

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Nachfrage übersteigt Angebot
(Credit Suisse-Studie)
- 5 Nachricht:
Hombrechtikon/Avobis
- 6 Zahlungsbereitschaft geringer
(Studien IAZI und RealAdvisors)
- 8 «Wie ticken Wohneigentümer?»
(Houzy-Umfrage)
- 9 Institutionelle Anleger über-
denken ihre Portfoliostrategie
(Nuveen Equilibrium Global
Institutional Investor Survey)
- 12 Textilhandel dominiert die
Vermietung
(Studie JLL Deutschland)
- 14 Marktkommentar
- 13 Immobiliennebenwerte
- 14 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Standortentwicklung:
Sursee/Alfred Müller AG
- 17 Impressum

EDITORIAL

Auf dem Weg zum Käufermarkt

Die straffe Geldpolitik der Notenbanken zeigt Wirkung: Diesseits und jenseits des Atlantiks scheinen die Inflationsraten rückläufig zu sein. Doch belastet der Anstieg der Leitzinsen die Konjunktur – was auch am Schweizer Immobilienmarkt Hoffnungen schürt, dass die Zinsen bald wieder sinken könnten. Dennoch ist es gut möglich, dass die Notenbanken zunächst die Leitzinsen weiter anheben werden, um die Teuerung in den Griff zu bekommen, auch auf Kosten des Wirtschaftswachstums. «Wir tun alles, um die Inflation wieder in den Bereich der Preisstabilität zu bringen», sagte jüngst SNB-Präsident Thomas Jordan. Derweil sind die Folgen der Zinswende am hiesigen Immobilienmarkt inzwischen spürbar: Die Zahlungsbereitschaft für Mehrfamilienhäuser sinke, berichten Beratungsunternehmen – obwohl das Marktsegment Chancen bieten könnte. Denn die relativ robuste Schweizer Konjunktur sorgt für eine hohe Zuwanderung aus dem Ausland, dies bei einem bekanntermassen knappen Angebot an Wohnraum. Ein Mismatch von hoher Nachfrage bei zu geringem Angebot führt in aller Regel zu höheren Preisen, auch bei Mietwohnungen. Doch anders als in den letzten Jahren scheinen Investoren nicht mehr bereit zu sein, immer noch höhere Kaufpreise für die zu erwartenden Cash Flows zu bezahlen.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE


The Big Handshake
Real Estate meets PropTech and Innovation

Jetzt Ticket kaufen!

Der Kongress rund um Immobilien, PropTech und Innovationen

Dienstag, 20. Juni 2023, JED Zürich

thebighandshake.ch

93. Schweizer Immobiliengespräch

In Zusammenarbeit mit



Hotspot Ostschweiz: Infrastruktur, Investitionen, Immobilienmärkte

am 29. Juni in Sulgen

Die Ostschweiz hat sich in den letzten Jahren zu einem führenden Hotspot in der Schweiz entwickelt: Eine sehr gute Infrastruktur sowie zahlreiche Investitionen von innovativen und führenden Unternehmen bilden die Basis für einen spannenden Immobilienmarkt mit kontinuierlich steigenden Immobilienwerten und interessanten Opportunitäten. Auch zukünftig ist eine sehr positive Investorennachfrage zu erwarten. Gleichwohl stellt sich die Frage, welche Standorte und Investitionen nachhaltig erfolgreich sein werden. Welche Strategien und konkreten Projektentwicklungen sind zielführend? Welche Lessons Learned können abgeleitet werden? Wie können Institutionen eingebunden werden, damit neue Ideen und Projekte entstehen?

Erleben Sie mit uns eine innovative Projektentwicklung im Rahmen einer Betriebsbesichtigung, gefolgt von spannenden Impulsvorträgen und kritischen Diskussionen führender Marktteilnehmer sowie anregenden Gesprächen und Networking beim Apéro.

Programm vom Donnerstag, 29. Juni

- Ab 15.30 Uhr: Empfang Teilnehmer Betriebsbesichtigung V-ZUG Kühltechnik AG
- 16.00 bis 17.00 Uhr: Betriebsbesichtigung V-ZUG Kühltechnik AG (optional)
- Ab 17.00 Uhr: Empfang restliche Teilnehmer
- 17.30 Uhr: Referate und Diskussion

Standort: V-ZUG Kühltechnik AG, Zelgstrasse 10, 8583 Sulgen

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Nachfrage übersteigt Angebot



BILD: SUMNERS/DEPOSITPHOTOS.COM

In der Innerschweiz wurde 2022 das höchste Mietpreiswachstum verzeichnet.

DER SCHWEIZER MIET-WOHNUNGSMARKT BEWEGE SICH MIT HOHEM TEMPO IN RICHTUNG KNAPPHEIT; DIE WOHNUNGSSUCHE SEI ANSPRUCHSVOLLER GEWORDEN, STELLEN DIE AUTOREN EINER AKTUELLEN CREDIT-SUISSE-STUDIE FEST. DOCH DER BEGRIFF «WOHNUNGS-NOT» ÜBERZEICHNE DIE GEGENWÄRTIGE SITUATION.

BW/PD. Hintergrund der steigenden Nachfrage am Mietwohnungsmarkt ist die vergleichsweise robuste Konjunktur der Schweiz, welche für eine relativ hohe Nettozuwanderung aus

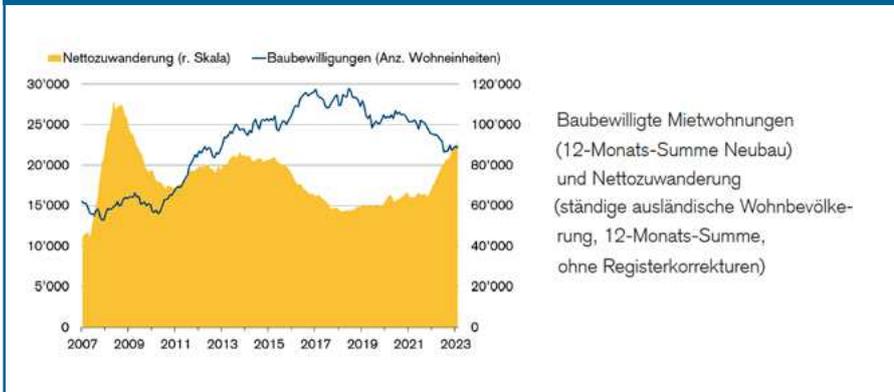
dem Ausland sorgt – dies bei knappem Angebot an Wohnraum. Wie Fabian Waltert, Immobilienökonom der Credit Suisse, in einer im April veröffentlichten Studie berichtet, hat die Zuwanderung im vergangenen Jahr gegenüber 2021 um ein Drittel zugelegt – und der Zustrom halte auch in den ersten beiden Monaten des aktuellen Jahres an: Per saldo wurden bereits wieder 19.400 Zuzüge verzeichnet – 24,8 Prozent mehr als in der gleichen Vorjahresperiode. Gleichzeitig hält die Flaute am Bau an: Waltert zufolge wurden in den vergangenen zwölf Monaten nochmals 1.500 Mietwohnungen weniger baubewilligt als in der Vorperiode,

womit sich die Kluft zwischen Nachfrage und Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt weiter vergrößere.

