

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Marktwerte von Mehrfamilienhäusern sinken (Studie FPRE)
- 4 Nachricht: Task force Wohnungsmangel
- 6 Angespannter Wohnungsmarkt (Studie Wüest Partner)
- 9 Nachricht: Pratteln/Neues Quartier
- 11 Sanfte Landung in Sicht (Studie Credit Suisse)
- 14 Büroflächenumsatz rückläufig (JLL Büroimmobilienuhr Q1/23)
- 17 Rückblick: 91. Immobiliengespräch
- 19 Marktkommentar
- 20 Immobiliennebenwerte
- 21 Immobilienfonds/-Aktien
- 22 Projektentwicklung: Heimberg
- 22 Impressum

EDITORIAL

Komplexe Aufgabe

Der Schweizer Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine zunehmende Knappheit aus – und dass sich die Lage in absehbarer Zeit verbessert, ist kaum zu erwarten. Denn das vielerorts knappe und entsprechend teure Bauland, die Baupreisteuerung in Folge von Kapazitätsengpässen sowohl bei Arbeitskräften wie bei Baumaterialien und nicht zuletzt die mit den gestiegenen Zinsen schwieriger werdende Finanzierung macht Projektentwicklern wie Investoren die Entscheidung schwer, neue Projekte anzuschieben. Auch tragen bestehende Gesetze und Regularien nicht unwesentlich dazu bei, dass der Bau neuer Wohnungen ausgebremst wird. So ist absehbar, dass das Angebot an Wohnraum auch mittelfristig nicht mehr mit der Nachfrage Schritt halten kann. Um Lösungen für das so drängende wie vielschichtige Problem zu finden, hat jüngst Wirtschaftsminister Guy Parmelin einen runden Tisch in Bern organisiert. Ein erstes Ergebnis liegt vor: Eine Arbeitsgruppe mit Vertretern von Bund, Kantonen und Gemeinden soll ermitteln, was auf gesetzlicher und regulatorischer Ebene geändert werden kann, um das Bauen zu flexibilisieren – was hoffen lässt, dass statt neuer kontraproduktiver Regulierungen tatsächlich konstruktive Lösungen gefunden werden. Etwa solche, die das Erstellen von neuen Wohnungen wieder attraktiver machen. Angeboten wird bekanntlich dort, wo es sich lohnt.



Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

SOLIDE RENDITEN
Grüne Transformation mutiert zum Anlageziel

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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

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.



Daniel Kusio
Impact Immobilien AG



Marc Lyon MRICS
Implenia Schweiz AG



Stefan Fahrländer
Fahrländer Partner
Raumentwicklung



Prof. Dr. Christian Kraft
Moderation

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch



Sponsoren:

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Marktwerte von Mehrfamilienhäusern sinken



BILD: TERROA/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Preise für Renditeliegenschaften sind auch in der Schweiz ins Rutschen geraten.

IM 1. QUARTAL 2023 SIND DIE MARKTWERTE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN AUF BREITER FRONT GEFALLEN: WIE AUS DEN AKTUELLEN MARKTINDIZES DES ZÜRCHER IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGSUNTERNEHMENS FPRE FAHLÄNDER PARTNER RAUMENTWICKLUNG HERVORGEHT, BELIEF SICH DER RÜCKGANG IM VERGLEICH ZUM VERGLEICHSQUARTAL DES VORJAHRES IN ALLEN REGIONEN DER SCHWEIZ AUF MEHR ALS 10 PROZENT. AUCH BEI BÜROIMMOBILIEN KOMMT ES ZU EINBUSSEN – WENNGLICH IN EINEM ETWAS GERINGEREM UMFANG.

BW/PD. Die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern haben in der Schweiz im ersten Quartal 2023 im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres landesweit um 12,1 Prozent nachgegeben, wie die Auswertungen des Zürcher Immobilienberatungsunternehmens Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) zeigen. Im Vergleich zum Vorquartal betrage der Rückgang 6,4 Prozent.

Regionale Unterschiede

Der Wertrückgang sei in allen von FPRE definierten Regionen im Vergleich zum Vergleichsquartal des Vorjahres sehr deutlich ausgefallen, stellen die Researcher fest. Auch in den boomenden Regionen wie Zürich und Genfersee hätten die

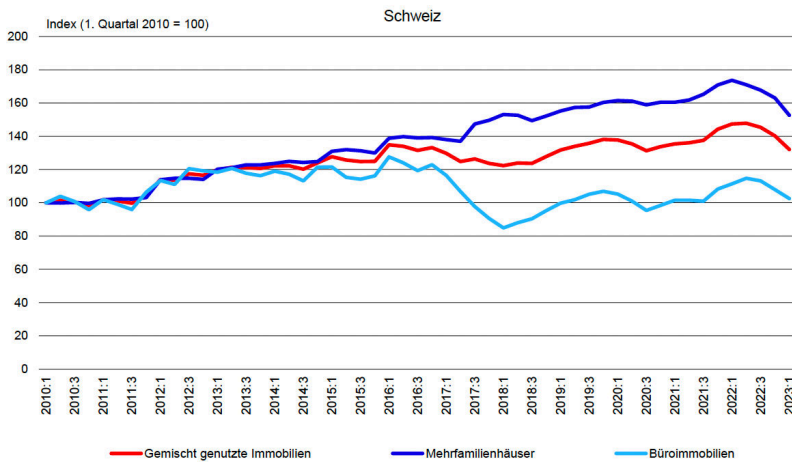
Marktwerte um 11,5 respektive 11,9 Prozent nachgegeben. Die ausgeprägteste Korrektur machten die FRPR-Experten indes im Jura und in der Südschweiz mit einem Minus von jeweils 13,7 Prozent aus.

Damit seien die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern ungefähr auf das Niveau von Ende 2018 zurückgefallen. Gleichwohl sei der Wertzuwachs über die letzten zehn Jahre hinweg betrachtet mit 26,9 Prozent auch weiterhin beträchtlich.

Die Zinsen steigen - und die Preise geben nach

Die derzeit zu beobachtende Korrektur der Preise für Renditeliegenschaften führt Stefan Fahrländer, Gründer und Partner von >>>

MARKTWERTE VON RENDITEIMMOBILIEN – INDEXREIHEN SCHWEIZ



Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2023.

>>> FPPE, auf den Zinsanstieg zurück: «Höhere Marktzinsen führen dazu, dass auch die Verzinsungsansprüche steigen und als Folge die Preise sinken.» Gestützt durch die hohe Nachfrage der Mietwohnungsmärkte und weil weitere Zinsschritte der Schweizer Nationalbank vom Markt bereits weitgehend eingepreist wurden, geht Fahrländer davon aus, dass sich auf «diesem etwas tieferen Niveau eine Stabilisierung der Preise für Renditeliegenschaften abzeichnet».

Der Diskontierungssatz für eine Top-Liegenschaft ist im April 2023 ge-

mäss der monatlichen Umfrage von FPPE angestiegen. Der Median der Antworten der Befragten lag bei 1,95 Prozent, was einen Anstieg von 20 Basispunkten gegenüber April 2022 bedeutet. Unter der Annahme von sonst gleichen Bedingungen entspricht dieser Anstieg laut FRPE 10,3 Prozent tieferen Marktwerten.

Auch die Preise für Büroimmobilien geben nach

Die Marktwerte von Büroimmobilien sind im ersten Quartal 2023 ebenfalls rückläufig, wie die Ex- >>>

NACHRICHTEN

WOHNUNGSMARKT: TASK FORCE GEGEN DEN WOHNUNGSMANGEL

Im Mai hat Wirtschaftsminister Guy Parmelin aufgrund des immer knapper werdenden Wohnraums in der Schweiz zu einem runden Tisch in Bern geladen. Rund 20 Institutionen waren präsent, u.a. Vertretungen von Städten, Kantonen, Bauwirtschaft, Investoren, Wohnbaugenossenschaften, Raumplanern, Mietern, Hauseigentümern und Bundesbehörden. Im Anschluss an den «Krisengipfel» erklärte Parmelin, er habe nicht die Illusion gehabt, dass man konkrete Lösungen präsentieren könne. Die Problematik sei komplex und eine einheitliche Lösung für die ganze Schweiz könne es nicht geben – denn die Bedürfnisse der grossen Städte, kleinen Gemeinden und Tourismusorte seien unterschiedlich.

Wie der Wirtschaftsminister ausführte, haben mehrere politische Entscheide zu der aktuellen Lage geführt. So trügen etwa Gesetze zum Lärmschutz-, Wasserschutz- und Landschaftsschutzgesetz dazu bei, dass der Wohnungsbau ausgebremst werde. Laut Parmelin soll nun eine Arbeitsgruppe mit Vertretern von Bund, Kantonen und Gemeinden ermitteln, was auf gesetzlicher und regulatorischer Ebene geändert werden kann, um das Bauen zu flexibilisieren. In sechs bis neun Monaten soll es erneut einen runden Tisch geben, ferner soll ein konkretes Aktionsprogramm erstellt werden.

