

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Sinkende Preise – trotz höherer Mieten (FPRE-Umfrage)
- 6 Veränderung zum Positiven (UNIL-HEC/BCV-Studie)
- 8 Wie ökologisch ist mein Projekt-Entwurf? (ZFP Ingenieure/Kanton BS)
- 10 Wohnimmobilien bleiben im Investoren-Fokus (Studie Savills/Savills IM)
- 11 Indirekte Immobilienanlagen bevorzugt (Industria-Umfrage)
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Standortentwicklung: Beringen/Neues Gewerbegebiet
- 16 Impressum

EDITORIAL

Steigende Mieterträge in Sicht

Um die Inflation in der Schweiz in den Griff zu bekommen, hat die SNB ihren Leitzins innerhalb von neun Monaten von -0,7 auf 1,5 Prozent erhöht; weitere Anhebungen gelten als wahrscheinlich. Im Zuge der Zinswende steigt auch der hypothekarische Referenzzinssatz, der die Entwicklung der Mieten laufender Mietverträge bestimmt. Zum 1. Juni 2023 «dürfte das Bundesamt mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit eine Anhebung des Referenzzinssatzes auf 1,5 Prozent kommunizieren», erwarten u.a. die Ökonomen der Credit Suisse. Ein weiterer Anstieg auf 1,75 Prozent sei im Dezember «wahrscheinlich». Zu einem Referenzzinssatz von 1,25 Prozent berechnete Nettomieten dürften folglich aufgrund des Anstiegs bis April 2024 um 6 Prozent zulegen – nicht eingerechnet die 40 Prozent der aufgelaufenen Teuerung und die jährlich 0,5 Prozent allgemeine Kostensteigerungen, welche Vermieter geltend machen dürfen. Unter dem Strich könne der Anstieg somit bis zu 10 Prozent betragen, so die CS-Ökonomen.

Was dem Einen die Eule, ist dem anderen die Nachtigall. Mieter werden Mieterhöhungen kaum freuen. Anders auf Seiten vieler Fonds und -Immobilien-gesellschaften, PKs und Versicherungen – mildern doch die steigenden Mieterträge den Druck, welchen die gestiegenen Zinsen auf die Bewertung ihrer Mehrfamilienhausbestände ausüben.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Beste Grüsse
Birgitt Wüst

ANZEIGE

smart!mmo.io



Der Smartimmo-Fachkongress am 15. Juni 2023
im Office LAB Limmatstadt / Spreitenbach

„The next generation of Real Estate Management“ – Workshops,
Makeathons & Roadshow rund um die Themen Smart Energy, Smart City,
Smart Space, Smart Building und smartes Immobilienmanagement

u.a. Hackathon von Pioneer City in Zusammenarbeit mit Marc Stoffel,
Co-Founder of 42hacks.



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

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Sinkende Preise – trotz höherer Mieten



BILD: DEPOSITPHOTOS

Gemäss der jüngsten FPRE-Umfrage sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser steigende Mieten zu erwarten.