Kürzere Vermarktungszeiten

Dass die Angebotsziffer – der Anteil aller Mietwohnungen, die zur Vermietung ausgeschrieben sind – im ersten Quartal 2023 von 3,8 auf 4,3 Prozent gestiegen sei, sei einem saisonalen Effekt zuzuschreiben, schreibt Waltert und verweist auf den über ein Jahr gerechneten gleitenden Mittelwert der Angebotsziffer. Diese sei weiter auf 4,4 Prozent gesunken – ein Wert der zuletzt 2016 unterschritten wurde. Auch >>>

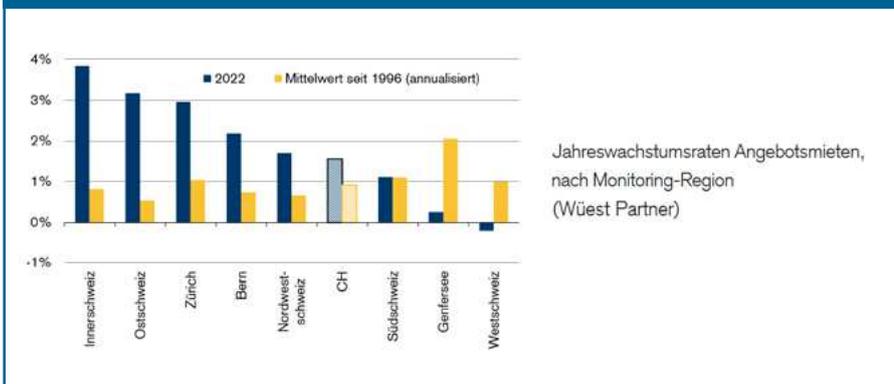
WENIGER WOHNUNGEN FÜR MEHR ZUZÜGER



Quelle: Staatssekretariat für Migration, Baublatt, CS Letzter Datenpunkt: Februar 2023

gen in den Regionen Zimmerberg und Limmattal im Mittel (Median) mittlerweile sogar ähnlich schnell vom Markt wie in der Stadt Zürich (14 Tage). Waltert zufolge dürfte dies eine Folge der zu geringen Bautätigkeit in der Limmatstadt sein, die mit der hohen Nachfrage nicht mithalten könne. Der Nachfragedruck verlagere sich folglich in umliegende Agglomerationsgemeinden – ein Effekt, der durch das vermehrte Arbeiten im Homeoffice noch verstärkt worden sein dürfte.

MIETPREISENTWICKLUNG ALS SPIEGELBILD DER ANGEBOTSSITUATION



Quelle: Wüest Partner, Credit Suisse Letzter Datenpunkt: 4. Quartal 2022

Starke Angebotsrückgänge in zentrumsfernen Regionen

Erstaunlich sei die Entwicklung in einigen Regionen fernab der Grosszentren, wo Angebotsziffern und Insertionsdauer teilweise gar neue Rekordtiefs erreichen, schreibt Waltert und verweist auf das Bündner Rheintal: In der Region um die Kantonshauptstadt Chur sei in vier Quartalen mit 10 Tagen die drittiefste Insertionsdauer aller 110 Schweizer Wirtschaftsregionen verzeichnet worden. Ebenfalls zu den Top 20 der Regionen, in welchen die kürzesten Insertionszeiten registriert wurden, gehören touristische Destinationen wie Davos (14 Tage) und Brig (21 Tage). Auch diese Regionen dürften nach Einschätzung von Waltert vom «Homeoffice-Effekt» profitieren. Darüber hinaus profitiere die Region Brig vom starken Ausbau des Pharma- und Chemiekonzerns Lonza im nahegelegenen Visp, wo sich die Insertionszeiten ebenfalls nahezu halbiert haben. In touristischen Regionen entstehe ausserdem teilweise zusätzlicher Druck auf den Mietwohnungsmarkt durch den Wiederanstieg der Nachfrage nach Zweitwohnungen – welche aufgrund des Zweitwohnungs-gesetzes ausschliesslich durch >>>

>>> die Insertionsdauer – die mittlere Zeitdauer, während der ein Wohnungsinserat aufgeschaltet sei – sei weiterhin rückläufig. Waltert zufolge dauerte die Mietersuche zwischen 2016 und 2020 noch zwischen 40 und 50 Tage; inzwischen sind es noch rund 25 Tage.

Den «Röstigraben» gibt es auch am Mietwohnungsmarkt

In den verschiedenen regionalen Märkten fallen die Insertionszeiten indes sehr unterschiedlich aus: Gemäss der CS-Studie lag die Insertionsdauer in sämtlichen Westschweizer Kantonen nahe an ihrem langjährigen Mittelwert – in den Kantonen Neuenburg, Jura und Tessin sogar

leicht darüber. Dagegen haben sich die Insertionszeiten in vielen Deutschschweizer Kantonen gegenüber ihrem Langfristmittel markant reduziert. Am stärksten gilt dies für die Zentralschweizer Kantone Zug (-71%), Schwyz (-49%), Nidwalden und Uri (-44%), sowie für Graubünden (-57%).

Besonders ausgeprägt bleibt die Marktanspannung in der Agglomeration Zürich: Die an die Stadt Zürich angrenzenden Regionen Zimmerberg, Limmattal und Pfannenstiel weisen gemäss der CS-Studie allesamt eine Insertionsdauer auf, die den langjährigen Durchschnitt um über 40 Prozent unterschreitet; mit 13 beziehungsweise 14 Tagen Insertionsdauer verschwänden Wohnun-

REGIONEN MIT DER KÜRZESTEN INSERTIONSDAUER FÜR MIETWOHNUNGEN, TOP 20

Mietwohnungen, Median-Insertionsdauer (Anzahl Tage) und Angebotsziffer; * 4-Quartals-Mittel, ** 2006 – 2022

Rang	Wirtschaftsregion	Insertionsdauer Q1/2023*	Veränderung ggü. Ifr. Mittel**	Angebotsziffer Q1 2023*	Veränderung ggü. Ifr. Mittel**
1	Lorzenbene/Emnetsee	7	-71%	1.4%	-57%
2	Zuger Berggemeinden	8	-74%	1.5%	-62%
3	Bündner Rhodental	10	-77%	1.3%	-72%
4	Zimmerberg	13	-47%	2.5%	-27%
5	Limmattal	14	-48%	2.4%	-27%
6	Zürich-Stadt	14	-27%	2.2%	-2%
7	Domleschg/Hinterrenn	14	-70%	1.8%	-56%
7	Davos	14	-65%	2.1%	-48%
9	Glattal	15	-40%	2.5%	-29%
9	Knonaueramt	15	-55%	3.0%	-33%
11	Winterthur-Stadt	15	-29%	2.0%	-12%
12	Pfannenstiel	16	-49%	2.6%	-35%
13	March/Höfe	16	-49%	2.4%	-40%
14	Innerschwyz	18	-47%	1.7%	-51%
15	Einsiedeln	18	-51%	2.3%	-43%
16	Nidwalden/Engelberg	19	-47%	2.0%	-33%
16	Furtal	19	-36%	3.2%	-15%
18	Genève	21	-11%	2.5%	+26%
19	Blig	21	-41%	1.8%	+35%
20	Oberland-West	21	-27%	3.1%	21%

Quelle: Meta-Sys, Credit Suisse

Letzter Datenpunkt: 1. Quartal 2023

>>> den Bestand gedeckt werden könne, wodurch es teils zu Umnutzungen altrechtlicher Erstwohnungen komme.

Kräftiges Mietpreiswachstum in der Zentralschweiz

Erwartungsgemäss spiegelt sich das rückläufige Wohnungsangebot und dessen räumliche Struktur direkt in der Entwicklung der Marktmieten wider. Wie Waltert berichtet, stiegen die Angebotsmieten im vergangenen Jahr schweizweit um 1,6 Prozent; das stärkste Mietpreiswachstum erfuhr dabei mit +3,9 Prozent die Region Innerschweiz.

Deutlich geringer fiel der Mietpreisanstieg in der Romandie aus. So wurde in der Region Genfersee bloss ein Mietpreiswachstum von 0,3 Prozent verzeichnet, in der Region Westschweiz waren die Angebotsmieten gar leicht rückläufig (-0,2%). Da sich die Kluft zwischen Nachfrage und Angebot mittelfristig nicht schliessen dürfte, rechnet Waltert schweizweit mit einer weiteren Beschleunigung des Mietpreis-

wachstums. Für das laufende Jahr prognostiziert der CS-Ökonom ein Plus von 3,0 Prozent.