Es sei «eine grosse Arbeit, die uns bevorsteht», erklärte Parmelin, nicht zuletzt mit Blick auf die zu berücksichtigenden parlamentarischen Vorstösse. Auch müssten den Regionen eventuell wieder mehr Kompetenzen eingeräumt werden. Die Lösungen müssten in Absprache mit allen betroffenen Akteuren gefunden werden. (bw)

ENTWICKLUNG MARKTWERTE VON RENDITEIMMOBILIEN – 1. QUARTAL 2023

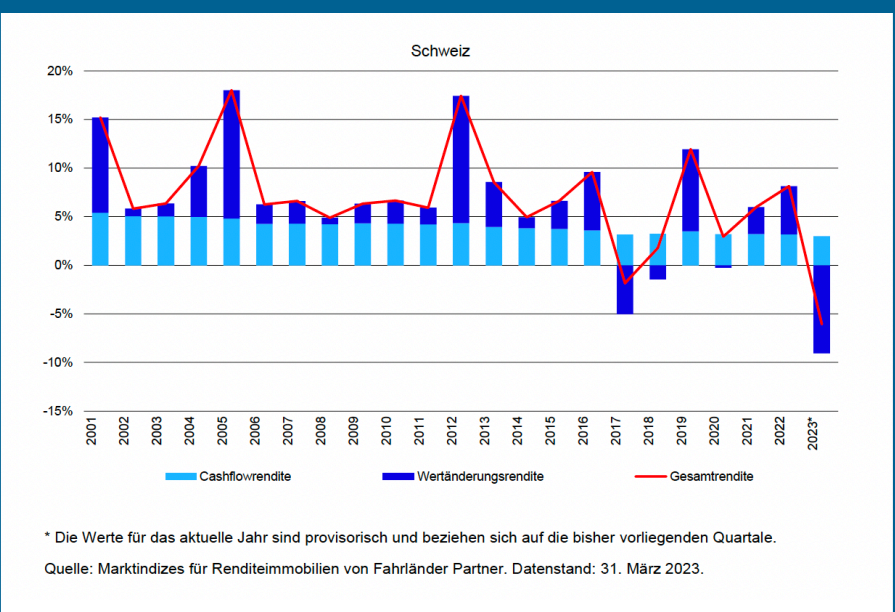
	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	-7.6%	-7.0%	-11.9%	-7.0%	-1.0%	-7.1%
Jura	-	-	-13.7%	-5.8%	-	-
Mittelland	-11.4%	-7.4%	-12.6%	-6.8%	-9.7%	-8.3%
Basel	-10.1%	-4.2%	-12.2%	-6.0%	-7.1%	-1.5%
Zürich	-10.5%	-4.3%	-11.5%	-5.9%	-9.0%	-2.0%
Ostschweiz	-12.9%	-8.2%	-12.8%	-6.8%	-13.2%	-10.3%
Alpenraum	-	-	-12.1%	-7.1%	-	-
Südschweiz	-11.9%	-9.2%	-13.7%	-7.0%	-9.6%	-12.4%
Schweiz	-10.4%	-5.8%	-12.1%	-6.4%	-7.9%	-5.0%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2023.

>>> perten von Fahrländer Partner Raumentwicklung ermittelten: Im Vergleich zum vierten Quartal 2022 sind sie um 5,0 Prozent gesunken, im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres gaben sie um 7,9 Prozent nach.

Auch in diesem Marktsegment gestaltete sich der Rückgang regional sehr unterschiedlich. Im Vergleich zum vierten Quartal 2022 weisen die Regionen Südschweiz mit einem Minus von 12,4 Prozent und die Ostschweiz mit einem Minus von 10,3 Prozent die deutlichsten Wertminderungen auf, während diese in Basel mit minus 1,5 Prozent und in Zürich mit minus 2,0 Prozent deutlich geringer ausfallen. •

GESAMTRENDITE SCHWEIZ – GEMISCHT GENUTZTE RENDITEIMMOBILIEN



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!

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Mietwohnungsmarkt bleibt angespannt



BILD: CELIAFOTO/DEPOSITPHOTOS

Der Neubauproduktion kann in der Schweiz mit der Nachfrage Wohnungen nicht Schritt halten.

MIETWOHNUNGEN DÜRFEN IN DER SCHWEIZ ANGESICHTS DER ÜBERSCHAUBAREN NEUBAUTÄTIGKEIT MANGELWARE BLEIBEN. DAS NIVEAU DER BODENPREISE, HÖHERE ANFORDERUNGEN AN NEUBAUPROJEKTE INFOLGE VON BAUVORSCHRIFTEN SOWIE EINSPRACHEN UND LANGWIERIGE BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN STEHEN DEM BAU VON GROSSEN PROJEKTEN ENTGEGEN; HINZU KOMMEN ERHÖHTE BAUPREISE UND STEIGENDE ZINSEN. MIT DEN STEIGENDEN HAUSHALTSZAHLEN DRIFTEN ANGEBOIT UND NACHFRAGE WEITER AUSEINANDER.

BW/PD. Im Jahr 2022 kamen lediglich 42.200 neue Wohneinheiten an den Markt – wie die Experten von Wüest Partner (WP) in der Frühlingausgabe 2023 ihres Immo-Monitoring berichten, entspricht dies dem niedrigsten Wert seit dem Jahr 2003. Mit der wachsenden Nachfrage kann die Wohnungsproduktion bekanntermassen schon lang nicht mehr Schritt halten.

Dass immer weniger Wohnungen gebaut werden, hat verschiedene Ursachen. Die Umsetzung der revidierten Raumplanung gehöre mit dazu, stellen die Autoren des Immo-Monitoring fest. Obwohl in den meisten Schweizer Regionen genügend Baulandreserven und Verdichtungspotenziale vorhanden seien, bremsten rechtliche Problematiken die Neu-

bautätigkeit. Zudem hätten viele Gemeinden erst in jüngster Zeit begonnen, ihre Bau- und Zonenordnungen anzupassen, was einige Investoren zum Abwarten veranlasse.

Anreize für den Bau von Wohnungen fehlen

Auch komplizierte Vorschriften, langwierige Baubewilligungsprozesse und häufige Einsprachen verunsichern Investoren und verzögern grosse Projekte. Zu diesen generellen Herausforderungen gesellen sich aktuell erschwerend hohe Baupreise, steigende Finanzierungskosten und wieder attraktiver werdende Alternativen zu Immobilieninvestments, was seit Anfang 2022 zusätzlich auf die Neubautätigkeit >>>

>>> drückt. Anzeichen, dass beim Wohnungsbau schon bald eine dynamischere Entwicklung einsetzt, sieht man bei Wüest Partner bis dato nicht. Dabei wären gerade jetzt viele zusätzliche Wohnungen gefragt, um den Markt mit ausreichender Liquidität zu versorgen und damit den Anstieg der Mieten abzubremsten. Es sollte zwar nicht das Ziel sein, um jeden Preis überall neue Wohnüberbauungen zu errichten, stellen die WP-Autoren fest, empfehlen aber den Behörden, ihren Handlungsspielraum zu nutzen und die rechtlichen Rahmenbedingungen so anzupassen, dass ein Umfeld entsteht, in dem nachhaltige Investitionsentscheide möglich sind. Gefragt seien «Anreize, welche die Erstellung von Wohnraum attraktiver machen».

Haushaltszunahme übertrifft Bevölkerungswachstum

Neben der abnehmenden Bautätigkeit trägt auch die veränderte Nachfrage entscheidend zum derzeitigen Wohnungsmangel in der Schweiz bei. Zu den Hauptgründen für den erhöhten Bedarf an Wohnungen zählt das dynamische Bevölkerungswachstum, doch gibt es gemäss Wüest Partner eine Reihe weiterer Faktoren, die ebenfalls eine wesentliche Rolle spielen – unter anderem etwa die Grösse der Haushalte (je kleiner die Haushalte, desto mehr Wohnungen werden nachgefragt), Veränderungen in der Gesellschaftsstruktur (Scheidungen können zu einem Anstieg der Haushalte führen), die demografische Entwicklung (die

Zunahme der Lebenserwartung führt dazu, dass mehr Menschen in Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten leben) sowie die Migration (je niedriger die Arbeitslosenquote, desto stärker die Zuwanderung aus dem Ausland).

Der Wanderungssaldo – sprich die Differenz zwischen Zu- und Wegzügen – sei ein guter Indikator für das Wachstum der Anzahl der Haushalte, könne aber die Wohnungsnachfrage nur zum Teil erklären, stellen die WP-Autoren fest und verweisen auf eine neue Analyse, bei der zusätzlich noch die Haushalts- und Altersstruktur sowie die Belegungsdichte und weitere Indikatoren aus den Jahren 2013 bis 2021 hinzugezogen wurden. Diese haben ergeben, dass der Wanderungssaldo (aus anderen >>>

ANZEIGE

Swiss Circle® @



EXPO REAL frühzeitig planen und profitieren!