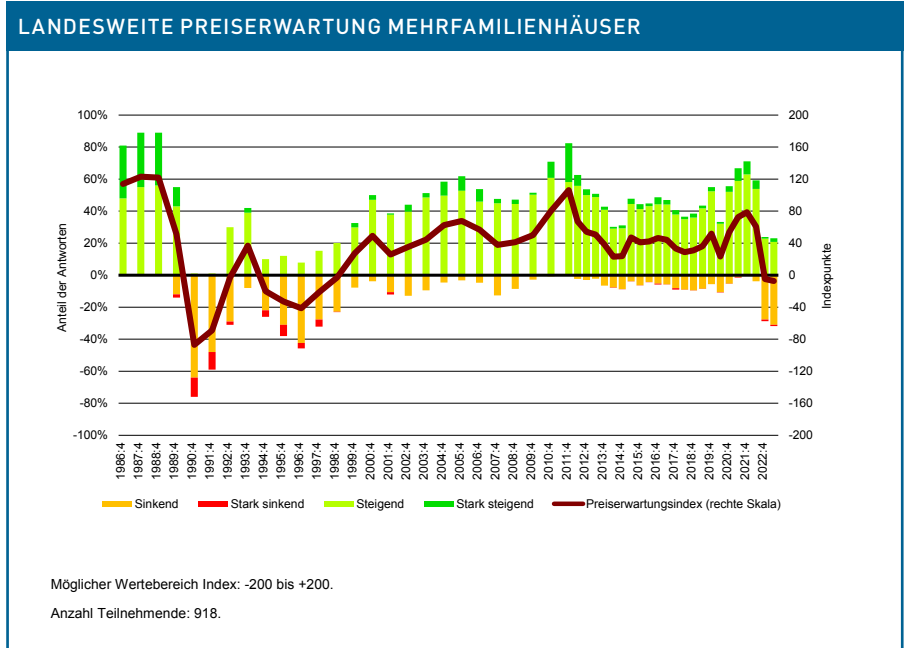
IMMOBILIENMARKTEXPERTINNEN UND -EXPERTEN ZEIGEN SICH BEZÜGLICH DER PREISENTWICKLUNG VON WOHNHEIGENTUM IN DEN KOMMENDEN ZWÖLF MONATEN WEITERHIN OPTIMISTISCH, WIE DIE HALBJÄHRLICHE UMFRAGE VON FPRE MIT INSGESAMT 918 TEILNEHMERN ZEIGT. ZUDEM WERDEN MEHRHEITLICH HÖHERE WOHNUNGSMIETEN ERWARTET; DIE EINSCHÄTZUNG FÜR DIE PREISE VON MEHRFAMILIENHÄUSERN BLEIBT LEICHT NEGATIV.

BW/PD. Für die kommenden zwölf Monate werden in der Schweiz mehrheitlich stabile Preise für Wohneigentum erwartet: Wie das Zürcher Immobilienberatungsunternehmen Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) mitteilt, liegt der entsprechende Preiserwartungsindex im Frühling 2023 bei 18,8 Punkten. Im letzten Halbjahr betrug der Indexwert 19,2 Punkte, womit die Erwartungen praktisch unverändert im positiven Bereich bleiben. An der halbjährlichen Umfrage, zum Schweizer Immobilienmarkt von FPRE haben 918 Branchenexpertinnen und -experten teilgenommen.

Stabile bis steigende Preise für Wohneigentum

Gemäss der Umfrage, die zwischen Ende April bis Mitte Mai 2023 durchgeführt wurde, gehen 57 Prozent und damit die Mehrheit der Teilnehmer und Teilnehmerinnen in den kommenden zwölf Monaten im Bereich Eigentumswohnungen von stabilen Preisen aus. 28 Prozent erwarten steigende oder stark steigende Preise und 14 Prozent sagen tiefere Preise voraus. Auch bei den Einfamilienhäusern erwartet die Mehrheit der Befragten – 51 Prozent – stabile Preise, während 37 Prozent einen >>>

>>> weiteren Preisanstieg prognostizieren. Zwölf Prozent der Befragten rechnen mit tieferen Preisen. «Das veränderte Zinsumfeld hat den Preisanstieg bei Wohneigentum zwar gebremst, aber die Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer gehen nach wie vor von einer Seitwärtsbewegung oder gar höheren Preisen aus», erklärt Stefan Fahrländer, Gründer und Partner von FPRE. Das Ergebnis der Umfrage deckt sich mit der Einschätzung seiner Gesellschaft, führt Fahrländer weiter aus. Aufgrund des herrschenden Nachfrageüberhangs und eines eher bescheidenen Wachstums der Bautätigkeit gehe man bei FPRE davon aus, «dass die Preise trotz höherer Hypothekarzinsen vorder- >>>



Quelle: HEV Schweiz / FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2023.

ANZEIGE



ONLINE EVENT ZUKUNFTSTRENDS IN DER FM BRANCHE

KOSTENLOS ANMELDEN:



1. Juni 2023



Online



18.00 - 19.00

Softwareneuheit: Der Workplanner

Mit dieser Neuheit können Sie mittels Künstliche Intelligenz die Planungszeit **bis zu 65%** reduzieren. Wie das genau funktioniert, zeigen wir Ihnen live am Online Event.