Die Zeiten, in denen Vermieter steigende Leerstände beklagten und Mieter mit Gratismonaten zu locken versuchten, seien vorbei, sagt Waltert. Doch obwohl sich Wohnungssuchende infolge des knapper werdenden Angebots und steigender Mieten mit Gegenwind konfrontiert sehen, besteht seiner Einschätzung nach in den meisten Regionen heute noch keine Wohnungsnot. Kritischer als das aktuelle Angebotsniveau sei jedoch aus Mietersicht die Tatsache einzuordnen, dass noch keine Entspannung in Sicht ist. Die Verknappungstendenz werde sich in den nächsten Quartalen vermutlich fortsetzen und auch Regionen erreichen, die heute noch über ein ausreichendes Wohnungsangebot verfügen, so Waltert: «Der Grund dafür ist, dass die Bautätigkeit auch in den kommenden ein bis zwei Jahren zu gering ausfallen dürfte und die dringend erforderliche bauliche Verdichtung bisher zu zögerlich abläuft.» •

NACHRICHTEN

HOMBRECHTIKON: PLÄNE FÜR DEN EICHTAL-PARK

Im Gewerbegebiet Eichtal-Park in Hombrechtikon (ZH) soll ab 2024 das Projekt Oaktec realisiert werden, ein Business-Standort mit flexiblem Raumangebot, der sich an Gewerbe- und Produktionsbetriebe richtet. Das Vorhaben wird durch Avobis und Rimaplan, zwei Unternehmen der Avobis Group, entwickelt. Wie die Gesellschaft mitteilt, entsteht der Neubau auf einem 29.000 Quadratmeter grossen Grundstück im Westen des Eichtal-Parks. Firmen sollen hier auf zwei befahrbaren Ebenen Gewerbe- und Produktionsflächen wie auch Büro- und Verwaltungsflächen finden. Im Eingangsbereich seien ergänzende Nutzungen möglich, etwa eine Kinderbetreuung oder Cafeteria. Erste Reservations- respektive Vormietverträge hat Avobis für einzelne Flächen bereits unterzeichnet; es würden sich «bedeutende, technologiestarke Firmen ansiedeln», heisst es. Bei dem Projekt wird den Angaben zufolge stark auf Nachhaltigkeit geachtet. Der Neubau werde ins Terrain eingebettet, so dass das Aushubvolumen reduziert werden könne, erklärt David Belart, der als Bauherrenvertreter für die Eigentümerschaft tätig ist. Die Dachflächen seien entweder begrünt oder nutzen die Sonnenenergie, und das gesamte Energiekonzept basiere auf erneuerbaren Energien. Aktuell wird die Baueingabe vorbereitet, im kommenden Jahr soll mit der Realisierung des Projekts begonnen werden. Für die weiter östlich gelegenen Teilareale des Eichtal-Parks, wo sich markante Bestandsbauten befinden, prüfe man ein Investitionsprogramm, um die Gebäude nachhaltig weiterzuentwickeln, teilt Avobis mit. (ah)

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

«Geringere Zahlungsbereitschaft»



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Die Dynamik am Schweizer Wohnimmobilienmarkt lässt nach.

DIE FORTSCHREITENDE ZINSWENDE IST DEFINITIV IM SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT ANGEKOMMEN. IMMOBILIENBERATUNGSUNTERNEHMEN WIE DIE IAZI AG SOWIE REALADVISOR, EINE WESTSCHWEIZER PLATTFORM FÜR IMMOBILIENBEWERTUNGEN, BERICHTEN ÜBER NUR NOCH GERINGFÜGIG STEIGENDE BIS STAGNIERENDE PREISE AN DEN SCHWEIZER WOHNIMMOBILIENMÄRKTEN.

PD/BW. Gemäss dem «SWX IAZI Investment Real Estate Price Index», welcher die Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern auf Basis ak-

tueller Markttransaktionen misst, haben sich die Werte im ersten Quartal dieses Jahres mit 0,4 Prozent kaum mehr verändert.

Euphorie gedämpft

Diese merkliche Verlangsamung der Preisentwicklung sei zu erwarten gewesen, denn die Zinswende hat die Finanzierungskosten von Immobilien erhöht und gleichzeitig andere Anlagemöglichkeiten wie Anleihen und Obligationen aus Anlegersicht attraktiver gemacht, stellen die Autoren der IAZI-Studie fest.

In der Folge sei auch die Zahlungsbereitschaft für Renditeliegenschaften deutlich gesunken. Gleichwohl sei über die vergangenen zwölf Mo-

nate hinweg noch immer eine Preissteigerung von 4,8 Prozent für Renditeobjekte zu verzeichnen gewesen, welche auf die Zunahmen in den Vorquartalen zurückzuführen sei. Doch die Euphorie rund um das Betongold sei – zumindest vorerst – gedämpft.

Chancen bestehen weiterhin

Dies bedeute aber nicht, dass Immobilien keine lohnende Anlage mehr wären, betonen die IAZI-Autoren und verweisen darauf, dass aufgrund der starken Zuwanderung und zunehmender Wohnungsknappheit in den Zentren die Mieterträge weiterhin sprudeln und eher noch wachsen dürften. Doch anders als in den letzten Jahren seien Investoren >>>

>>> nicht mehr bereit, immer noch höhere Kaufpreise für diese Einnahmen zu bezahlen. Der Stimmungsumschwung werde sich vermutlich fortsetzen, solange die Inflationswerte ihr hohes Niveau halten und die Notenbanken ihren Kampf gegen die Teuerung weiterführen – und diesen Willen hätten die Währungshüter der Schweiz sowie rund um den Globus in der jüngsten Zinsrunde erneut bekräftigt.

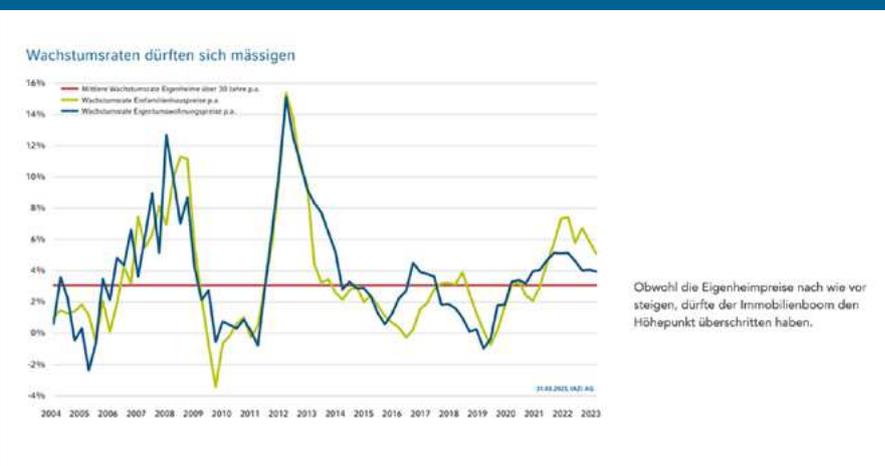
Anzeichen für einen Bremseffekt beim Wohneigentum

Im Gegensatz dazu zeigt sich der Eigenheimmarkt gemäss IAZI weiterhin unbeeindruckt von den wechselnden Vorzeichen an der Zinsfront. Gemäss dem «SWX IAZI Private Real Estate Price Index» für Wohneigentum sind die am Markt bezahlten Preise für Wohneigentum im 1. Quartal 2023 gegenüber dem Vorquartal erneut um 1,0 Prozent gestiegen, wobei Einfamilienhäuser (1,0%) und Eigentumswohnungen (0,9%) unter den Käufern praktisch gleich begehrt waren. Aus Ganzjahressicht liegt die Wachstumsrate bei nach wie vor überdurchschnittlichen 4,6 Prozent. «Ungeachtet der höheren Finanzierungskosten lassen sich die Eigenheimbesitzer in spe ihren Traum vom Wohneigentum also nochmals mehr kosten», stellen die IAZI-Researcher fest. Doch dürfte nach ihrer Einschätzung der Höhepunkt auch im Eigenheim-Segment gerade in ländlichen und eher peripheren Regionen mittlerweile erreicht sein. Fazit: «In den kommenden Quartalen ist somit auch beim Wohneigentum ein Bremseffekt zu erwarten.»

Verschiebung zum Käufermarkt

Ähnlich sieht man bei RealAdvisor, dem Entwickler einer digitalen Platt-

PREISWACHSTUM WOHNHEIGENTUM



Quelle: IAZI, Q1 2023

INDIZES FÜR WOHNHEIGENTUM UND RENDITELIEGENSCHAFTEN



Quelle: IAZI, Q1 2023

form für Immobilienbewertungen in der Schweiz, die aktuelle Lage. «Während die Preise für Einfamilienhäuser noch moderat ansteigen, deuten die allgemeine Stagnation und der Rückgang der Angebotspreise auf eine mögliche Verschiebung zu einem Käufermarkt hin», sagt Jonas Wiesel, Mitbegründer des Westschweizer Unternehmens. Gemäss den Ergebnissen des jüngst veröffentlichten vierteljährlichen Barometers von RealAdvisor, welches die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in allen Ballungsräumen des Landes detailliert darstellt, wurde bei den Wohnungspreisen in wichti-

gen Städten wie Zürich (-0,2%), Basel (-0,4%), Lausanne (-0,4%), Genf (0%) und Bern (0%) Anzeichen einer Stagnation oder eines Rückgangs verzeichnet; im Gegensatz dazu seien die Hauspreise in denselben Städten noch moderat gestiegen: in Genf um 0,5 Prozent, in Zürich um 0,2 und in Basel um 0,3 Prozent.