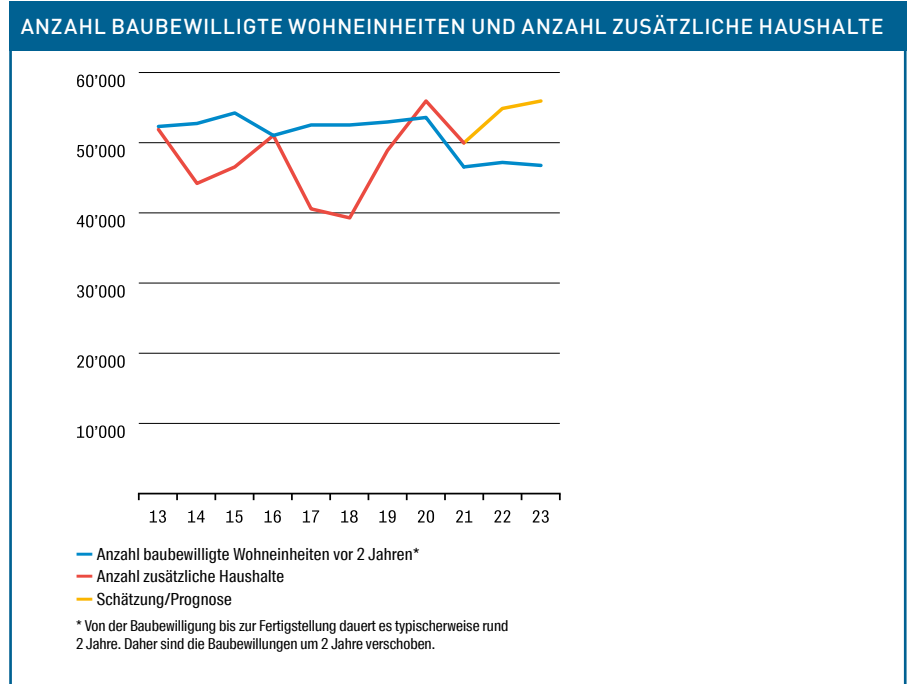
Buchen Sie jetzt Ihre Standpräsenz vom 4. bis 6. Oktober 2023
bis Ende Mai und profitieren Sie vom Earlybird-Rabatt von CHF 2'000!



>>> Kantonen oder aus dem Ausland) im Durchschnitt 67 Prozent des Wachstums der Anzahl Haushalte und somit auch der zusätzlichen Nachfrage nach Wohnungen erklären kann. Die Alterung der Gesellschaft und die Zunahme der Lebenserwartung hätten derweil zu einem zusätzlichen Wohnungsbedarf von über 9 Prozent geführt, da ältere Menschen überdurchschnittlich oft in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben. Der gestiegene Wohlstand sowie Individualisierungstrends seien für fast 24 Prozent der neu entstandenen Haushalte verantwortlich. In den Jahren 2013 bis 2021 wuchs die Bevölkerung der Schweiz um insgesamt 8,7 Prozent (Jahreswachstumsrate: 0,9 %), die Zahl der Haushalte nahm gleichzeitig um 12,3 Prozent zu (Jahreswachstumsrate: 1,3 Prozent). Absolut gesehen stieg die Zahl der Haushalte im Kanton Zürich am stärksten (Total: 79.000, pro Jahr: 8.780). Mit einem Plus von knapp 20 Prozent (Jahreswachstumsrate: 2,0%) fiel das Wachstum der Anzahl Haushalte in den Kantonen Freiburg und Wallis am stärksten aus. Zudem verweisen die WP-Researcher darauf, dass die Haushalte in einigen Kantonen (TI, GR, JU, NE, UR, AI) in absoluten Zahlen deutlicher zugenommen haben als die Bevölkerungszahl. Das könne sich zum Beispiel dann ergeben, wenn viele junge Menschen beim Auszug aus dem Elternhaus in einen anderen Kanton umziehen, die ältere Bevölkerung in ihren angestammten Haushalten verweilt und nur wenige Kleinhaushalte zuziehen, so die Autoren.

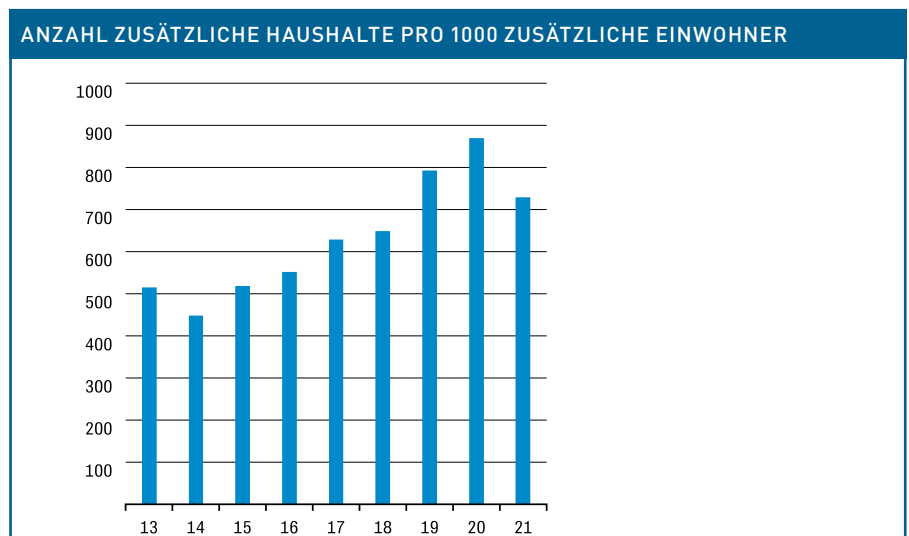
Nachfrage auf hohem Niveau

Angesichts der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung und die anhaltend hohe Zuwanderung ist absehbar, dass die Nachfrage nach



Quellen: Baublatt-Infodienst; BFS; Wüest Partner

Stand der Prognose: März 2023



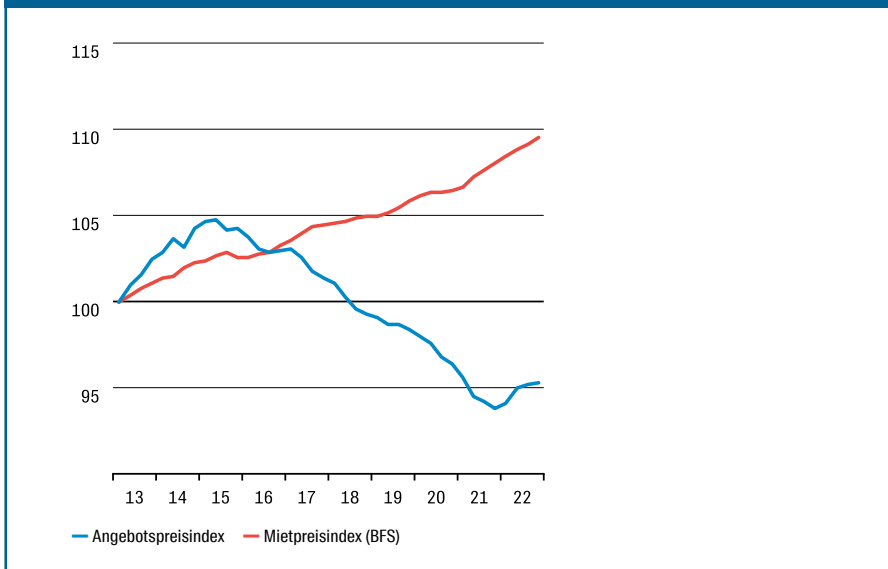
Quellen: BFS; Wüest Partner

Stand: 2021

Wohnraum, insbesondere nach Mietwohnungen, vorerst gross bleiben wird. Denn zum einen führt die demographische Entwicklung dazu, dass die durchschnittliche Belegungsdichte pro Wohnung ab- und die Nachfrage nach Wohnungen damit zunimmt. Zum anderen sind weiterhin zahlreiche Stellen offen, die zu einem grossen Teil nur mit Personen

aus dem Ausland besetzt werden können, was dazu führt, dass viele der künftigen Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen in die Schweiz ziehen und hier eine Wohnung, vorzugsweise eine Mietwohnung, suchen. Doch gehen die Wüest Partner-Experten davon aus, dass die Beschäftigungsdynamik aufgrund der konjunkturellen Abkühlung schon >>>

MIETWOHNUNGEN: ENTWICKLUNG DER MIETEN (INDEX 1. QUARTAL 2013 = 100)



Quellen: BFS; Wüest Partner

Stand: 4. Quartal 2022

>>> im laufenden Jahr etwas abflauen wird und 2023 noch rund 35.000 zusätzliche Stellen (Vollzeit-äquivalente) geschaffen werden.

Eine weitere Nachfragergruppe nach herkömmlichen Mietwohnungen stellen ferner die Flüchtlinge aus der Ukraine dar. Per Ende 2022 waren über 63 500 Personen aus der Ukraine mit Status S in der Schweiz registriert. Fazit der WP- Researcher: «Alles in allem scheint es möglich, dass die Zahl der Haushalte in diesem Jahr um mehr als 55.000 wachsen wird, was rund 6,5 Prozent über dem Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2021 liegt. Damit würde das Wachstum der Anzahl Haushalte den erwarteten Wohnungszugang (Neubau, Umbau, Anbau, Aufstockung), den wir für 2023 auf rund 46 000 Einheiten schätzen, deutlich übertreffen.»

