AUFGRUND DER TURBULENZEN IM BANKENSEKTOR EINE PAUSE BEI DEN ZINSERHÖHUNGEN ZWAR THEMATISIERT, DOCH SPRACHEN SICH DIE WÄHRUNGSHÜTER LETZTLICH DAGEGEN AUS. DAS US-ZINSBAND WURDE AM 22. MÄRZ UM WEITERE 25 BASIS-PUNKTE ERHÖHT.

**FL/TM.** Im Komitee herrscht Einigkeit darüber, dass man die hohe Inflation weiter bekämpfen muss, daher werden auch weitere Zinsschritte nicht ausgeschlossen – zumal man den Bankensektor dafür nach den Regulierungseingriffen nun für robust genug hält. Neueste Umfragen zeigen jedoch, dass die Marktteilnehmer ein baldiges Ende der Zinserhöhungen erwarten. Mit diesen Erwartungen haben sich die Aktienmärkte während den letzten Wochen trotz des anspruchsvollen Umfelds positiv entwickelt.

## REAL Index wieder im Plus

Davon haben auch Schweizer Immobilienaktien profitiert. Im April stieg der REAL Index um fast 4 Prozent und damit kehrte die Jahresperformance zu einem Plus von 2,95 Prozent zurück. Die Aktien der beiden Indexschwergewichte lagen mit ihrer Monatsperformance (MTD: SPSN +3,55%, PSPN +3,71%) leicht unter dem Index, während die Aktien von Allreal (+5,71%), Zug Estates (6,42%) und Mobimo (7,98%) deutlich höhere Kursgewinne erzielten. Die erfreuliche Kursentwicklung der vergangenen Tage sorgt bei den Titeln der grösseren Gesellschaften mehrheitlich für eine positive Jahresperformance (inkl. Ausschüttungen). Von

den Top-5 Aktien notieren nur noch die PSP-Aktien knapp im negativen Bereich (-0,59%).

Die Entwicklung der europäischen Immobilienaktien ist weiterhin sehr volatil. Zwischen dem Jahreshöchststand (+16,17%) am 02.02.2023 und dem Jahrestiefststand (-11,33%) am 28.03. 2023 liegen nur sieben Wochen. Aufgrund der aktuellen Trendwende hat sich auch die Jahresperformance des EPRA Index verbessert und liegt nun bei einem Minus von 2,75 (nicht währungsbereinigt).

## SWIIT Index

Auch bei den Schweizer Immobilienfonds hat sich die Stimmung verbessert. Der SWIIT Index gewinnt im April 3,42 Prozent an Wert und weist wieder eine positive Jahresbilanz von +2,98 Prozent aus. Neben der allgemein gestiegenen Nachfrage hat gleichzeitig der Kapitalbedarf durch Emissionen nachgelassen, so dass wieder mehr Mittel direkt in den Sekundärmarkt fliessen. Auch bei den kotierten CS-Immobilienfonds zeigt sich eine Erholung. Noch im März kämpften sie mit deutlichen Abgaben, der Richtungswechsel setzte jedoch auch hier kurz vor Monatsende ein und inzwischen liegen die Performanzenwerte der Fonds für das laufende Jahr wieder im Plus. Eine Aus-



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

nahme bildet der CS LogisticsPlus, dessen vorausgegangenen Kursverluste bisher nicht vollständig korrigiert wurden. Aktuell notiert der auf Logistikimmobilien fokussierte Fonds bei einer Jahresperformance von -9,22 Prozent; am 28. März 2023 lag der Wert noch bei -19,50 Prozent. Die Nachfrage nach Immobilienfonds könnte in den kommenden Wochen auf einem erhöhten Niveau bleiben: Diverse Ausschüttungen stehen an, unter anderem beim UBS Sima, Swissreal und Foncipars. Geht man bei diesen drei Fonds von einer unveränderten Ausschüttung aus, beträgt der Brutto-Ausschüttungsbeitrag gesamthaft über 335 Mio. CHF. •

REAL ESTATE INDICES 12.4.2023	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2413.61	3.55	2.97
REAL	2985.51	3.95	2.95
SWIIT	453.24	3.42	2.98
EPRA EUROPE INDEX	1480.78	3.06	-2.57

NET CHANGES	NET CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
SWISS FRANC SARON			
CHF SARON 2Y	1.8675	-0.0611	0.2540
CHF SARON 5Y	1.9038	0.0138	0.0538
CHF SARON 10YR	1.9475	0.0250	-0.1300
CHF SARON 15YR	1.9825	0.0200	-0.1800