Referenten:



Ralf Capeder
CEO, VERIT Immobilien



Stefan Kühnis
Leiter Kommunikation, fmPRO



Reto Portmann
Vorstandsmitglied, FzH



Stefan Huber
Verkaufsleiter, Cleanfix AG



Lars Sommerer
CEO, Swissproptech



>>> hand nicht signifikant unter Druck kommen werden.»

Höhere Wohnungsmieten zeichnen sich ab

Im Bereich der Wohnungsmieten hält die Aufwärtstendenz gemäss der FPRE-Studie weiterhin an: Im Herbst 2022 lag der Index bei 47,7 Punkten, aktuell sind es 80,8 Punkte – was deutlich über dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre (-9,7 Punkte) liegt.

Mit 76 Prozent erwartet eine deutliche Mehrheit der Umfrageteilnehmer und -teilnehmerinnen für die kommenden zwölf Monate steigende Wohnungsmieten in der Schweiz und 22 Prozent rechnen mit stagnierenden Mietpreisen – und nur zwei Prozent gehen derzeit von tieferen Mieten aus.

Als Treiber der Mietpreisentwicklung nennen die Befragten die Nettozuwanderung sowie die je nach Region stagnierende oder sinkende Bautätigkeit und nicht zuletzt auch die allgemeine Teuerung.

Trotz der erwarteten höheren Mieteinnahmen bleibt die Einschätzung bezüglich der Wertentwicklung von Mehrfamilienhäusern im leicht negativen Bereich; dies zinsbedingt. Nachdem der entsprechende Index für die Schweiz im Herbst 2022 erstmals seit dem Jahr 1998 ins Negative gerutscht war (-4,9 Punkte), liegt dieser in der aktuellen Umfrage bei -7,3 Punkten.

Leicht negative Erwartungen bei Renditeliegenschaften

Der Zinsanstieg macht sich im Segment der Renditeliegenschaften bei den Prognosen besonders deutlich bemerkbar. Mit Blick auf die acht Grossregionen der Schweiz ist der Index für Mehrfamilienhäuser in den

REGIONALE PREISERWARTUNGSINDIZES NACH TEILMÄRKTEN

	EWG (1)	EFH (2)	MWG (3)	BUE (4)	MFH (5)	BGH (6)
Genfersee	18.6 ↗	23.8 ↗	52.4 ↗	-10.8 ↗	-24.7 ↘	-47.1 ↗
Jura	8.9 →	15.9 ↘	51.7 ↗	-11.2 ↗	-48.7 ↘	-64.7 ↗
Mittelland	5.4 ↘	24.3 ↘	84.5 ↗	-11.6 ↗	-3.2 ↗	-38.6 ↗
Basel	2.1 ↗	2.3 ↘	71.0 ↗	-31.6 ↗	-21.1 ↘	-31.5 ↗
Zürich	18.6 ↗	27.2 ↘	91.0 ↗	-20.7 ↗	-6.8 ↘	-39.1 ↘
Ostschweiz	28.1 ↗	46.0 ↗	66.7 ↗	-21.0 ↗	-6.0 →	-20.0 ↗
Alpenraum	16.9 ↗	33.9 ↗	59.6 ↗	-15.9 ↗	-1.9 →	-31.0 →
Südschweiz	16.0 ↗	29.0 ↘	28.7 ↗	-36.7 ↗	19.9 ↗	-46.7 ↗
Schweiz	15.1 ↗	26.7 ↘	80.8 ↗	-19.7 ↗	-7.3 →	-38.6 →

Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.

(1) Preise von Eigentumswohnungen; (2) Preise von Einfamilienhäusern; (3) Mieten von Wohnungen; (4) Mieten von Büroflächen; (5) Preise von Mehrfamilienhäusern (6) Preise von Büro- und Geschäftshäusern. Veränderung des Indexwertes gegenüber dem Vor-Halbjahr: ↗ positiv, ↘ negativ, → stabil (+/- 3 Indexpunkte). Anzahl Teilnehmende: 918.

Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2023.

Regionen Jura (-48,7 Punkte), Genfersee (-24,7 Punkte) und Basel (-21,1 Punkte) am negativsten, während die Südschweiz als einzige Region mit + 19,9 Punkten einen positiven Wert aufweist.