Mietzinserhöhungen in Sicht

Die zu erwartenden Folgen aus der Diskrepanz zwischen dem erwarteten Wachstum der Anzahl Haushalte und der gedrosselten Bautätigkeit

abzuleiten, ist nicht schwer: Der Wohnungsmangel wird sich perspektivisch weiter verschärfen. In der Folge werde sich die Aufwärtstendenz bei den Angebotsmieten, die Ende 2021 begonnen hat, fortsetzen, stellen die Autoren des WP Immo-Monitoring fest und verweisen darauf, dass diese bereits im vergangenen Jahr um 1,6 Prozent zugelegt haben. Dabei sei der Anstieg insbesondere in der Innerschweiz, in der Ostschweiz, in der Region Zürich sowie im Kanton Graubünden sehr kräftig ausgefallen.

Im laufenden Jahr erwartet Wüest Partner im gesamtschweizerischen Durchschnitt eine Zunahme von 3,2 Prozent, wobei auch viele bestehende Mietverhältnisse von Mietzinserhöhungen betroffen sein werden: Wenn der Referenzzinssatz per 1. Juni 2023 erwartungsgemäss auf 1,5 Prozent steigt, können die Mieten, die auf einem Referenzzinssatz von 1,25 basieren, in laufenden Mietverträgen zum nächsten Kündigungstermin (meist 30. 9. 2023) um 3 Prozent erhöht werden. •

NACHRICHTEN

PRATTELN: NEUES QUARTIER MIT BEZAHLBAREM WOHNRAUM

In Pratteln (BL) soll auf dem nord-östlich des Bahnhofs gelegenen und rund 43.000 Quadratmeter grossen Areal der «Zentrale Pratteln» ein neues Quartier für Wohnen und Arbeiten entstehen. Die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Logis Suisse AG hat das Areal 2016 erworben und plant seit längerem, darauf einen Mix aus Wohn-, Gewerbe- und Freiräumen zu erstellen. Nach sechs Jahren Planungsvorlauf beginnt nun die Realisierungsphase: Das Industriegelände soll bis 2027 in ein urbanes, lebendiges Wohnviertel mit rund 480 Wohnungen für bis zu 1.200 Bewohner transformiert werden; ferner sind 15.000 Quadratmeter Gewerbefläche für Handwerk, Kultur, Kunst und Dienstleistungen geplant und eine 7.600 Quadratmeter grosse Parkanlage in der Mitte des Quartiers.

Verantwortlich für das Projekt sind regionalen Medienberichten zufolge die gemeinnützigen Bauträger Logis Suisse, Wohnbau-Genossenschaft Nordwest, Gewona Nord-West, Genossenschaft Mietshäuser Syndikat, Homebase und Terra/Habitare Schweiz AG. Die sechs Entwicklungspartner legen gemäss einer gemeinsamen Mitteilung «Wert auf langfristig bezahlbare Wohn- und Gewerberäume sowie architektonische Qualität, auf eine ökologische Bauweise und auf hohen Gebrauchswert». Zur Höhe des Investitionsvolumens gibt es keine Angaben. (bw)

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

Sanfte Landung in Sicht



BILD: ELXENEIZE/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Preise für Wohneigentum legten zuletzt nicht mehr so stark zu wie in den vergangenen Jahren.

TROTZ STARK SINKENDER NACHFRAGE STEIGT DAS ANGEBOT AN WOHN-EIGENTUM ALS FOLGE DER BISHERIGEN KNAPPHEIT NUR LANGSAM AN, STELLEN DIE AUTOREN DES GERADE VERÖFFENTLICHEN ECONOMIC ALERT DER CREDIT SUISSE FEST. ERWARTET WIRD, DASS DIE PREISE VORERST IM PLUS BLEIBEN.

PD/BW. Wie Thomas Rieder, Head Swiss Real Estate und Autor des Economic Alert der Credit Suisse, berichtet, erhöht sich das verfügbare Angebot an Wohneigentum sich langsam, aber kontinuierlich. «Im ersten Quartal 2023 ist die Anzahl in-

serierter Eigentumswohnungen um 2.300 auf über 21'750 Einheiten gestiegen. Gleichzeitig waren 16.650 Einfamilienhäuser online ausgeschrieben, was einem Plus von 970 Häusern gegenüber Ende des Vorjahres entspricht.» Das durch den starken Anstieg der Hypothekenzinsen gesunkene Interesse an Wohneigentum schlage sich somit zunehmend in einem höheren Angebot nieder, so Rieder. Mit 1,8 Prozent bei Eigentumswohnungen (EWG) und 1,6 Prozent bei den Einfamilienhäusern (EFH) bleibe die Angebotsziffer jedoch ungeachtet des jüngsten Anstiegs auf einem tiefen Niveau; das historische Mittel liege seit 2006 doch auf 2,1 Prozent (EWG) respektive 2,4 Prozent (EFH).

Kaum regionale Unterschiede

In 76 der 110 Schweizer Wirtschaftsregionen hat sich das Angebot gemäss den Erhebungen der CS-Ökonomen im Vorjahresvergleich erhöht: Hierbei zeigen sich kaum regionale Unterschiede. Sowohl an teuren Wohnlagen wie auch in peripheren Regionen sei das Angebot jüngst mehrheitlich angestiegen. Sinkende Angebotsziffern seien dagegen kaum mehr zu finden, sagt Rieder: «Teilweise ist dies noch in Regionen mit Tourismusdestinationen wie dem Oberengadin der Fall, was auf die weniger stark gesunkene Nachfrage bei Zweitwohnungen zurückzuführen ist.» Generell stünden in der Westschweiz und >>>

>>> im Tessin ein deutlich höheres Angebot zur Verfügung: «Im Tessin, wo wir die höchsten Werte messen, liegt der Grund für das höhere Angebot neben der tieferen Nachfrage insbesondere in der Bautätigkeit, die lange hoch war und erst vor wenigen Jahren gesunken ist.»

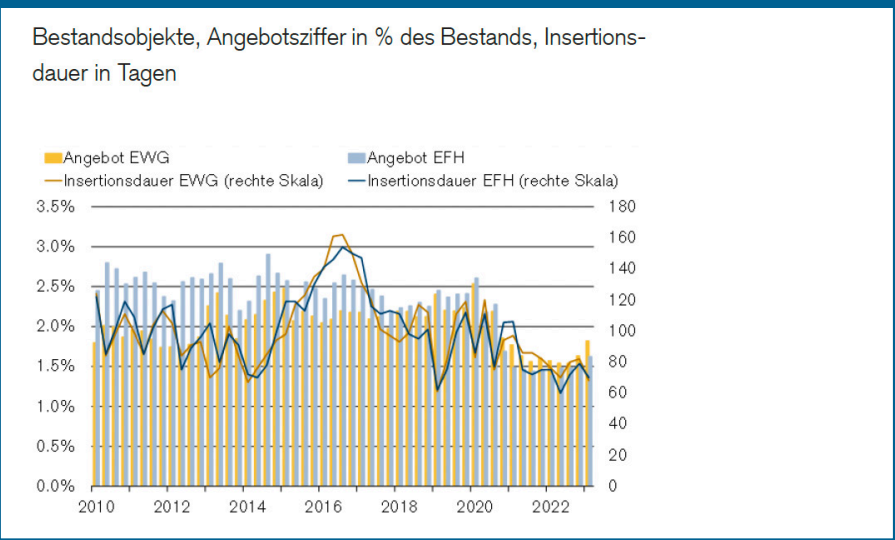
Vermarktungsdauer bleibt vorerst tief

In der Vermarktung zeigt sich die tiefere Nachfrage gemäss der CS-Studie bisher in erster Linie in einer tieferen Anzahl potenzieller Käufer, die sich für ein einzelnes Objekt interessieren. Dagegen bleibt die Vermarktungsdauer trotz steigendem Angebot auf einem historisch sehr tiefen Wert. Im 1. Quartal 2023 seien Eigentumswohnungen im Mittel 68 Tage und Einfamilienhäuser 70 Tage ausgeschrieben gewesen, sagt Rieder: «Es ist also nicht so, dass inserierte Objekte keinen Käufer mehr finden. Die markant tiefere Anzahl Interessenten macht die Vermarktung jedoch anspruchsvoller. Das zeige sich insbesondere auch in der Preisgestaltung, die im aktuellen Marktumfeld wieder mehr Fingerspitzengefühl erfordert und über Erfolg oder Misserfolg entscheiden kann.»