Zahl der Transaktionen sinkt

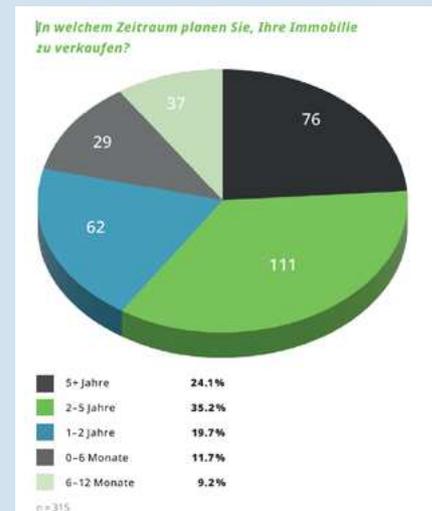
Desweiteren ergab die Auswertung des Immobilienpreis-Barometers von RealAdvisors, dass die Zahl der Transaktionen im ersten Quartal 2023 um 17 Prozent gegenüber dem

Houzy-Umfrage: «Wie ticken Schweizer Wohneigentümer?»

Was beschäftigt und bewegt die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer heute? Houzy, Entwickler einer offenen Plattform für Wohneigentum in der Schweiz, hat in diesem Frühjahr eine Online-Umfrage bei einer repräsentativen Anzahl von Wohneigentümern durchgeführt. Die Ergebnisse hat das Unternehmen jüngst veröffentlicht. Aus der Studie geht unter anderem hervor, dass das Gros der Häuser und Wohnungen der 1.901 Umfrageteilnehmer 1989 (Medianwert) gebaut wurden - zu einer Zeit, als fossile Brennstoffe wie Öl oder Gas im Überfluss vorhanden waren; knapp die Hälfte der Befragten heizt demnach mit nicht mehr zeitgemässen Ölheizungen (23,6%), Erdgasheizungen (20,6%) und Elektroheizungen (3,7%). Knapp ein Viertel der Wohneigentümer plant den Ersatz in absehbarer Zeit, fast ein Drittel davon in diesem Jahr. 7,3 Prozent aller Wohneigentümer wollen ihre Heizung 2023 ersetzen. Noch stärker sind die Wechselabsichten der Wohneigen-

tümer, die mit Öl oder Gas heizen: 42,2 Prozent wollen demnächst und 13,2 Prozent noch in diesem Jahr umsteigen. Der Trend geht zu Wärmepumpen mit einem Anteil von 41,1 Prozent. Ein Viertel der Wohneigentümer produziert seinen Strom zumindest teilweise bereits selbst. Die Hälfte der Befragten ohne Solarstromanlage will in den nächsten Jahren eine Photovoltaikanlage installieren, 30 Prozent davon 2023 - das sind 14,9 Prozent aller Wohneigentümer allein in diesem Jahr. Ein weiteres Ergebnis der Umfrage: Ein Sechstel der Wohneigentümer plant den Immobilienverkauf in absehbarer Zeit, ein Fünftel von ihnen in den nächsten zwölf Monaten - was gemäss Houzy bedeuten würde, dass 2023 rund 3,5 Prozent der Häuser und Wohnungen in der Schweiz auf den Markt kommen werden. Viele Wohneigentümer mit Verkaufsabsicht planen, das Objekt ohne Immobilienmakler zu verkaufen. Ein Drittel hat schon einmal eine Immobilie verkauft: Knapp die Hälfte von ih-

nen mit Maklern, die anderen selbstständig, teilweise unterstützt durch Verkaufstools. Etwas mehr als ein Sechstel der befragten Wohneigentümer plant, Wohneigentum zu kaufen, mehr als 40 Prozent von ihnen wollen gleichzeitig verkaufen. (bw)



>>> Vorquartal rückläufig waren. Für Jonas Wiesel deutet die Entwicklung auf eine Verlangsamung des Marktgeschehens in verschiedenen Regionen hin, insbesondere in Tourismusregionen wie Graubünden und dem Wallis. So seien in Graubünden 36 Prozent weniger Transaktionen verzeichnet worden, sagt Wiesel und verweist darauf, dass sich dieser Rückgang auf die Wirtschaft und den Immobilienmarkt der Region auswirken könnte: «Weniger Transaktionen können zu verringerter Liquidität und Preisanpassungen führen.»

Marktteilnehmer verunsichert

Der Schweizer Immobilienmarkt sei aufgrund der steigenden Hypothekenzinsen und der aktuellen Inflationsrate von 2,9 Prozent mit Unsi-

cherheit konfrontiert, sagt Wiesel. «Die Meinungen darüber, ob die Schweizerische Nationalbank und die Federal Reserve die Zinssätze weiter erhöhen werden, gehen auseinander.»

Zwar könnte der derzeitige Rückgang der gemeldeten Preise um etwa 1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf einen zukünftigen Rückgang der Marktwerte hindeuten, was wiederum Chancen für gut positionierte Käufer bieten könnte, sagt der RealAdvisors-Mitgründer. Doch bleibe weiterhin ungewiss, wie sich die Immobilientransaktionen in den kommenden Monaten entwickeln werden: «Daher ist es für Investoren und Privatpersonen entscheidend, die Marktentwicklung genau zu beobachten und ihre Strategien entsprechend anzupassen». •



Jonas Wiesel, Mitgründer von RealAdvisor

INFRASTRUKTURINVESTMENTS

Portfoliostrategien auf dem Prüfstand



BILD: ARTEFACTI/DEPOSITPHOTOS.COM

Investments in Infrastruktur und «grüne» Immobilien liegen im Trend.

ANGESICHTS WEITREICHENDER MARKTVERÄNDERUNGEN, DIE GEGENWÄRTIG WIE AUCH IN ZUKUNFT ZU ERWARTEN SIND, ERGREIFEN INSTITUTIONELLE ANLEGER AUF DER GANZEN WELT KONZERTIERTE MASSNAHMEN, UM IHRE PORTFOLIOS BESSER FÜR DIE ZUKUNFT ZU POSITIONIEREN. DAZU ZÄHLEN NACH DEM DRITTEN JÄHRLICHEN EQUILIBRIUM GLOBAL INSTITUTIONAL INVESTOR SURVEY VON NUVEEN UNTER ANDEREM DIE ERHÖHUNG DER INVESTITIONEN IN INFRASTRUKTUR UND ENGAGEMENTS IN IMPACT INVESTMENTS.

PD/BW. Im Auftrag von Nuveen, dem Vermögensverwalter der amerikanischen Teachers Insurance and Annuity Association (TIAA), befragte CoreData im Oktober und November vergangenen Jahres 800 globale institutionelle Anleger in 29 Ländern in Nordamerika, Europa, dem Nahen Osten und der Asien-Pazifik-Region. Das Mindestvolumen der verwalteten Vermögen der Umfrageteilnehmer – Entscheidungsträger in den Bereichen betriebliche Altersvorsorge, öffentliche/staatliche Altersvorsorge, Versicherungsgesellschaften, Stiftungen, Rentenfonds, Staatsfonds und Zentralbanken – betrug 500 Millionen US-Dollar. Die Ergebnisse der Umfrage sind bemerkenswert «Auf ganzer Linie

überdenken globale Investoren ihre Ansichten über Risiko und Rendite», sagt Mike Perry, Leiter der Global Client Group von Nuveen. Normalerweise gingen institutionelle Anleger bei Portfolioveränderungen in der Regel massvoll und schrittweise vor, fügt Perry hinzu: «Umso bemerkenswerter ist das Ausmass, in dem die Investoren heute sehr bedeutende Veränderungen in Erwägung ziehen oder vornehmen.»