Stagnierende Büromieten erwartet – und sinkende Preise

Der Preiserwartungsindex für Büromieten liegt mit einem Stand bei -19,7 Punkten inzwischen zwar wieder etwas höher als im letzten Halbjahr (Herbst 2022: -31,1 Punkte), doch bewegt er sich nach wie vor noch im negativen Bereich.

Mit 68 Prozent geht die Mehrheit der Umfrageteilnehmer und - teilnehmerinnen von stagnierenden Büromieten aus, 26 Prozent erwarten sinkende Mieten und nur sechs Prozent sagen für die nächsten zwölf Monate einen Mietpreisanstieg voraus.

Bei den Transaktionspreisen von Büro- und Geschäftshäusern bleibt die Einschätzung unverändert pessimistisch: Der entsprechende Index liegt bei -38,6 Punkten (letztes Halbjahr: -38,5 Punkte). •

Zur Immobilienumfrage von FPRE

Seit 2008 befragt FPRE in einer halbjährlich durchgeführten Umfrage Expertinnen und Experten im Schweizer Immobilienmarkt zur vergangenen und künftigen Preisentwicklung von Immobilien. Zudem liegen mit der jährlich durchgeführten Immobilienumfrage des HEV Schweiz langjährige Zeitreihen zur Expertenstimmung vor. Die aus den Ergebnissen beider Umfragen berechneten Preiserwartungsindizes geben eine Indikation für die künftige Entwicklung verschiedener Immobiliensegmente. An der Frühlingsumfrage 2023 von FPRE beteiligten sich 918 Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer aus der gesamten Schweiz.

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

«Veränderung zum Positiven»



BILD: DEPOSITPHOTOS

Die Bemühungen von Schweizer Immobilienmarktakteuren um mehr Nachhaltigkeit zeigen Wirkung.

DIE TREIBHAUSGASEMISSIONEN DER LIEGENSCHAFTSBESTÄNDE VON SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEVEHIKELN SIND ZWISCHEN 2020 UND 2021 UM RUND 10 PROZENT GESUNKEN. WIE DIE ZWEITE VON DER WIRTSCHAFTSFAKULTÄT HEC DER UNIVERSITÄT LAUSANNE IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER BCV DURCHGEFÜHRTE STUDIE ÜBER DIE MASSNAHMEN VON IMMOBILIENANLAGEVEHIKELN IM BEREICH ESG ERGAB, VERRINGERT SICH DER ANTEIL DER FOSSILEN BRENNSTOFFE AM ENERGIE-MIX VON 46 AUF 42 PROZENT ZUGUNSTEN DER ERNEUERBAREN ENERGIEN.

BW/PD. Im vergangenen Jahr veröffentlichte die Universität Lausanne in Zusammenarbeit mit der BCV, gestützt auf Daten aus dem Jahr 2020, die erste Studie zum Nachhaltigkeitsprofil von Schweizer Immobilienanlagen. Auch in der diesjährigen zweiten Ausgabe der Studie nahmen die Forschenden des Center for Risk Management (CRML) der Wirtschaftsfakultät HEC der Universität Lausanne die drei wichtigsten Vehikel des Schweizer Markts für indirekte Immobilienanlagen (Immobilienfonds, -stiftungen und -gesellschaften) genauer unter die Lupe. Dabei untersuchten sie auf Grundlage der Daten von 2021 insbesondere, inwieweit die Immobilienanlagevehikel ESG-Kriterien (Umwelt, Soziales und Governance) integrieren und

welche Energiestrategie sie im Hinblick auf die von der Schweiz bis 2050 angestrebte Klimaneutralität verfolgen. Die Ergebnisse der jährlich durchgeführten Studie wurden im Mai veröffentlicht.