Nachfrage auch 2023 rückläufig

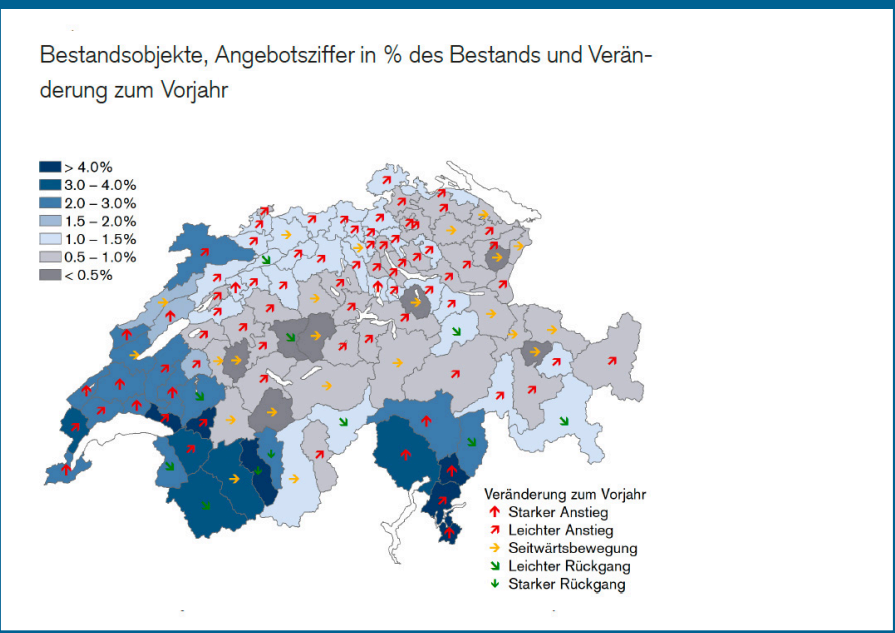
Die Nachfrage nach Wohneigentum ist auch Anfang 2023 gesunken. Gemäss der CS-Studie sind die Nachfrageindizes von Eigentumswohnungen seit ihrem Höchststand um 22 Prozent, jene von Einfamilienhäusern gar um 27 Prozent gefallen. «Die Nachfrage in beiden Segmenten liegt nun wieder unter dem Niveau von 2019, bevor die COVID-19-Pandemie die Nachfrage regelrecht beflügelte hatte», sagt Rieder. Aufgrund der bisher stark ausge-

ANGEBOT BEWEGT SICH VOM TIEFSTAND WEG



Quelle: Meta-Sys, Credit Suisse Letzter Datenpunkt: 1. Quartal 2023

HÖHERES ANGEBOT IN MEHR ALS ZWEI DRITTELN DER REGIONEN



Quelle: Meta-Sys, Credit Suisse, Geostat Letzter Datenpunkt: 1. Quartal 2023

prägten Knappheit liessen sich trotz des Nachfragerückgangs im Normalfall aber immer noch Käufer für die ausgeschriebenen Objekte finden, und die Preise lägen nach wie vor im Plus, so der CS-Ökonom: «Das Wachstum hat sich im ersten Quartal 2023 jedoch signifikant ab-

geschwächt.» Die Jahreswachstumsrate der Preise von Eigentumswohnungen sei von 5,2 Prozent auf 3,5 Prozent gesunken, womit der Zuwachs tiefer ausfalle als der langfristige Mittelwert seit 2000 von 3,8 Prozent. Bei Einfamilienhäusern bleibe das Plus mit 3,6 Pro- >>>

>>> zent dagegen über dem Mittel von 3,4 Prozent. Allerdings habe das Plus im 4. Quartal noch , 5,5 Prozent betragen, sagt Rieder: «Auch hier hat sich innerhalb eines Quartals eine deutliche Abkühlung bemerkbar gemacht.»

Stärkster Preisauftrieb in den Tourismusregionen

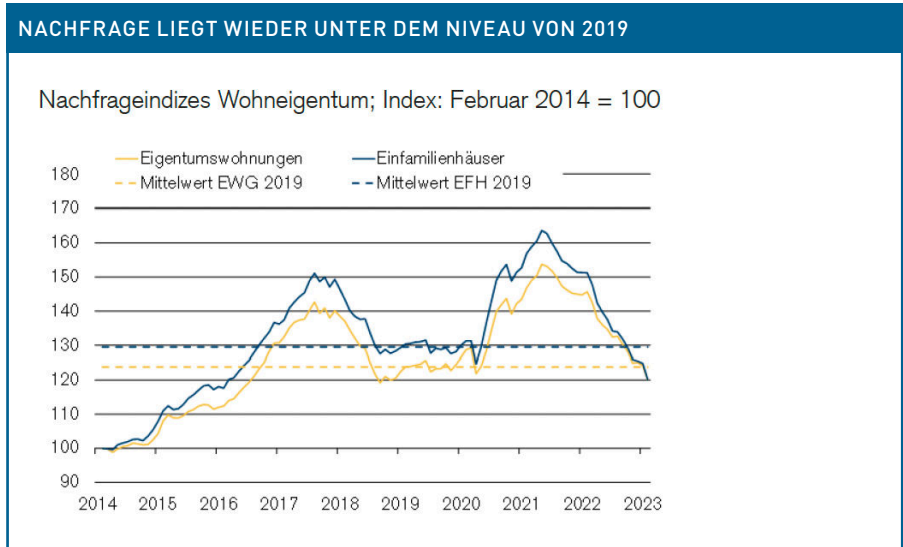
Die höchsten Zuwächse sind gemäss der CS- Studie in den Tourismuskantonen Graubünden und im Wallis zu verzeichnen, wo auch das ausgeschriebene Angebot vergleichsweise stabil geblieben ist. «Im Mittelland sehen wir das grösste Plus in den Kantonen Zug und Zürich», so Rieder. Die Preisdynamik verliere jedoch fast flächendeckend an Schwung.

Ausser in den beiden Kantonen Appenzell Ausser- und Innerrhoden sowie den Regionen Schwarzwasser und Val-de-Travers sei das Preiswachstum aber in sämtlichen Regionen im positiven Bereich.

Sinkende Preise erst ab dem kommenden Jahr

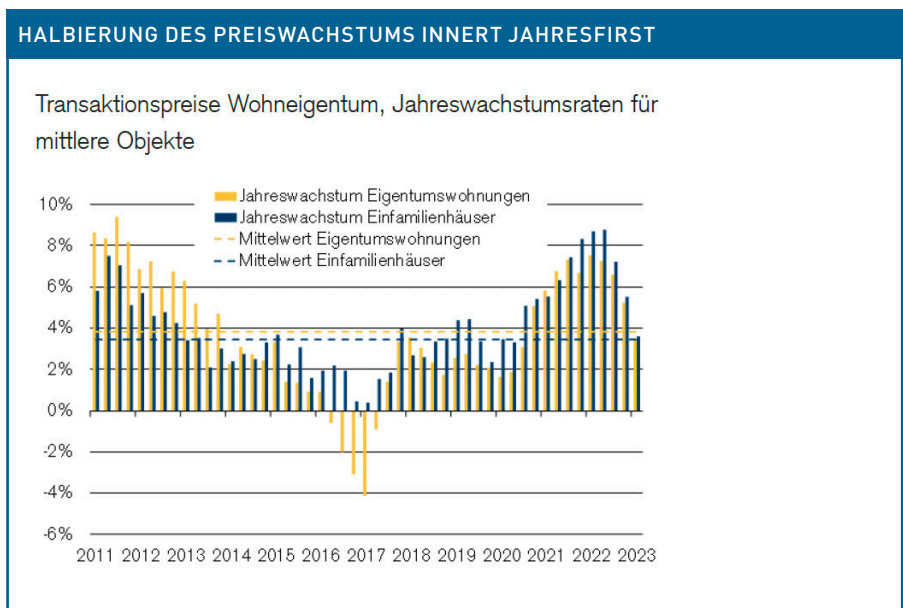
Bei der CS geht man davon aus, dass die SNB die Leitzinsen weiter anheben wird. «Für den Juni rechnen wir mit einem Zinsschritt von 50 Basispunkten, ein finaler Anstieg um 25 Basispunkte dürfte im September folgen», sagt Rieder. «Damit dürften sich insbesondere Geldmarkthypotheken nochmals verteuern, was zu einem anhaltenden Rückgang der Nachfrage führen wird. In der Folge rechnen wir für die kommenden Quartale mit einem fortgesetzten Anstieg des Angebots, und auch der Vermarktungsaufwand wird zunehmen.»

Mit dem steigenden Angebot dürfte sich die Preisentwicklung im Jahres-



Quelle: Realmatch360, Credit Suisse

Letzter Datenpunkt: Februar 2023



Quelle: Wüest Partner

Letzter Datenpunkt: 1. Quartal 2023

verlauf weiter abschwächen, sagt Rieder: «Bis Ende Jahr erwarten wir jedoch ein Plus. Wir bleiben bei unserer Einschätzung aus der Immobilienstudie 2023 und rechnen mit einem Preiswachstum von 0,5 Prozent für Eigentumswohnungen und 1,5 Prozent für Einfamilienhäuser.» Im kommenden Jahr sei jedoch aufgrund des weiterhin anhaltenden Nachfragerückgangs mit sinkenden

Preisen im tiefen einstelligen Prozentbereich pro Jahr zu rechnen, sagt der CS-Ökonom. «Die Entwicklung der ersten Monate dieses Jahres bestätigt unser Bild, dass es im Markt für selbstgenutztes Wohneigentum zu einer sanften Landung mit überschaubaren Preiskorrekturen kommen dürfte, nachdem die Preise zuvor während 21 Jahren fast ohne Unterbruch gestiegen sind.» •

BÜROFLÄCHENMÄRKTE EUROPA

Flächenumsatz geht zurück



BILD: NIGHTMAN1965/DEPOSITPHOTOS.COM

Der Flächenumsatz am Pariser Büromarkt lag in Q1 2023 deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt.