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							14. APRIL 2023		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2022	HÖCHST 2022	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			142000	1	201000	1	142200	1
140241	AGRUNA AG	4040	4400	4105	14	4600	1	4400	5
4986484	ATHRIS N	400	400	385	10	400	30	400	10
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	500	550	507	100	550	14	550	4
193185	CHAM GROUP N	450	500	471	30	495	17	495	3
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	155	179	157	50	160	198	160	50
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	7450	1	0	0	7600	2
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	58.5	58.5	57	250	61	200	58.5	20
257770	REUSSEGG HLDG N			80	50	750	2	175	1
54702757	SIA-HAUS VZ N	9000	9500	0	0	13000	1	9500	10
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2670	2675	2600	2	2800	10	2670	4
253801	TERSA AG	16750	18500	15370	5	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	26500	1	17000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			174	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.immobiliengeschäft.ch](http://www.immobiliengeschäft.ch)

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											14. APRIL 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. % MÄRZ	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN- KAPITALISIE- RUNG			
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	102.45	118.00	2.56%	15.18%	-5.22%	0.93%	111.30	148.00	702'676'548		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	121.90	131.00	2.50%	7.47%	-2.89%	2.73%	116.10	164.20	937'995'894		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	102.40	116.50	2.60%	13.77%	0.87%	5.08%	110.50	122.00	636'315'428		
CH0008443035	CS 1A IMMO PK	1242.50	1120.00	4.07%	-9.86%	-0.88%	NICHT KOTIERT	1120.00	1475.00	3'167'225'600		
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	115.35	126.50	2.69%	9.67%	3.67%	1.99%	117.00	181.30	2'483'386'015		
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	75.10	62.00	4.05%	-17.44%	1.34%	2.44%	55.50	81.70	527'396'986		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	186.30	167.50	4.49%	-10.09%	3.52%	1.01%	157.10	196.80	1'504'917'150		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	107.75	138.00	2.62%	28.07%	2.83%	2.23%	115.00	185.20	2'877'874'908		
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	100.25	100.50	3.52%	0.25%	-10.90%	1.89%	100.10	151.50	804'000'000		
CH0012913700	CS REF SIAT	156.40	206.50	2.54%	32.03%	0.83%	1.94%	178.60	254.50	3'387'347'530		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	116.85	120.00	2.62%	2.70%	-2.12%	2.51%	113.00	131.00	360'000'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCCHILD SWISS	123.10	135.00	2.72%	9.67%	-0.59%	1.32%	122.00	172.00	2'165'135'805		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	149.90	203.00	2.14%	35.42%	2.06%	1.13%	184.50	245.40	1'547'487'473		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	114.70	132.00	3.12%	15.08%	-1.49%	1.76%	115.30	149.00	290'400'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	122.10	98.00	5.77%	-19.74%	0.00%	0.70%	89.00	119.90	425'599'398		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	115.50	114.00	3.10%	-1.30%	0.88%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	437'672'676		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	120.95	117.00	5.59%	-3.27%	2.63%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	182'812'500		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	99.65	106.50	2.68%	6.87%	-3.18%	NICHT KOTIERT	114.00	127.00	692'250'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	181.25	203.50	3.35%	12.28%	2.11%	1.46%	185.00	249.50	1'139'600'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	385.65	545.00	2.51%	41.32%	4.61%	1.43%	438.00	639.50	1'913'791'480		