CO₂-Fussabdruck von Immobilienanlagen wird kleiner

Die Studienergebnisse sind für Anlegerinnen und Anleger, namentlich für Pensionskassen, wegweisend. Mit 143 Immobilienfonds, -stiftungen und -gesellschaften und einem Immobilienvermögen von insgesamt 177 Mrd. CHF stellen die indirekten Immobilienanlagen in zahlreichen Portfolios eine wichtige Anlagekategorie dar. ESG-Kriterien spielen bei Anlageentscheidungen – sowohl >>>

>>> im Hinblick auf Aktien und Obligationen als auch Immobilien – eine immer grössere Rolle. Der Gebäudesektor gilt als verantwortlich für rund ein Viertel der Schweizer Treibhausgasemissionen und als einer der grössten CO₂-Emittenten – und soll daher ein erhebliches Reduktionspotenzial bergen.

In der zweiten Studie wurden 72 Immobilienfonds, -stiftungen und -gesellschaften analysiert, die zusammen ein Volumen von 145 Mrd. CHF respektive 82 Prozent des Marktes für indirekte Immobilien ausmachen. Bei den kotierten Immobilienfonds lag die Marktabdeckung sogar bei 96 Prozent. Die erhobenen Daten stammen aus den Antworten der Immobilienanlagevehikel, die an der Umfrage von 2022 teilgenommen haben, sowie aus den Jahres- und Nachhaltigkeitsberichten. Sie wurden durch einzelne Informationen aus der Erhebung des Vorjahres ergänzt. Die Befragungsstichprobe repräsentiert nahezu 7.600 Gebäude mit einer Geschossfläche von insgesamt 28,4 Millionen Quadratmeter. Insgesamt wurden über 500 qualitative und quantitative ESG-Daten gesammelt. Sowohl die dies- wie auch die letztjährige Studie zeigen, dass die meisten Befragten sich langfristige Ziele zur Reduktion ihres CO₂-Ausstosses gesetzt haben und diesbezüglich Massnahmen umsetzen.

Erneuerbare Energieträger auf dem Vormarsch

Beim Heizen und bei der Warmwasseraufbereitung ist der Anteil der fossilen Brennstoffe (Erdgas und Heizöl) von 46 Prozent im Jahr 2020 auf 42 Prozent zurückgegangen. Wärmepumpen und in geringerem Masse auch Holz sowie andere erneuerbare Energieträger, beispielsweise Solarenergie, konnten hinge-

gen zulegen. Fernwärme (aus sämtlichen Energieträgern) ist die zweitwichtigste Energiequelle. Der Anteil der Wärmepumpen am Energiemix ist von 10 Prozent im Jahr 2020 auf 16,5 Prozent angestiegen. Des Weiteren zeigt die Studie, dass der Anteil der Elektroheizungen deutlich abgenommen hat, nämlich von 12 auf 8 Prozent.

Auch die sozialen Aspekte, denen bisher weniger Beachtung zuteil wurde, werden vermehrt berücksichtigt. 54 Prozent der Befragten gaben an, Sozialrichtlinien veröffentlicht zu haben, gegenüber 45 Prozent im Vorjahr. Die grössten Fortschritte in diesem Bereich verzeichneten die Immobiliengesellschaften und die Immobilienfonds. Die Sozialrichtlinien decken dabei am häufigsten die Arbeitsbedingungen ab, weniger das Engagement in der Gemeinschaft.

Die Anzahl der Befragten, die Governance-Richtlinien veröffentlichen, ist ebenfalls gestiegen – von 47 auf 58 Prozent. Auch in diesem Bereich erzielten die Immobiliengesellschaften und die Immobilienfonds die grössten Fortschritte. Die Richtlinien decken verschiedenste Aspekte ab, von der Vermeidung von Interessenkonflikten über das Risikomanagement bis hin zur Treuhänderischen Pflicht. Zum Bereich Governance zählen auch Umweltaspekte: Der Anteil der Befragten, die die Prinzipien für verantwortliches Investieren der Vereinten Nationen (UNPRI) unterzeichnet haben, stieg auf rund 55 Prozent.

Während die untersuchten Immobilienportfolios beim Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss erfreuliche Ergebnisse aufweisen, schneiden sie in anderen Bereichen weniger gut ab. Dies betrifft namentlich das Abfallmanagement, die Vermeidung von Umweltverschmutzung, die Biodi-

versität und die Widerstandsfähigkeit im Katastrophenfall. Dies ging bereits aus der letztjährigen Studie hervor, jedoch wurden im Vergleich zum Vorjahr auch in diesem Bereich Fortschritte erzielt.