NACH EINER AKTUELLEN STUDIE VON JLL BELÄUFT SICH DER FLÄCHENUMSATZ AN DEN EUROPÄISCHEN BÜROMÄRKTEN IM 1. QUARTAL 2023 AUF INSGESAMT ZWEI MILLIONEN QUADRATMETER, DIES ENTSpricht EINEM RÜCKGANG VON 24 PROZENT GEGENÜBER DEM VORJAHR UND LIEGT UM 21 PROZENT UNTER DEM FÜNFJAHRES DURCHSCHNITT DER ERSTEN QUARTALE. DER ZUWACHS BEI DEN LEERSTÄNDEN HÄLT SICH INDESS IN GRENZEN UND WEITERHIN KOMMEN NUR WENIGE NEUE BÜROFLÄCHEN AN DEN MARKT.

BW/PD. Die Aussichten für die europäische Wirtschaft haben sich, ausgehend von einem niedrigen Niveau, im Laufe des Jahres aufgehellt, wobei die Prognosen für 2023 bislang jeden Monat nach oben korrigiert wurden. Von den grossen Volkswirtschaften wird nur für das Vereinigte Königreich 2023 ein Rückgang erwartet, während die prognostizierten Rezessionen in anderen europäischen Ländern inzwischen revidiert wurden und nur noch als Konjunkturschwäche eingestuft werden. «Die Inflation blieb zwar hoch, aber nachdem sie Ende vergangenen Jahres ihren Höhepunkt erreicht hatte, fällt sie nun weiter», sagt Hela Hinrichs, Senior Director EMEA Research & Strategy bei JLL. Dieser Trend dürfte

sich aus ihrer Sicht fortsetzen, da die Preissteigerungen von 2022 den Jahresvergleich verzerrten und die Rohstoff- und Energiepreise auf das Vorkriegsniveau zurückgingen. Desweiteren erwartet die JLL-Researcherin, dass die Zinssätze voraussichtlich zwar noch etwas weiter steigen werden, dass die künftigen Steigerungen jedoch wahrscheinlich gering ausfallen werden. «Die Märkte rechnen mit dem Beginn des Rückgangs vielleicht schon vor Ende dieses Jahres», so Hinrichs. Auch in anderen Bereichen sieht die JLL-Researcherin positive Zeichen: «Das Vertrauen ist wieder gestiegen, und die Stimmung der Verbraucher und Unternehmen erholt sich langsam von ihren Tiefstständen >>>

Europäische Büro-Immobilienuhr Q1 2023



1 | © 2023 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.



Quelle: JLL, April 2023

Die Uhr zeigt, wo sich die Büromärkte nach Einschätzung von JLL innerhalb ihrer Mietpreis-Kreisläufe Ende März 2023 befinden. Der lokale Markt kann sich in der Uhr in verschiedene Richtungen und mit verschiedenen Geschwindigkeiten bewegen. Die Uhr ist eine Methode zum Vergleich der Positionen der Märkte in ihrem Kreislauf. Die Positionen sind nicht zwingend repräsentativ für den Investment- und Projektentwicklungsmarkt. Die Positionen der Märkte beziehen sich auf die Spitzenmieten. Es gibt Märkte, die keinem konventionellen Zyklus folgen und sich eher zwischen 9 und 12 Uhr bewegen. In diesem Fall repräsentiert 9 Uhr einen Mietanstieg nach einer Periode der Mietstabilität.

>>> im vierten Quartal 2022.» Die Arbeitsmärkte seien nach wie vor angespannt – mit Arbeitslosenquoten, die nahe den Tiefstständen mehrerer Jahrzehnte und freien Stellen, die über ihren langfristigen Durchschnittswerten liegen. Hinsichtlich der Bankenkrise und drohenden Kreditklemme hätten sich die Auswirkungen bislang auf die USA konzentriert, die Ansteckungsgefahr für Europa sei bislang begrenzt, so Hinrichs: «Es ist jedoch noch zu früh, um abschätzen zu können, ob sich dieses Risiko verschärft oder verflüchtigt.»

Mietwachstum bei Topbüros in zentralen Lagen hält an

Nach einem starken Wachstum in der zweiten Jahreshälfte 2022 verlangsamte sich die Dynamik des von JLL erstellten europäischen Büro-

mietindex im ersten Quartal 2023 (0,4 % gegenüber dem Vorquartal). Dieser Quartalsanstieg ist der niedrigste seit dem vierten Quartal 2021, bleibt gemäss Hinrichs aber weitgehend im Rahmen der langfristigen Durchschnittswerte.

Mit 5,9 Prozent liege das jährliche Wachstum der europäischen Büromieten weiterhin deutlich über dem Zehnjahresdurchschnitt von 3,4 Prozent, sagt die JLL-Expertin: «Die Fundamentaldaten hinsichtlich Vermietungsquote und Preisentwicklung von Spitzenbüros mit hohen ESG-Standards sind weiterhin besser als die von Bürogebäuden geringerer Qualität an weniger attraktiven Standorten.» Die Mehrheit der Büromärkte befinde sich inzwischen im Quadranten «Verlangsamtes Mietpreiswachstum» der JLL-Büro-Immobilienuhr.

Mietsteigerungen hat JLL in nur fünf von 23 Indexmärkten beobachtet, darunter Edinburgh (+5,0% gegenüber dem Vorquartal), Utrecht (+1,8%), Berlin (+1,2%), München (+1,1%) und Madrid (+0,7%). In allen übrigen 18 Märkten stagnierten die Spitzenmieten im ersten Quartal 2023.

«Überalterung allgegenwärtig»

Eine starke Mieternachfrage in zentralen Lagen werde in vielen Teilen Europas weiterhin für ein positives Mietwachstum sorgen, wenn auch im unteren einstelligen Bereich, so Hinrichs. Die Fundamentaldaten für Büros in nicht zentralen Teilmärkten blieben unter grossem Druck: «Das Risiko der Überalterung ist allgegenwärtig.» Die europäischen Mietmärkte schwächten sich im ersten Quartal 2023 aufgrund von Marktunsi- >>>

>>> cherheit, zurückhaltenden Mietern und Verzögerungen bei Anmietungen ab. Gemäss JLL fiel Q1 2023 mit zwei Millionen Quadratmetern um 24 Prozent schwächer aus als das erste Quartal 2022; es ist das schwächste Quartal seit zwei Jahren. Auf Stadtebene wurden in Prag (+75% im Jahresvergleich), Amsterdam (+51%), Stockholm (+38%) und Brüssel (+7%) Zuwächse beim Flächenumsatz im ersten Quartal verzeichnet. Die höchsten Verluste im Vergleich zum Vorjahresquartal registrierte JLL in Den Haag (-56% im Jahresvergleich), Utrecht (-43%), Dublin (-43%) sowie Lyon (-40%).

Trotz des geringen Flächenumsatzes und der Zurückhaltung der Unternehmen, Entscheidungen hinsichtlich ihres Flächenbedarfs zu treffen, sei der Wunsch nach qualitativ hochwertigen Büroprodukten auf dem Markt offensichtlich – vor allem moderne ESG-Standards, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Kultureinrichtungen und eine gute Verkehrsanbindung seien für viele Unternehmen wichtige Kriterien, sich für einen Standort zu entscheiden, so Hinrichs: «Es gibt eine Vielzahl konkreter Anmietungsanfragen im Markt, auch wenn die Vorlaufzeiten für die Vertragsabschlüsse aufgrund der Marktunsicherheit länger geworden sind.» Finanz- und Dienstleistungsunternehmen (insbesondere im Rechtsbereich) sowie grosse Beratungsunternehmen seien weiterhin die Hauptakteure, wenn es um die Neupositionierung und Umstrukturierung von Portfolios in ganz Europa gehe.

Bürospitzenmieten übertreffen die Erwartungen

In Europas grösstem Büromarkt, Paris, verzeichnete JLL im ersten Quartal einen Flächenumsatz von 317.000

qm. Dies entspricht einem Rückgang der Bürovermietung um 39 Prozent im Jahresvergleich und liegt deutlich unter dem langfristigen Durchschnitt von 513.000 qm, was sich gemäss Hinrichs auf das unsichere wirtschaftliche und politische Umfeld zurückführen lässt. Während sich der Flächenumsatz weiterhin auf die besten Lagen konzentrierte, sei auch eine lebhafte Nachfrage nach Büroflächen mit hohen ESG-Standards zu verzeichnen, so die JLL-Expertin: «Vier grosse Büroanmietungen mit 5.000 qm und mehr betrafen Gebäude mit mindestens zwei Zertifizierungen wie HQE oder BREEAM.»

Der Flächenumsatz im Londoner Innenstadtbereich erreichte im ersten Quartal 192.000 qm. Dies entspricht einem Rückgang von 14 Prozent im Vergleich zum Umsatz im entsprechenden Zeitraum 2022 (225.000 qm) und neun Prozent gegenüber dem Zehnjahresdurchschnitt des ersten Quartals (214.000 qm). Der TMT-Bereich mit Technologie, Medien und Telekommunikation sowie der Dienstleistungssektor hatten laut JLL mit jeweils 24 Prozent den grössten Anteil am Quartalsumsatz; der Banken- und Finanzsektor blieb mit 45.000 qm beziehungsweise einem Anteil von 23 Prozent dynamisch. «Die Nutzer konzentrieren sich auf Spitzenobjekte, wobei 73 Prozent der gesamten Flächenanfragen auf Vorvermietungen, Neubauten oder renovierte Flächen entfallen», so Hinrichs. Damit liege der Anteil über dem Zehnjahresdurchschnitt von 68 Prozent.