Welt im Umbruch

Was ihre Portfoliostrategien angeht, so überdenken mit 59 Prozent mehr als die Hälfte der von Nuveen befragten Anleger weltweit ihre Portfolios entweder «aktiv», >>>

>>> «definieren neu und schichten um» – oder sie drückten den «Reset-Knopf» für ihre Vermögensanlagen. Bei den Versicherungsunternehmen sei die Wahrscheinlichkeit, dass sie «aktiv umdenken», «umschichten» oder «den Reset-Knopf drücken», mit 70 Prozent höher als bei anderen institutionellen Anlegern.

Am höchsten ist dieser Anteil in Deutschland, wo 74 Prozent der Versicherer angesichts des aktuellen Marktumfelds erhebliche Veränderungen vornehmen oder in Erwägung ziehen. Gemäss der Nuveen-Studie formulieren 49 Prozent der institutionellen Anleger in der gesamten EMEA-Region ihre Berechnungen von Kapitalmarktannahmen neu, 41 Prozent nehmen erhebliche taktische Änderungen bei der Allokation vor und 30 Prozent grundlegende Änderungen an ihrer strategischen Asset Allocation.

Die Anleger reagieren auf eine ausserordentlich turbulente Anlage-landschaft, die von steigender Inflation und extremer Marktvolatilität, Krieg, Klimakatastrophen sowie politischer und sozialer Unruhe geprägt ist. Als wichtigste Megatrends, die sich in den nächsten fünf Jahren auf ihre Portfolios auswirken werden, nannten die Befragten Störungen in der Energieversorgung, demografische Veränderungen und die Deglobalisierung. Acht von zehn globalen Anlegern gehen davon aus, dass sich die Welt dramatisch verändert und die Portfoliostrategien damit Schritt halten müssen. 74 Prozent sagen, dass insbesondere der Einfluss der Geopolitik auf die Anlagestrategien heute viel bedeutender ist als in den letzten 30 Jahren. Mehr als die Hälfte der Anleger (56%) sind der Meinung, dass das derzeitige Anlageumfeld anders als alles ist, was sie bisher erlebt haben. «Das aktuel-



Quelle: Nuveen, EQuilibrium survey 2023



Quelle: Nuveen, EQuilibrium survey 2023

le Umfeld hat die Anleger dazu bewegt, Chancen in Sektoren zu erkennen und zu nutzen, die sie zuvor vielleicht übersehen haben», sagt Perry. «Sie konzentrieren sich auch auf neuere, sich noch entwickelnde Portfolioziele, wie Klimarisiken und -auswirkungen.»

Reduktion des Inflationsrisikos

Das Gros der Befragten erhöht die Inflationsrisikominderung; 64 Prozent rechnen damit, zwei oder mehr Jahre lang Strategien zur Bekämpfung der Teuerung einzusetzen. Perry zufolge gehen die Anleger davon aus, dass die Inflation mindestens bis 2024 eine Bedrohung für die Portfoliorenditen darstellen wird».

Gemäss der Nuveen-Studie hat das Interesse an alternativen Anlagen zuletzt stark zugenommen: 2020 und 2021 gaben etwa 25 bis 35 Prozent der globalen Anleger an, dass sie eine Erhöhung der Allokation in die wichtigsten Kategorien alternativer Anlageklassen planen. Im Jahr 2022 stiegen diese Zahlen auf 43 bis 58 Prozent. Bei den Investoren, die planen, ihre Allokation in alternativen Anlagen zu erhöhen, war Infrastruktur die am häufigsten gewählte Anlageform (59% der Anleger in der EMEA-Region). Die Anleger gaben an, dass sie Infrastruktur für eine Vielzahl von Lösungen nutzen. Private Infrastruktur wurde am häufigsten zur Abfederung des Inflationsrisikos gewählt und Infrastrukturan-

»» leihen waren die erste Wahl bei der Allokation in alternative Kredite. Darüber hinaus wurde Infrastruktur am häufigsten als die Anlageklasse gewählt, die Anleger bei ihrer Klimarisikostategie priorisieren. «Investoren wenden sich Infrastruktur zu, um ihre Portfolios vor der Inflation zu schützen, aber auch, um ihre Rendite zu steigern und Klimarisiken zu mindern», so Perry.

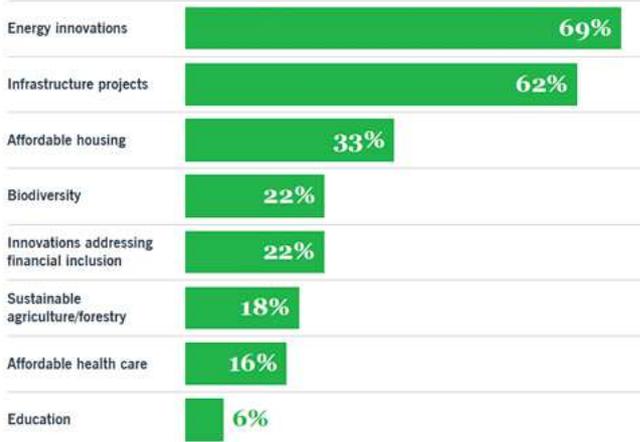
Klimarisikomanagement und -berichterstattung

Weltweit berücksichtigen die meisten Anleger entweder aktuell (61%) oder in Zukunft (22%) das Klimarisiko bei ihren Anlageentscheidungen. In der EMEA-Region ist dieser Anteil noch höher: 90 Prozent der Anleger berücksichtigen das Klimarisiko oder planen, dies zu tun. «Diese Überlegungen können zu Massnahmen führen, wie etwa Investitionen in neue grüne Energiequellen, Verringerung der Allokationen in Unternehmen oder Branchen mit hohen Kohlenstoffemissionen und aktives Engagement bei Managementteams, um sich für eine klimabewusstere Politik einzusetzen», sagt Amy O'Brien, Globale Leiterin Responsible Investing bei Nuveen.

Von den Investoren, die Klimarisiken berücksichtigen oder dies planen, geben 67 Prozent an, dass Klimarisiken heute ein wichtiger Faktor im Risikomanagement ist, mehr als noch vor fünf Jahren; in der EMEA-Region sind es sogar 72 Prozent. Weltweit geben 44 Prozent an, dass sie zu Klimarisiken und -kennzahlen berichten; 38 Prozent prüfen den Aufbau eines Berichts. Nur 16 Prozent geben an, dass sie gegenüber Stakeholdern oder Aufsichtsbehörden nicht zu Klimarisiken berichten, allerdings steigt dieser Anteil in den USA deutlich auf 41 Prozent.

CURRENT AND PLANNED ALLOCATIONS TO IMPACT INVESTMENTS

When considering your impact investments, please indicate which areas you are investing in, or plan to invest in, in the next two years. Multiple answers allowed. (n = 590)



Quelle: Nuveen, Equilibrium survey 2023

«Auch wenn die meisten Investoren erst am Anfang der Entwicklung spezifischer Verfahren zur Berichterstattung über Klimarisiken stehen, zeigt der hohe Prozentsatz der Investoren, die sich auf Klimarisiken konzentrieren, wie zentral dieses Thema für die Portfolioziele ist», erklärt Amy O'Brien.

Impact Investments im Einklang mit der Klimastrategie

In der EMEA-Region berücksichtigen 81 Prozent der Anleger die Auswirkungen auf die Umwelt und die Gesellschaft bei ihren Anlageentscheidungen oder planen dies zu tun, was leicht über dem weltweiten Wert von 74 Prozent liegt. Von der globalen Gruppe von Anlegern sind 61 Prozent der Meinung, dass Impact-Investitionen in den kommenden Jahren eine immer wichtigere Rolle für sie spielen werden. 45 Prozent geben an, dass sie von einer Impact-Investition die gleiche Rendite erwarten wie von einer vergleichbaren traditionellen Investition; 23 Prozent sehen das nicht so und 32 Prozent sind neutral.

«Impact-Investitionen sind für viele Anleger noch neu, aber mit der zunehmenden Zahl und Vielfalt der Investitionen und der längeren Erfolgsbilanz werden sie immer wichtiger. Ausserdem werden die Investoren immer sachkundiger und vertrauter mit diesem Bereich», sagt Amy O'Brien und verweist darauf, dass die Allokation in Impact-Investments sowohl eine Frage der finanziellen Performance als auch der Glaubwürdigkeit sei – beides Herausforderungen, die sich «durch eine robustere und standardisierte Messung, Transparenz und Berichterstattung» bewältigen liessen.