Transparenz – erfreuliche Entwicklung

«In unserer zweiten Studie, die über 80 Prozent des Marktes und nahezu sämtliche Immobilienfonds abdeckt, konnten wir die ESG-Praktiken am Markt für indirekte Immobilien noch umfassender analysieren», berichtet Eric Jondeau, Professor an der Wirtschaftsfakultät der Universität Lausanne und Co-Direktor des CRML. «Wir haben zudem die Entwicklungsdynamik beobachtet und konnten feststellen, dass der Markt sich zum Positiven verändert. Zu den nennenswerten Trends gehören neben dem Rückgang der Treibhausgasemissionen auch die zunehmende Berücksichtigung sozialer Aspekte.»

«Die höhere Marktabdeckung und die Ergebnisse der Studie belegen die Fortschritte der Immobilienportfolio-Verwalter in puncto verantwortungsbewusstes Investieren», fügt Philippe Gabella hinzu. Dass immer mehr Anlagevehikel die Treibhausgasemissionen und den Energieverbrauch ihrer Immobilien veröffentlichen, wertet der Leiter Indirekte Immobilienanlagen in der Abteilung Asset Management der BCV als «einen Schritt hin zur bisher noch fehlenden Standardisierung». Die zweite Studie zeige zudem auf, welche Anstrengungen die Immobilienanlagevehikel bereits unternommen haben und wo noch Handlungsbedarf besteht, so Gabella: «Sie leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Transparenz bei den Schweizer Immobilienanlagen.» •

NACHHALTIGKEIT

Wie ökologisch ist mein Projekt-Entwurf?