Auch in den sieben deutschen Immobilienhochburgen war der Büroflächenumsatz im ersten Jahresquartal rückläufig. Der Abschlussumsatz belief sich auf 607.000 qm, was einem Rückgang von fast 32 Prozent im Vergleich zum ersten Quartal 2022 entspricht. Alle deutschen Märkte haben im ersten Quartal 2023 einen Rück-

gang verzeichnet, wobei diese in Düsseldorf (-19%) und Berlin (-22%) moderater waren als in Stuttgart (-53%) oder München (-39%).

Bürofertigstellungen um knapp 50 Prozent rückläufig

Der Leerstand in europäischen Büroimmobilien wuchs im ersten Quartal 2023 um zehn Basispunkte auf 7,6 Prozent und bleibt damit gemäss JLL im Bereich der langfristigen Durchschnittswerte. «Die Angebotsseite bleibt aufgrund marktweiter Planungsverschiebungen und Bauverzögerungen angespannt, was durch das schwierige Finanzierungsumfeld noch verstärkt wird», sagt Hinrichs. Sechs Märkte hätten einen Rückgang des verfügbaren Angebots verzeichnet, darunter Madrid (-30 bp auf 9,1%), Prag (-20 bp auf 7,5%) sowie Stockholm (-20 bp auf 11,1%). In 14 der 23 Indexmärkte hat JLL im ersten Quartal 2023 einen Anstieg der Leerstandsquote registriert, allerdings waren die Veränderungen nur geringfügig.

Die europäischen Bürofertigstellungen verlangsamten sich im ersten Quartal und summierten sich auf insgesamt 871.000 qm. Dies ist ein Rückgang von 49 Prozent gegenüber dem vierten Quartal 2022 und das niedrigste Quartalsvolumen seit dem zweiten Quartal 2020. Die meisten Büroflächen wurden im ersten Quartal in Paris (142.000 qm), London (101.000 qm) und Barcelona (81.000 qm) fertiggestellt.

«Angesichts steigender Bau- und Finanzierungskosten verschieben viele Bauträger ihre Entscheidungen zum Beginn neuer Büroprojekte, insbesondere spekulativer Neubauprojekte», sagt Hinrichs. «Renovierungen werden wahrscheinlich weiterhin einen wichtigen Teil des Marktes ausmachen.» •

RÜCKBLICK 91. IMMOBILIENGESPRÄCH

Debut in der Westschweiz



BILD: ALEXANDER WACHTER

Das erste Schweizer Immobiliengespräch in der Romandie fand in der Branche grossen Anklang.

DIE PREMIERE WAR EIN VOLLER ERFOLG! DAS 91. SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCH ZUM THEMA «RICS ABOUT RISKS» FAND ENDE APRIL ERSTMALS IN DER WESTSCHWEIZ STATT, IN DEN ELEGANTEN TAGUNGSSÄLEN DES HOTELS ROYAL SAVOY IN LAUSANNE. CÉDRIC MURILLO-BUSCARINI, MRICS, MODERIERTE DIE PODIUMSDISKUSSION MIT VIER AUSGEWIESENEN EXPERTEN MIT GROSSER PROFESSIONALITÄT UND EINER GUTEN PRISE HUMOR.

MD. Ziel war es, die Investitionen in und die Verwaltung von Immobilienvermögen in einer Zeit zunehmender Unsicherheit zu analysieren und zu prüfen, ob im aktuellen geopoliti-

schen, wirtschaftlichen und energiepolitischen Umfeld (noch) Chancen bestehen. Anschliessend an die lebhafteste Debatte ging der Anlass im voll besetzten Saal mit fast 100 Teilnehmenden weiter. Die vertieften Einzelgespräche dauerten bis in den späten Abend; den reichhaltigen Apéro offerierten die Veranstalter Immobilien Business / Immobilier Romand und RICS.

David Faehndrich, Verkaufsleiter für die Westschweiz beim auf Energieprojekte spezialisierten Unternehmen Energie 360°, erläuterte die Vorteile der neuen Energielösungen in Bezug auf Anlagen und Renditen, insbesondere für die Hauseigentümer. Als Beispiel nannte er Lancy-Pont-Rouge in Genf, wo der Anteil erneuerbarer Energien, unter anderem dank der Abwassernutzung und 300 Erdwärmesonden für 640 Wohnun-

gen, Büros und Geschäfte, rund 90 Prozent beträgt. Er erwähnte auch das Enerlac-Energienetz in Morges und Tolochenaz, welches das Unternehmen Medtronic dank der ausgeklügelten Nutzung des Seewassers zu 100 Prozent mit erneuerbarer Wärme- und Kälteenergie versorgt. Mit dem Ausbau des Netzes in der Gemeinde Tolochenaz werden rund 1.500 Haushalte mit Wärmeenergie versorgt. Dies ermöglicht die Einsparung von über 4.500 Tonnen CO₂ pro Jahr. Zum Leistungsangebot gehören auch die energetische Gebäuderenovierung sowie Sanierungs- und Mobilitätslösungen, wie beim Projekt Verit in Olten.

Benoît Klein, Projektmanager bei Implenia, strebt als vehementer Unterstützer von nachhaltigem Planen und Bauen langfristig den Bau von Immobilien an, die nicht nur >>>

>>> die Emissionen reduzieren, sondern auch einen positiven ökologischen und sozialen Beitrag leisten. In diesem Sinne sieht er die Dekarbonisierung als Chance für einen Sektor, der als verantwortlich für 40 Prozent der weltweiten CO₂-Emissionen gilt. Er betont, dass bei der Dekarbonisierung der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes berücksichtigt werden muss und dass die Akteure, die Kompetenzen und ein umfassendes Verständnis des Themas aufbauen, in der Branche an Reputation und Vertrauen gewinnen werden. Zudem geht er davon aus, dass der CO₂-Preis in den nächsten 10 Jahren ein integraler Bestandteil der Finanzplanung und der Risikoanalyse von Immobilien sein wird.

Vier Hauptrisiken

Zu Inflation und Zinswende sagt Alexandre Favre, Real Estate Asset Manager bei Swiss Life Asset Managers, dass sich die Situation auf dem Schweizer Immobilienmarkt verändert habe: Bei beiden Faktoren gehe eine sehr lange Expansionsphase zu Ende. Im Gegensatz zum Ausland normalisiere sich der Schweizer Immobilienmarkt und scheine nicht in die entgegengesetzte Richtung zu kippen. Die sogenannte «sanfte Landung», wie sie für die kommenden Jahre vorausgesagt wird, sei auf eine vergleichsweise niedrige Inflationsrate zurückzuführen, was sich auch in den jüngsten Zinserhöhungen zeigt. Zudem profitiere der Wohnungsmarkt von einer anhaltenden Zuwanderung, der ein sinkendes Angebot gegenüberstehe. Die Verknappung des Angebots werde unweigerlich zu einer Anpassung der Mieten führen. Aus Sicht der Anlegerschaft dürften die Mieterhöhungen hingegen die Bewertungskorrekturen abschwächen, mit der die Immobilien-

branche aufgrund der Zinssätze rechnen muss, so Favre. Die steigenden Mieten könnten jedoch neue Schritte nach sich ziehen, um den Markt zum Schutz der Mieterinnen und Mieter zu regulieren.

Die Anlegernachfrage ist weiterhin hoch. Zwar haben sich die Nominalzinssätze für risikolose Anlagen erholt, aber die Inflationserwartungen haben sich in die gleiche Richtung entwickelt. Die meisten Immobilienanlagen bringen somit weiterhin die erwarteten Mehrrenditen ein. Bundesrecht und Rechtsprechung ermöglichen es, die Kaufkraft zu erhalten, indem die Teuerung durch Erhöhung der Nettomieten ausgeglichen wird. Der Swiss Life-Experte weist jedoch darauf hin, dass vier wesentliche Risiken unbedingt berücksichtigt werden müssen: steigende Refinanzierungskosten, mögliche Neubewertungen des Portfolios, Marktliquidität und potenzieller Konkurs einzelner Marktakteure.

Nicolas Di Maggio, Generaldirektor der Swiss Finance & Property AG (SFP AG), stellt fest, dass der indirekte Immobilienmarkt im Verhältnis zum Wert von Immobilien in der Schweiz nach wie vor ein «Nischenmarkt» ist und auf einem soliden Fundament steht. Bevölkerungswachstum, Urbanisierung, Beschäftigungswachstum und Tertiärisierung wirken als treibende Kräfte dieses Marktes. Hinzu kommt, dass man den Markt für Immobilienanlagen als «Kernmarkt» ansehen kann, der selbst in Krisenzeiten eine hohe Sichtbarkeit der Cashflows bietet. Er beobachtet, dass die Entwicklung des Agio kurzfristig den grössten Performancetreiber darstellt, langfristig aber die zugrunde liegende Immobilienperformance betrachtet werden muss. Wenn man den indirekten Markt mit dem direkten Markt vergleicht, so «gibt es bei der Be-

rechnung des Nettovermögenswertes (NAV) eine gewisse Trägheit», erklärt er. Die Höhe des Agio (Börsekurs) gleicht Bewertungsunterschiede zum Transaktionsmarkt aus oder überzeichnet sie.