CH0002782263	LA FONCIERE	92.80	131.00	1.89%	41.16%	4.03%	1.35%	111.00	160.00	1'782'671'187		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	126.95	141.50	2.21%	11.46%	0.71%	NICHT KOTIERT	145.00	172.00	955'125'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	147.60	163.00	2.38%	10.43%	-0.49%	1.73%	143.60	209.90	932'538'485		
CH0107006550	PROCIIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	132.95	133.00	2.54%	0.04%	-6.34%	1.60%	132.90	172.50	347'147'556		
CH0033624211	PROCIIMMO SWISS COMM FUND	139.05	142.50	3.93%	2.48%	3.26%	3.48%	128.70	169.00	849'492'803		
CH0235398572	PROCIIMMO II SWISS COMM FUND	115.15	119.50	4.44%	3.78%	1.59%	2.91%	113.00	146.00	472'047'586		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	97.05	105.00	2.53%	8.19%	0.72%	NICHT KOTIERT	106.00	115.00	355'131'210		
CH0039415010	REALSTONE	121.10	129.00	2.77%	6.52%	0.47%	1.17%	116.00	154.00	1'730'598'339		
CH0100612339	RESIDENTIA	110.95	96.00	2.56%	-13.47%	-1.54%	1.90%	96.00	117.00	153'616'704		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	142.50	142.00	3.49%	-0.35%	3.20%	1.80%	127.10	165.70	1'516'587'406		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	91.60	76.50	5.56%	-16.48%	-4.32%	0.62%	75.00	95.80	183'600'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	99.15	101.00	4.31%	1.87%	4.20%	0.61%	96.00	129.00	613'575'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	119.75	119.00	2.94%	-0.63%	-2.70%	1.61%	115.80	154.00	1'001'562'786		
CH0002785456	SOLVALOR 61	206.80	276.00	1.94%	33.46%	1.94%	1.51%	227.00	333.00	1'397'749'836		
CH0037237630	STREETBOX REF	322.95	438.50	3.54%	35.78%	4.65%	1.08%	391.75	539.50	188'364'253		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	117.45	98.00	3.10%	-16.56%	-10.91%	0.45%	97.45	116.00	263'011'616		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	103.00	100.00	2.41%	-2.91%	-3.85%	NICHT KOTIERT	102.00	117.00	314'055'600		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	112.60	119.50	2.19%	6.13%	0.42%	1.11%	112.00	139.50	1'935'900'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	121.85	159.00	2.38%	30.49%	7.07%	1.76%	124.60	182.00	1'674'783'411		
CH011959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	98.10	104.00	4.16%	6.01%	6.18%	0.71%	78.10	115.50	541'070'920		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	106.95	94.00	2.66%	-12.11%	-7.12%	0.78%	99.60	124.00	357'394'580		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	158.85	182.00	2.53%	14.57%	0.11%	2.69%	162.70	225.00	962'039'624		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERC.	101.45	99.00	3.59%	-2.41%	2.06%	NICHT KOTIERT	96.00	104.00	231'932'745		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	62.25	79.50	2.28%	27.71%	5.30%	1.55%	67.55	95.00	2'823'307'827		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.05	17.00	2.50%	21.00%	3.34%	2.23%	13.95	20.35	789'914'469		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.60	12.15	2.76%	4.74%	4.29%	4.10%	9.95	15.30	437'343'490		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	94.50	125.00	2.13%	32.28%	3.31%	1.41%	107.10	148.30	1'781'408'125		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	101.75	135.50	2.46%	33.17%	6.86%	1.43%	111.50	152.00	9'706'343'180		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	62.70	62.00	4.47%	-1.12%	2.99%	3.13%	56.50	75.80	1'527'666'608		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	105.70	119.50	2.33%	13.06%	-0.42%	NICHT KOTIERT	120.00	139.00	1'147'692'221		
				0	0	SWIIT	0			TOTAL		
				3.02%	9.65%	2.62%	1.52%			63'157'557'955		

Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale

IMMOBILIENAKTIEN											14. APRIL 2023	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN- KURS	AUS- SCHÜTT.- RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2023	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % MÄRZ	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)			
CH0008837566	ALLREAL N	158.95	162.00	4.52%	1.92%	7.71%	5.56%	126.40	206.00	2'517'615'456		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	80.00	63.50	-0.96%	-20.63%	0.00%	1.58%	60.10	66.00	163'989'957		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	180.60	160.00	3.72%	-11.41%	-5.88%	0.16%	160.00	190.00	309'008'800		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.45	16.30	3.38%	-0.91%	4.66%	0.77%	15.15	20.30	490'024'178		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	105.95	82.00	3.66%	-22.61%	0.00%	1.05%	79.80	107.00	378'392'083		
CH0273774791	INTERSHOP N	432.95	622.00	4.02%	43.67%	11.44%	5.18%	588.00	673.00	678'944'100		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.30	17.90	0.00%	-23.18%	-9.14%	1.78%	18.30	20.40	80'942'826		
CH0325094297	INVESTIS N	84.60	99.00	2.59%	17.02%	-2.46%	1.38%	95.20	115.00	277'136'640		
CH0011108872	MOBIMO	265.00	241.00	4.15%	-9.06%	6.36%	2.89%	211.00	318.00	1'747'822'857		
CH0212186248	NOVAVEST	45.10	39.20	3.28%	-13.08%	-3.92%	0.68%	40.90	47.80	302'288'213		
CH0284142913	PLAZZA N	336.80	312.00	2.24%	-7.36%	2.90%	0.73%	315.00	357.00	456'019'200		
CH0284142913	PSP SWISS PROPERTY	110.50	102.50	3.71%	-7.24%	-2.03%	6.81%	99.60	125.90	4'701'458'828		
CH0384629934	SENIORRESIDENZ	51.10	103.00	1.87%	101.57%	148.19%	0.09%	44.00	54.00	263'213'616		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	83.10	78.00	4.37%	-6.14%	1.56%	6.38%	79.00	101.20	5'925'688'392		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	117.65	86.00	4.19%	-26.90%	0.67%	0.54%	85.00	108.00	234'483'386		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1718.50	2020.00	3.58%	17.54%	-11.01%	1.07%	2080.00	2440.00	341'265'870		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2035.00	1815.00	2.31%	-10.81%	4.86%	0.77%	1850.00	2080.00	548'600'528		
				0	0	REAL	0			TOTAL		
				3.44%	4.41%	2.14%	4.99%			19'171'962'146		

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

# Neues Wohnquartier für Davos



BILD: GEMEINDE DAVOS

Visualisierung der geplanten Überbauung

IN DAVOS (GR) SOLL IN DEN NÄCHSTEN JAHREN AUF DEM AREAL DER EHEMALIGEN HÖHENKLINIK DAVOS VALBELLA EIN NEUBAUPROJEKT MIT 120 BIS 150 NEUEN WOHN-EINHEITEN FÜR EINHEIMISCHE REALISIERT WERDEN.

**BW/PD.** Raumplanerische Grundlage ist das kürzlich verabschiedete Kommunale Leitbild, das auf dem Areal Valbella «eine Mischnutzung mit angemessenen Anteilen an preisgünstigem Wohnen und Mietwohnen» vorsieht; für die Umsetzung ist eine Teilrevision des Zonenplans notwendig, über welche die Davoser voraussichtlich 2024 abstimmen. Die Gemeinde Davos und

HRS Real Estate haben ein Quartierkonzept erarbeitet, das günstige Mietwohnungen und Eigentumswohnungen und als verbindendes Element einen von einer Infrastrukturgenossenschaft betriebenen Quartiertreff vorsieht. In der Genossenschaft sollen Mieter/innen und Eigentümer/innen Mitspracherecht haben und das neue Quartier nach den gemeinsamen Bedürfnissen gestalten können. Der Davoser Landammann Philipp Wilhelm sieht das Projekt als wichtigen Pfeiler der aktuell in der Finalisierung befindlichen Wohnraumstrategie der Gemeinde: «Mit dem innovativen Quartierkonzept bieten wir denjenigen Menschen, die in Davos einer Arbeit nachgehen und auch hier wohnen und leben möchten, ein attraktives Zuhause und stärken so die heimische Volkswirtschaft.» •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 7\_2023 / 18. Jahrgang / 358. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin  
Harald Zeindl, Verlagsmanager  
Claudia Haas, Mediaberaterin  
Anja Hall, Redaktorin

Galledia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:  
info@immobilienbusiness.ch

Weitere Titel:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

## Le 91ème «Dialogue de l'économie immobilière en Suisse»

En coopération avec



# La RICS analyse les RISQUES !

Judi 27 avril à 17h00, Hôtel Savoy, Lausanne

### Investissements et gestion d'actifs immobiliers dans une période d'incertitude croissante : existe-t'il (encore) des opportunités ?

L'année 2022 a été marquée par de nombreux risques avec de nouvelles incertitudes géopolitiques, une hausse des taux d'intérêt, des taux d'inflation plus élevés et l'actuelle crise énergétique que nous traversons. L'impact de ces nouveaux défis sur les investissements et la gestion d'actifs immobiliers n'est pas encore très clair pour les acteurs de la branche immobilière ; aussi les différents secteurs et régions du monde sont touchés de manière hétéroclite par ces nouvelles menaces. Cependant, la branche immobilière présente de nouvelles opportunités intéressantes en terme de rendements et diversification de portefeuille. « Rejoignez-nous pour une rétrospective passionnante et une perspective critique pour 2023 ! »



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