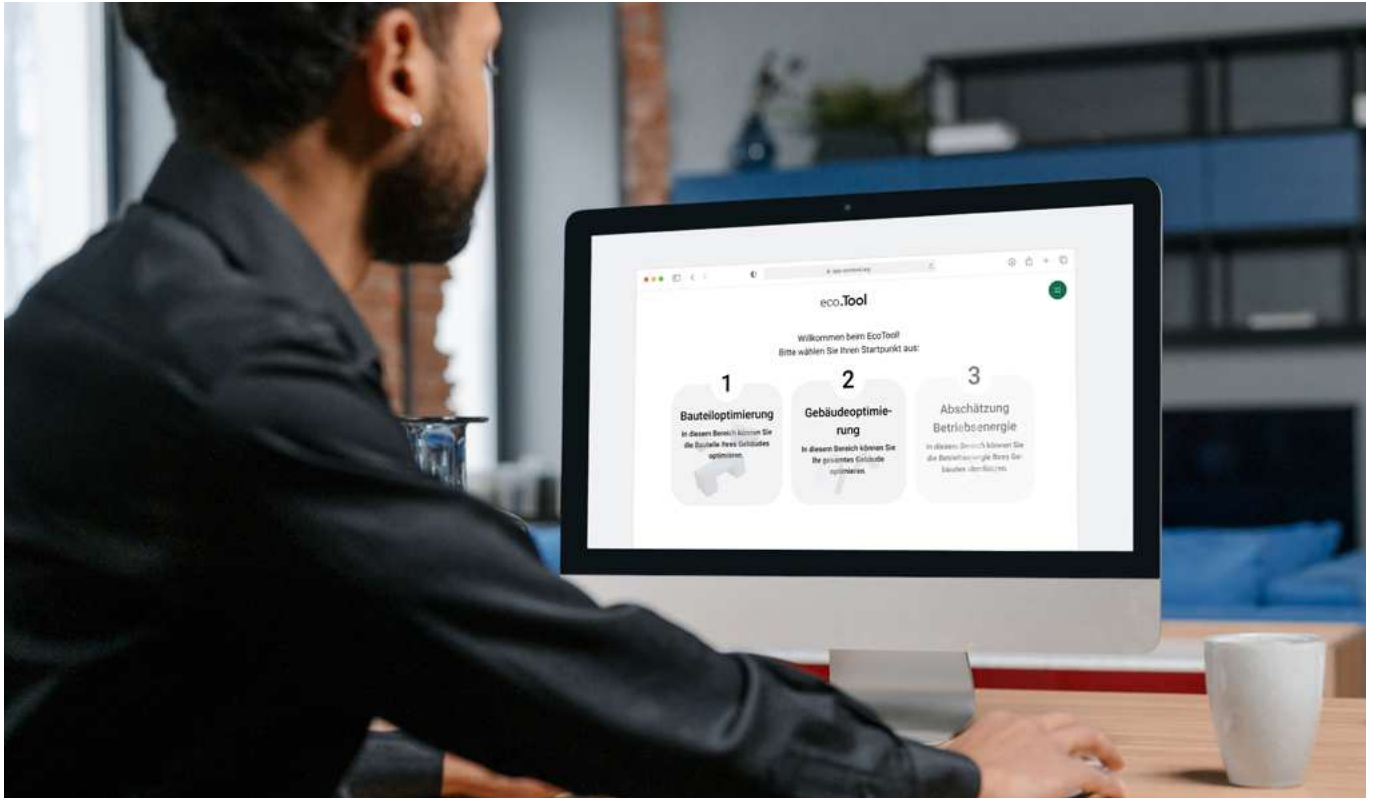


BILD: ZVG

Das ECO-Tool ist beim Kanton Basel Stadt schon seit 2021 im Einsatz.

ZPF INGENIEURE UND DER KANTON BASEL-STADT HABEN EINE ENTWURFSHILFE ENTWICKELT, DIE BEREITS IN DER WETTBEWERBSPHASE DIE ÖKOBILANZ VON GEPLANTEN NEUBAUTEN EINSCHÄTZEN KANN. MIT WENIGEN ANGABEN ZU STANDORT, MATERIAL UND KONSTRUKTION LASSEN SICH DIE ENTWÜRFE IN BEZUG AUF IHRE NACHHALTIGKEIT BEURTEILEN UND VERGLEICHEN.

PD/BW. Das Planen und Bauen der Zukunft muss umweltschonender werden. Hierbei ist die Verbesserung der Gesamtbilanz von Gebäuden in Bezug auf Ressourcenverbrauch und

CO₂-Emissionen entscheidend – und nicht nur einzelner Faktoren wie etwa die Gebäudetechnik oder die Materialwahl und -herstellung. Eine verlässliche Einschätzung der Ökobilanz von Bauvorhaben ist gerade in einer frühen Projektphase wichtig. Bestehende Hilfsmittel wie Tabellen und Datenbanken sind aber komplex und aufwändig zu bedienen. Deshalb haben ZPF Ingenieure aus Basel ein Werkzeug speziell für die Wettbewerbsphase entwickelt, das einfach, schnell und zuverlässig die Ökobilanz des entworfenen Gebäudes einschätzen kann. Das webbasierte EcoTool ist in Kooperation mit Immobilien Basel-Stadt und der Dienststelle Städtebau und Architektur entstanden. Der Kanton setzt

es seit 2021 als Berechnungsmethode erfolgreich ein, zum Beispiel anlässlich der Wettbewerbe am Schliengerweg 31 und auf dem Entwicklungsgebiet Walkeweg. Ab sofort ist das EcoTool frei verfügbar: Auf www.ecotool.org können Planende, Ingenieure und Architektinnen auf der Grundlage von wenigen Eingaben – Standort, Material und Konstruktion von Wand, Decke sowie Fassade – die ökologische Gesamtbilanz des entworfenen Gebäudes abschätzen.

Entscheidungshilfe in einer frühen Projektphase

Das EcoTool soll in Wettbewerbsverfahren zum Einsatz kommen >>>

>>> und ermöglichen, so schon in einer frühen Phase Einfluss auf die Gesamtbilanz von geplanten Neubauten zu nehmen. Mit belegbaren und nachvollziehbaren Kenndaten unterfüttert, kann es den Wettbewerbsteilnehmern und -teilnehmerinnen solide Argumente an die Hand geben. «Denn allzu oft wird mehr geraten und geglaubt als gerechnet und geprüft», sagt Nico Ros, der als Mitinhaber von ZPF das Eco-Tool initiiert und entwickelt hat. Der Bauingenieur ist davon überzeugt, dass Material, Tragwerk und Anforderungen entscheidende Faktoren für das ökologische Bauen sind und die Kreativität dabei nicht behindert werden darf. «Das Tool ist ein Werkzeug, das bei Entscheidungen unterstützt, indem es faktenbasierte Vergleiche zur Umweltbelastung, dem Verbrauch nicht erneuerbarer Energie und den Treibhausgas-Emissionen ermöglicht», so Ros.