Von den Investoren, die sich auf Impact-Investitionen konzentrieren, bringen 48 Prozent Impact-Investitionen mit ihren Klimastrategiezielen in Einklang. Dass Energieinnovationen (69%) und Infrastrukturprojekte (62%) zu den beliebtesten Impact-Investitionen gehören, ist daher wenig überraschend. Doch auch soziale Investitionen wurden ausgewählt, wobei 33 Prozent der von Nuveen befragten Investoren Interesse an bezahlbarem Wohnraum bekundeten. •

DETAILHANDELSIMMOBILIEN DEUTSCHLAND

Textilhandel dominiert die Vermietung



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Die Mieten für Detailhandelsflächen in Toplagen (im Bild: München) sind stabil.

AUF DEM DEUTSCHEN DETAILHANDELSVERMIETUNGSMARKT WURDEN ZUM JAHRESAUFTAKT 100.500 QUADRATMETER NEUANGEMIETETE LADENFLÄCHE VERZEICHNET. DAMIT HAT DAS ERSTE QUARTAL WIE SEINE BEIDEN VORGÄNGER DIE SCHWELLE VON 100.000 QUADRATMETERN ÜBERSCHRITTEN, WIE EINER AKTUELLEN JLL-STUDIE ZU ENTNEHMEN IST.

BW/PD. Der Mittelwert der vergangenen fünf Jahre – er liegt bei 111.000 Quadratmetern – wurde hingegen erneut unterschritten, stellen

die Researcher von JLL fest. Auch die Anzahl der Abschlüsse sei in Relation zum Vorjahresvergleichsquartal von 213 auf 192 zurückgegangen. Dabei habe sich vor allem der Textilhandel mit 37 Prozent Anteil am Flächenumsatz vergleichsweise expansionsfreudig gezeigt.

Konzentration auf beste Lagen

«Die Diskussion über die Zukunft unserer Innenstädte ist vielerorts in vollem Gange. Dabei werden häufig die einzelnen Nutzungsarten Wohnen, Hotel, Büro und Einzelhandel sowie deren Anteile in den Innenstädten hinterfragt», berichtet Dirk Wichner. «Wer heute in unsere Stadt-

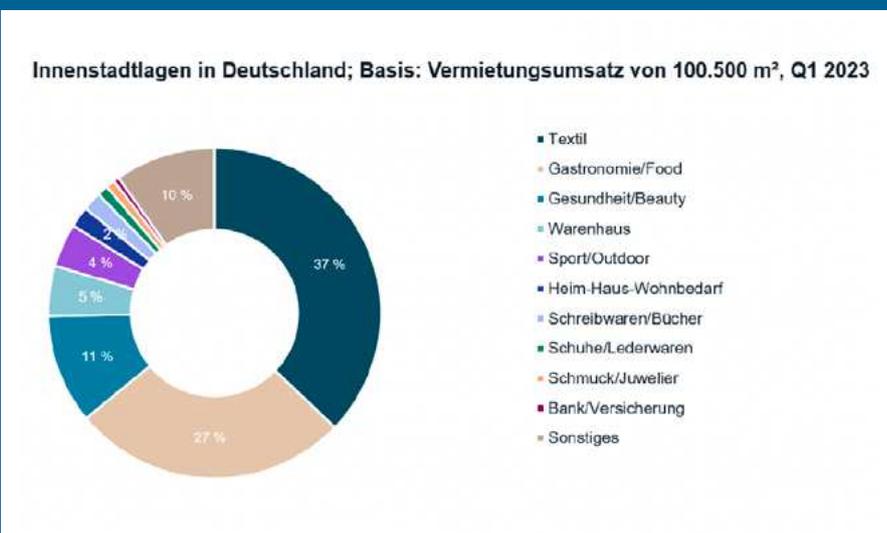
zentren schaut, der sieht – vielen Unkenrufen zum Trotz – die Bedeutung des Einzelhandels und des Einkaufserlebnisses für die Innenstädte», stellt der Leiter Retail Leasing JLL Germany fest: «Die hohen Frequenzen und die stabilen Flächenumsätze in deutschen Einkaufsstrassen spiegeln gerade in diesen eigentlich für den Einzelhandel herausfordernden Zeiten die Zuversicht aller Akteure wider.» Allerdings sei unübersehbar, dass sich die Konzentration auf die besten Lagen mit den besten Einkaufserlebnissen weiter fortsetze, betont Wichner. Im Mittelpunkt der Expansionsmanager standen diesmal auffällig stark die zehn grössten Han- >>>

>>> delsmetropolen: Auf Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart entfallen gemäss der JLL-Studie 55 Prozent am Flächenumsatz sowie 56 Prozent der Abschlüsse – im vorherigen Quartal hatte der Anteil an den Abschlüssen noch bei 42 Prozent und der Anteil an der vermieteten Fläche sogar bei nur 28 Prozent gelegen. «Aktuell fokussieren sich die Händler vor allem auf die Toplagen in den grossen Städten, weil sie hier die entsprechenden Frequenzen und damit auch Umsätze erwarten», sagt Wichner. Der Anteil internationaler Konzepte sei unterdessen wieder etwas zurückgegangen – sie steuerten 52 Prozent der Anmietungen und 61 Prozent der Fläche bei: im vierten Quartal 2022 hatten sie mit 78 Prozent die Anmietungen dominiert.

Hamburg in Führung

Berlin erzielte zwar mit 25 Anmietungen erneut die höchste Zahl, musste sich aber mit 14.200 Quadratmetern neu angemieteter Ladenfläche im ersten Quartal mit dem ungewohnten zweiten Platz hinter Hamburg zufriedengeben. Durch mehrere Grossanmietungen wie C&A mit 3.000 Quadratmetern auf der Mönckebergstrasse sowie im neuen Überseequartier, darunter Thalia mit 1.700 Quadratmetern und H&M mit 3.200 Quadratmetern, setzte sich die Hansestadt mit 17.200 Quadratmetern bei 23 Anmietungen an die Spitze. Erst mit grossem Abstand folgen Stuttgart mit einem Flächenumsatz von mehr als 4.900 Quadratmetern, Frankfurt (mit 4.800 qm), Düsseldorf (4.200 qm) und Köln (rund 3.800 qm). Dahinter hat Nürnberg mit knapp 3.500 Quadratmetern überraschend das innerbayrische Duell gegen München gewon-

FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



Quelle: JLL Research

Stand April 2023

nen. Die bayrische Landeshauptstadt kam nur auf knapp 2.000 Quadratmeter bei sechs Anmietungen. Leipzig und Hannover komplettieren das Feld mit Flächenumsätzen von 700 respektive 351 Quadratmetern.

Vor allem die Textilbranche war mit 37 Prozent Flächenanteil sehr agil, wie aus der JLL-Studie hervorgeht: Von den mehr als 37.000 Quadratmetern neuer Fläche entfallen dabei 13.800 Quadratmeter auf Bekleidungshäuser, 10.200 Quadratmeter auf Young-Fashion-Mode sowie 3.700 Quadratmeter auf Textildiscounter. Zweitstärkstes Segment war erneut Gastronomie/Food mit 27 Prozent Flächenanteil vor Gesundheit/Beauty mit elf Prozent. Alle weiteren Branchen liegen bei fünf Prozent oder darunter.

Stabile Spitzenmieten

«Ein aktuell erkennbarer Trend ist, dass Handelsketten grosse Flächen anmieten, um mehrere Filialen in einer Stadt zusammenzulegen. Die benötigte Fläche dafür finden sie in den Metropolen», sagt Wichner. Entspre-

chend würden 13 Prozent der Anmietungen auf Ladenlokale von mehr als 1.000 Quadratmetern entfallen und auf die Grössenklasse von 500 bis 1.000 Quadratmetern 16 Prozent.