Die derzeitigen Unsicherheiten bieten Chancen

Weiter argumentiert er, dass der indirekte Markt 2022 eine starke Korrektur erfahren hat und sich aktuell im Vergleich zum direkten Immobilienmarkt auf einem vergleichsweise attraktiven Niveau befindet. Die Differenz zwischen der Dividendenrendite und den 10-Jahres-Zinsen des Bundes liegt weiterhin über dem historischen Durchschnitt. Gleichzeitig ist das Agio-Niveau von über 40% Ende 2021 auf unter 15% gesunken. Ein Niveau, das als relativ niedrig angesehen werden kann, wenn man bedenkt, dass der 10-jährige Bundeszins seit Anfang des Jahres auf etwa 1,25% gesunken ist.

Der SFP-Experte warnt jedoch davor, dass Fonds, die an sehr kurzfristigen Finanzierungsstrategien festgehalten haben, in Zukunft zu den Verlierern zählen könnten. Differenzierend meint er, dass eine genaue Analyse erforderlich sei, um das Risiko der Finanzierungskosten richtig einschätzen zu können. Schliesslich stellt er die Frage, welcher zusätzliche Prozentsatz der Mieteinnahmen für den Schuldendienst bereitgestellt werden sollte. Geht man von Refinanzierungskosten von 2% in den nächsten drei Jahren aus, so ergibt sich eine Differenz von mehr als 10% zwischen den Fonds. Di Maggio schliesst daraus, dass die aktuellen Unsicherheiten Chancen für Anlegerinnen und Anleger bieten, denn wie wir gesehen haben, steht der Schweizer Immobilienmarkt auf einem sehr soliden Fundament. •

MARKTKOMMENTAR

Hoffnung auf sinkende Zinsen

AM 3. MAI 2023 HAT DIE US-NOTENBANK DEN LEITZINS DAS ZEHNTE MAL SEIT MÄRZ 2022 ANGEHOHEN. ES WAR VORAUSSICHTLICH DER LETZTE ZINSSCHRITT: UMFRAGEN UNTER MARKTTEILNEHMERN SCHLIESSEN WEITERE ZINSERHÖHUNGEN IM MOMENT AUS UND DEUTEN AUF ERSTE ZINSENKUNGEN IM SEPTEMBER 2023 HIN.

Thomas Marti (links)
und Florian Lemberger,
SFP Group



FL/TM. Das Fed hält sich jedoch alle Optionen offen; bisher wurde nicht vom Ende oder einer Pause des Erhöhungszyklus gesprochen. Man beobachtet die Lage weiterhin genau und wird entsprechend intervenieren, heisst es. Auf die Aktienmärkte hatte die letzte Erhöhung keine grösseren Auswirkungen. Die Aktienindizes DAX und S&P 500 notieren nur knapp unter dem Wert von Ende April; der Schweizer Leitindex SMI konnte sogar leicht zulegen.

Die Schweizer Immobilienaktien verzeichneten im bisherigen Verlauf des Mai jedoch Rückgänge. Der REAL Index verlor im laufenden Monat etwa 2 Prozent an Wert, wodurch sich die Jahresperformance auf ein Plus von 1,99 Prozent reduzierte. Die grössten Kursverluste im Mai verbuchten die PSP-Aktien mit einem Rückgang von über 4 Prozent. Die Kursverluste führten zu einer negativen Jahresbilanz von -3,65 Prozent. Es gab jedoch auch Teilnehmer im Index, die im Mai weiter an Wert gewinnen konnten. Die Züblin-Aktie stieg um 5,19 Prozent, während die Epic-Aktie im laufenden Monat 2,56 Prozent zulegte. Der Index für europäische Immobilienaktien stand ebenfalls unter Abgabedruck. Der Kursrückgang im Mai beträgt beim EPRA Index 4,31 Pro-

zent, wodurch auch die Jahresperformance wieder auf ein Minus von fast 5 Prozent (nicht währungsbereinigt) gefallen ist.

SWIIT Index stabil

Während der ersten Hälfte des Monats waren beim Index der kotierten Schweizer Immobilienfonds keine grösseren Kursschwankungen zu verzeichnen. Am 10. Mai 2023 schloss der SWIIT Index bei 445,03 Punkten, was einem geringfügigen Rückgang von 0,12 Prozent gegenüber dem Monatsschlusskurs entspricht. Damit fällt auch die Bilanz für das laufende Jahr mit +1,11 Prozent weiterhin positiv aus.

Besonders gut schneiden der SF Retail Properties Fund (+7,51% YTD TR) und der UBS Direct Urban (+7,73% YTD TR) ab; die Performance dieser beiden Fonds liegt deutlich über dem Marktdurchschnitt. Am unteren Ende der Performance-Tabelle befinden sich der CS LogisticsPlus Fund und der Suisse Romand Property Fund. Der auf Logistik-Immobilien spezialisierte Fonds der Credit Suisse weist aktuell einen Kursverlust von 10,37 Prozent (YTD TR) aus; während sich die Jahresperformance bei dem Westschweizer Fonds, der vorwie-

gend kommerziell genutzte Liegenschaften im Portfolio hält, auf -11,45 Prozent beziffert.

500 Mio. CHF gefragt

Derweil nehmen die Aktivitäten am Primärmarkt wieder zu; im Mai stehen mehrere Kapitalerhöhungen von Immobilienfonds an. Aktuell laufen die Transaktionen des Akara Swiss Diversity Property Fund PK, StoneEdge SICAV und Comonus SICAV-Swiss mit einem maximalen Gesamtvolumen von über 130 Mio. CHF. In der zweiten Monatshälfte folgen zwei weitere Transaktionen (Pure Swiss Opportunity REF und Sustainable Real Estate Switzerland), mit einem angestrebten Gesamtvolumen von weiteren 110 Mio. CHF. Seit Monatsbeginn läuft auch eine Kapitalerhöhung bei der Zürich Anlagestiftung für die Anlagegruppe ZAST Immobilien Wohnen Schweiz, das Emissionsvolumen beträgt bis zu 200 Mio. CHF. Auch die Swiss Prime Anlagestiftung öffnet die Anlagegruppe SPA Immobilien Schweiz für eine Kapitalaufnahme von maximal 80 Mio. CHF. Aus den fünf Emissionen der Immobilienfonds und den beiden Transaktionen der Anlagestiftungen ergibt sich aktuell insgesamt eine Gesamtnachfrage von über 500 Mio. CHF. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							12. MAI 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	525	50	0	0	510	10
193185	CHAM GROUP N	450	515	490	126	515	149	490	4
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	155	179	158.5	400	162	114	162	96
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			12000	1	24000	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			2730	5	0	0	2720	4
11502954	KONKORDIA AG N	7200	7650	7600	1	0	0	7650	3
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	58	58.5	57	245	61	200	58	5
257770	REUSSEGG HLDG N			80	50	290	30	175	1
54702757	SIA-HAUS VZ N	9000	10000	7000	2	10000	1	10000	5
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2670	2675	2635	4	2800	10	2670	4
253801	TERSA AG	16750	18500	15800	2	22500	5	16750	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2.1	2.1	2.1	1025	3.9	300	2.1	250
172525	TONWERK LAUSEN N	14150	15900	14100	1	16700	1	14150	2
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	150	200	151	150	150	50



B E K B | B C B E

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Ein neues Quartier für Heimberg



© SPG INTERCITY

Das Rigips-Areal im bernischen Heimberg

IN HEIMBERG (BE) ZEICHNET SICH DIE TRANSFORMATION EINES EHEMALS INDUSTRIELL GENUTZTEN GELÄNDES AB: AUF DEM RIGIPS-AREAL SOLL IN DEN KOMMENDEN JAHREN EIN NEUES QUARTIER ENTSTEHEN.

AH/PD. Die Bernische Pensionskasse und die Frutiger AG als Projektträgerinnen wollen auf dem rund 30.600 Quadratmeter grossen ehemaligen Areal der Rigips AG eine gemischte Nutzung mit Wohnen, Gewerbe und allgemein zugänglichen Freiräumen realisieren. Im nördlichen Ortsteil Untere Au, an zentraler, gut erschlossener Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Heimberg, soll hier Raum für 700 Personen und

200 Arbeitsplätze entstehen. Wie aus dem Richtkonzept für den geplanten «Louelipark» hervorgeht, sieht die Überbauung einzelne, überschaubare Wohneinheiten als Punkthäuser oder kurze Zeilenbauten vor; in einigen Erdgeschossen sind Flächen für öffentliche Nutzungen geplant. Zur Stockhornstrasse soll ein niedriger Gewerbebau die Lärmemissionen reduzieren. Die Bebauungshöhe variiert dem Konzept zufolge von zwei- bis siebengeschossigen und einem zehngeschossigen Bauvolumen. Es sind insgesamt circa 300 Wohnungen geplant; 60 davon sollen als Stockwerkeigentum entstehen und rund 240 als Mietwohnungen. Derzeit läuft das öffentliche Mitwirkungsverfahren, im Sommer 2024 soll an der Urne über das Grossprojekt abgestimmt werden. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 9_2023 / 18. Jahrgang / 360. Ausgabe.

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

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