Unterdessen verharrten die Spitzenmieten weiterhin auf dem Niveau des Jahreswechsels. München führt das Feld mit 340 Euro pro Quadratmeter im Monat an. Berlin (290 Euro), Frankfurt (280 Euro), Düsseldorf (275 Euro) und Hamburg (265 Euro) bilden die Top fünf. Dahinter folgen Stuttgart (250 Euro), Köln (230 Euro), Hannover (170 Euro), Nürnberg (140 Euro) und Leipzig (110 Euro). Wichner erwartet aber ein sich weiter differenzierendes Bild: «Die Spitzenmieten werden – insbesondere wegen der stabilen Nachfrage nach Spitzenflächen – stabil bleiben. Das sagt aber nichts über die weitere Entwicklung der Durchschnittsmieten aus. Es gibt inzwischen Flächen, die selbst ohne Miete, also nur für die Nebenkosten, keinen Interessenten mehr finden. Für die genannten Spitzenflächen gilt das aber nicht und das wird auf absehbare Zeit auch so bleiben.» •

MARKTKOMMENTAR

Die Stimmung hellt sich etwas auf

IN DEN USA STEHT DAS ENDE DER STRAFFEN ZINSPOLITIK BEVOR. MARKTTEILNEHMER ERWARTEN UMFRAGEN ZUFOLGE HÖCHSTENS NOCH EINE ZINSERHÖHUNG IM MAI ODER JUNI 2023 – UND AB DEM SOMMER ERSTE MÖGLICHE ZINSENKUNGEN. BIS ZUM JAHRESENDE KÖNNTE DER US-LEITZINS UM BIS ZU ZWEI STUFEN À 0,25 PROZENT GESENKT WERDEN. DIESER AUSBLICK KÖNNTE DIE ANLEGER FÜR DIE KOMMENDEN MONATE POSITIV STIMMEN.

FL/TM. Tatsächlich ist in Europa und der Schweiz bereits eine positive Kursentwicklung zu beobachten. Im April gewinnt der DAX 1,56 Prozent und der Schweizer Leitindex SMI nimmt um 3,66 Prozent zu. Auch die Schweizer Immobilienaktien verzeichneten im April eine erfreuliche Kursentwicklung. Der REAL Index weist seit Ende März eine Wertsteigerung von 3,99 Prozent auf und hat für das laufende Jahr eine Performance von +2,99 Prozent erreicht. Die grössten Kursgewinne im Jahr 2023 erzielten bisher Allreal (+8,64% YTD TR) und Intershop (+11,58% YTD TR). Aber auch die Aktien von Swiss Prime Site liegen mit einem Plus von 3,81 Prozent über dem Indexwert. Im Vergleich dazu hinken die PSP-Titel deutlich hinterher und weisen mit der Dividende einberechnet eine negative Jahresbilanz von -0,4 Prozent auf. Die grössten Kursrückgänge im REAL Index verbucht man aktuell bei Ina Invest (-8,88% YTD TR) und bei Warteck (-9,69% YTD TR).

Bei den europäischen Immobilienaktien führten jüngst Gewinnmitnahmen zu kleineren Kursrückgängen, trotzdem hat der EPRA Index im April um 1,92 Prozent zugelegt. Eine negative Jahresbilanz von -3,64 Pro-

zent (nicht währungsbereinigt) bleibt trotz der Aufholjagd bestehen.

SWIIT Index im Aufwärtstrend

Auch der SWIIT Index zeigt im April einen erfreulichen Kursverlauf und legt um knapp 4 Prozent an Wert zu. Dank der Kursgewinne stieg die Jahresperformance auf ein Plus von 3,5 Prozent. An einzelnen Handelstagen war eine erhöhte Nachfrage nach Immobilienfonds festzustellen – es handelt sich um Zuflüsse, die man unter anderem auf die häufigen Dividendenausschüttungen im laufenden Monat zurückführen kann. Insgesamt haben im April (Stand 26.04.2023) 13 Fonds ihre Dividenden an die Investoren gezahlt. Der Gesamtbetrag dieser Dividendenzahlungen beziffert sich auf über 542 Mio. CHF (brutto). Der grösste Teil dieser Ausschüttungen – 233 Mio. CHF oder rund 43 Prozent – geht auf das Konto des Indexschwergewichts UBS Sima. Die grössten Kursgewinne im April erzielten vor allem die kleineren Fonds im Index. Der UBS Direct Urban führt mit einer Monatsperformance (Total Return) von 12,44 Prozent, gefolgt vom SF Retail



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

Properties Fund mit einem Plus von 12,23 Prozent und dem SF Commercial Properties Fund mit einem Zuwachs von 9,69 Prozent.

Am Primärmarkt bleibt es weiterhin ruhig, lediglich zwei nicht kotierte Immobilienfonds haben Emissionen für den kommenden Monat angekündigt. Der Pure Swiss Opportunity plant eine Transaktion im Umfang von 25 Mio. CHF CHF, der Sustainable Real Estate Switzerland will insgesamt 85 Mio. CHF aufnehmen. Für den letztgenannten Fonds ist zudem eine Kotierung im dritten Quartal 2023 geplant; doch steht die endgültige Entscheidung auf der ausserordentlichen Generalversammlung (30. Juni 2023) noch aus. •

REAL ESTATE INDICES 25.4.2023	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2423.04	3.96	3.37
REAL	2986.67	3.99	2.99
SWIIT	455.55	3.94	3.50
EPRA EUROPE INDEX	1464.42	1.92	-3.64
NET CHANGES			
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	1.8554	-0.0732	0.2419
CHF SARON 5Y	1.8500	-0.0400	-
CHF SARON 10YR	1.9238	0.0013	-0.1537
CHF SARON 15YR	1.9688	0.0063	-0.1937

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							28. APRIL 2023			
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2022	HÖCHST 2022	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST		
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU			142000	1	200500	1	142200	1	
140241	AGRUNA AG	4040	4400	4105	15	4400	2	4200	3	
4986484	ATHRIS N	400	400	383	3	400	30	400	10	
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	500	550	515	30	550	14	510	10	
193185	CHAM GROUP N	450	500	480	20	500	80	495	40	
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	155	179	160	140	162	385	163	50	
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			14500	1	22310	1	13900	2	
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			2730	5	3500	15	2720	4	
11502954	KONKORDIA AG N	7200	7600	7300	2	0	0	7500	1	
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2	
28414392	PLAZZA-B-N	58.5	58.5	58	250	62	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	15710	5	22500	5	16750	1	
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2.1	2.1	2.1	1025	3.9	300	2.1	250	
172525	TONWERK LAUSEN N	15900	15900	14250	1	22500	1	15900	1	
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			17000	2	26500	1	17000	1	
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			174	5	0	0	170	29	
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	147	150	149	3	151	200	150	50	



B E K B | B C B E

ANZEIGE



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

Jetzt abonnieren.
www.immobiliengeschäft.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											28. 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-KAPITALISIERUNG			
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	102.45	117.00	2.59%	14.20%	-6.02%	0.93%	111.30	148.00	696'721'662		
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	115.00	2.63%	12.30%	-0.43%	5.14%	110.50	122.00	628'122'525		
CH0008443035	CS 1A IMMO PK	1242.50	1145.00	3.99%	-7.85%	1.33%	NICHT KOTIERT	1120.00	1475.00	3'237'922'600		
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	115.45	124.00	2.75%	7.41%	1.68%	2.03%	117.00	181.30	2'434'307'240		
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	75.15	65.00	3.87%	-13.51%	6.05%	2.33%	55.50	81.70	552'916'195		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	186.30	165.00	4.56%	-11.43%	1.98%	1.02%	157.10	196.80	1'482'455'700		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	107.30	136.00	2.66%	26.75%	1.38%	2.27%	115.00	185.20	2'836'166'576		
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	100.25	100.00	3.55%	-0.25%	-11.35%	1.90%	100.10	151.50	800'000'000		
CH0012913700	CS REF SIAT	156.40	201.00	2.61%	2.99%	-1.86%	1.99%	178.60	254.50	3'297'127'620		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	116.85	119.00	2.64%	1.84%	-2.94%	2.53%	113.00	131.00	3'57'000'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCCHILD SWISS	123.10	135.00	2.72%	9.67%	-0.59%	1.32%	122.00	172.00	216'513'805		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	149.90	202.00	2.15%	34.76%	1.56%	1.14%	184.50	245.40	1'539'864'382		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	114.70	131.00	3.15%	14.21%	-2.24%	1.78%	115.30	149.00	288'200'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	117.20	92.00	5.82%	-21.50%	-0.66%	0.74%	89.00	119.90	399'542'292		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	112.35	114.00	3.01%	1.47%	3.89%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	437'672'676		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	115.30	117.00	5.30%	1.47%	8.03%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	182'812'500		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	99.65	107.00	2.69%	6.37%	-3.64%	NICHT KOTIERT	114.00	127.00	689'000'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	175.20	205.00	3.22%	17.01%	6.17%	1.45%	185.00	249.50	1'148'000'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	385.65	535.00	2.56%	38.73%	2.69%	1.46%	438.00	639.50	1'878'676'040		
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	140.00	2.23%	10.28%	-0.36%	NICHT KOTIERT	145.00	172.00	945'000'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	147.60	156.00	2.49%	5.69%	-4.76%	1.81%	143.60	209.90	927'490'820		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	132.95	128.00	2.65%	-3.72%	-9.86%	1.66%	132.90	172.50	334'096'896		
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	139.05	141.00	3.98%	1.40%	2.17%	3.52%	128.70	169.00	840'550'773		
CH0235398572	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	115.15	117.00	4.55%	1.61%	-0.45%	2.98%	113.00	146.00	462'172'113		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	97.05	106.00	2.51%	9.22%	1.68%	NICHT KOTIERT	106.00	115.00	358'513'412		
CH0039415010	REALSTONE	121.10	127.50	2.81%	5.28%	-0.70%	1.19%	116.00	154.00	1'710'475'103		
CH0100612339	RESIDENTIA	107.45	93.00	3.23%	-13.45%	-1.54%	1.97%	96.00	117.00	148'816'182		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	142.50	141.50	3.51%	-0.70%	2.83%	1.81%	127.10	165.70	1'511'247'310		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	91.60	82.00	5.20%	-10.48%	2.19%	0.58%	75.00	95.80	196'800'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	99.15	106.50	4.10%	7.41%	9.64%	0.58%	96.00	129.00	646'987'500		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	119.75	117.50	2.98%	-1.88%	-3.89%	1.63%	115.80	154.00	988'938'045		
CH0002785456	SOLVALOR 61	206.80	273.00	1.96%	32.01%	0.83%	1.53%	227.00	333.00	1'382'556'903		
CH0037237630	STREETBOX REF	322.95	450.00	3.45%	39.34%	7.40%	1.05%	391.75	539.50	193'304'250		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	111.60	97.00	3.19%	-13.08%	-11.82%	0.46%	97.45	116.00	260'327'824		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	103.00	102.00	2.36%	-0.97%	-1.92%	NICHT KOTIERT	102.00	117.00	320'336'712		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	112.60	119.00	2.21%	5.68%	0.00%	1.11%	112.00	139.50	1'927'800'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	118.15	153.00	2.42%	29.50%	5.52%	1.82%	124.60	182.00	1'611'584'037		
CH011959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	93.95	98.00	4.24%	4.31%	4.29%	0.75%	78.10	115.50	509'855'290		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	106.95	95.75	2.62%	-10.47%	-5.44%	0.76%	99.60	124.00	364'048'203		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	158.85	180.00	2.56%	13.31%	-0.99%	2.72%	162.70	225.00	951'467'760		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERC.	101.45	103.00	3.45%	1.53%	6.19%	NICHT KOTIERT	96.00	104.00	241'303'765		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	62.25	77.00	2.36%	23.69%	1.99%	1.60%	67.55	95.00	2'734'524'562		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.05	17.10	2.49%	21.71%	3.95%	2.21%	13.95	20.35	794'561'025		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.60	12.60	2.66%	8.62%	8.15%	3.96%	9.95	15.30	453'541'397		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	95.20	120.00	2.17%	26.05%	1.32%	1.47%	107.10	148.30	1'710'151'800		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	99.65	131.50	2.47%	31.96%	6.27%	1.47%	111.50	152.00	9'419'809'064		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.05	59.50	4.46%	-0.92%	3.24%	3.26%	56.50	75.80	1'466'067'148		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	105.70	119.00	2.34%	12.58%	-0.83%	NICHT KOTIERT	120.00	139.00	1'142'890'161		
				0	0	SWIIT	0			TOTAL		
Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale				3.04%	9.36%	1.81%	1.54%			62'292'528'947		

IMMOBILIENAKTIEN											28. 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	152.55	157.00	4.46%	2.92%	9.04%	5.74%	126.40	206.00	2'439'911'275		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	80.00	64.50	4.88%	-19.38%	1.57%	1.55%	60.10	66.00	166'572'476		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	180.60	160.00	3.73%	-11.41%	-5.88%	0.16%	160.00	190.00	309'008'800		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.45	16.50	3.34%	0.30%	5.90%	0.76%	15.15	20.30	496'036'745		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	105.95	83.00	3.62%	-21.66%	1.22%	1.04%	79.80	107.00	383'006'621		
CH0273774791	INTERSHOP N	432.95	625.00	4.01%	44.36%	11.94%	5.16%	588.00	673.00	682'218'750		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.30	18.30	0.00%	-21.46%	-7.11%	1.74%	18.30	20.40	82'751'604		
CH0325094297	INVESTIS N	84.60	99.40	2.58%	17.49%	-2.07%	1.37%	95.20	115.00	278'256'384		
CH0011108872	MOBIMO	265.00	238.00	4.21%	-10.19%	5.08%	2.93%	211.00	318.00	1'726'065'726		
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	315.00	2.22%	-6.47%	3.87%	0.73%	315.00	357.00	460'404'000		
CH0284142913	PSP SWISS PROPERTY	110.50	105.00	3.63%	-4.98%	0.28%	6.65%	99.60	125.90	4'816'128'555		
CH0384629934	SENIORSIEDENZ	51.10	39.00	5.09%	-23.68%	-6.02%	0.23%	44.00	54.00	99'663'408		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	83.10	80.20	4.25%	-3.49%	4.30%	6.21%	79.00	101.20	6'092'823'193		
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	2000.00	3.62%	16.38%	-11.89%	1.08%	2080.00	2440.00	337'887'000		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2035.00	1750.00	2.40%	-14.00%	1.19%	0.79%	1850.00	2080.00	528'953'677		
				0	0	REAL	0			TOTAL		
				3.64%	-3.63%	3.64%	4.98%			19'187'135'732		

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Ein neues Quartier für Sursee



Auf dem Hofstetterfeld in Sursee plant die Alfred Müller AG eine Überbauung mit 280 Wohnungen.

DIE ALFRED MÜLLER AG HAT BAULAND IN SURSEE ERWORBEN. DIE IMMOBILIENGESELLSCHAFT PLANT DORT EIN NEUES WOHNQUARTIER.

BW/PD. Die Alfred Müller AG, Baar, hat 30.000 Quadratmeter Land auf dem Hofstetterfeld in Sursee (LU) erworben. Die Immobiliengesellschaft hatte sich am Bieterverfahren für das Areal nahe Stadtzentrum und See beteiligt und Ende November 2022 den Zuschlag erhalten; CBRE hat durch den Verkaufsprozess geführt. Im Vorfeld liess Alfred Müller eine Machbarkeitsstudie erstellen; geplant ist, auf dem Areal rund 280 Miet- und Eigentumswohnungen zu errichten. Christoph Müller, Verwaltungsratspräsident der Alfred Müller AG und Bauherr des Projekts, spricht

von einem «Etappen Erfolg»: «Bis zur Realisierung ist es noch ein weiter Weg, und es braucht viel Planungsarbeit in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Stadt Sursee».

Für Sursee spricht gemäss Simone Findeis, Vorsitzende der Geschäftsleitung von Alfred Müller, die «umfassende Infrastruktur», über die die Stadt verfügt, sowie die gute Anbindung an den privaten und öffentlichen Verkehr: «Das macht Sursee zusammen mit der Lage in der schönen Landschaft am Sempachersee zu einem attraktiven Wohnort.»

Das Hofstetterfeld ist für Alfred Müller nicht das erste Bauprojekt in Sursee: Vor 20 Jahren hat die Gesellschaft zusammen mit dem Architekten Luigi Snozzi dort den Stadthof gebaut und die markante Liegenschaft seither im Portfolio gehalten. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 8_2023 / 18. Jahrgang / 359. 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