Wenige Daten reichen aus:
Wand – Decke – Fassade

Das Tool sei einfach und zeitsparend anzuwenden, sagt Ros. Bereits mit wenigen Eingaben aus Decken-,

Wand- und Fassadenschnitten könnten Bauherren und ihre Vertretungen die eingereichten Entwürfe schnell in Bezug auf ihre Bilanz vergleichen und ins Verhältnis zu den Kosten setzen. Wie bei einer ersten Kostenkalkulation liege die Genauigkeit der Berechnung bei +/- 20 Prozent. Dass für eine derart solide Berechnung lediglich Bodenplatte, Wände, Decken und Fassaden sowie Dach detailliert erfasst werden müssen, mag zunächst überraschen. Doch gemäss Untersuchungen von ZPF, Werner Sobek und Jusselme sowie dem Normenwerk des SIA (SIA 2032: «Graue Energie von Gebäuden») generieren diese Bauteile den Grossteil der Umweltbelastung im Hochbau.

Im Hintergrund komplex

Das EcoTool sei anwenderfreundlich und anschaulich, der Aufbau hingegen komplex, sagt Ros und verweist darauf, dass es mit den aufgearbeiteten und aggregierten Werten der «Ökobilanzdaten im Baubereich» der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB www.kbob.admin.ch/kbob/de/home.html hin-



BILD: ZVG

Das ECO-Tool zeichnet sich nicht zuletzt durch seine Anwenderfreundlichkeit aus.

terlegt ist. Basierend auf diesen Werten und in Anlehnung an die SIA 2032 werde die Umweltbelastung für die massgebenden Bauteile berechnet; die Haustechnik werde mit Referenzwerten berücksichtigt und die Betriebsenergie auf Basis der Normenreihe SIA 380 abgeschätzt. Das Tool wird von ZPF Ingenieure in Zusammenarbeit Immobilien Basel-Stadt kontinuierlich weiterentwickelt, ergänzt und aktualisiert. Es kann mit Daten und Normen aus anderen Ländern hinterlegt werden, Versionen in anderen Sprachen sind ebenfalls möglich. •

ANZEIGE

HSLU Hochschule Luzern

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Mehr Infos unter
hslu.ch/immobilien

Master of Advanced Studies

MAS Immobilienmanagement

Programmstart: 23. August 2023

Certificate of Advanced Studies

CAS Real Estate Investment Management

Programmstart: 23. August 2023

CAS Real Estate Development

Programmstart: 17. August 2023

→ T +41 41 757 67 67, ifz@hslu.ch

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Wohnimmobilien bleiben im Fokus



BILD: DEPOSITPHOTOS

Wohnimmobilien erfreuen sich weiterhin einer hohen Nachfrage.

WOHNLIEGENSCHAFTEN STEHEN BEI IMMOBILIENINVESTOREN AUCH WEITERHIN SEHR HOCH IM KURS. DAS ERGAB EINE VON SAVILLS UND SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT GEMEINSAM DURCHFÜHRTE UMFRAGE BEI 68 INVESTOREN MIT EINEM VERWALTETEN VERMÖGEN VON ZUSAMMEN MEHR ALS EINER BILLION EURO.

BW/PD. 42,6 Prozent der von Savills und Savills IM befragten Immobilieninvestoren gehen davon aus, dass bis zum Jahr 2025 der Anteil an europäischen Wohnimmobilien in ihrem verwalteten Vermögen deutlich zunehmen wird. Bei der Mehrheit der

Befragten (63,2%) machen Wohnimmobilien derzeit weniger als 25 Prozent ihrer «Assets under Management» (AuM) aus – bei 22 Prozent sind es sogar unter fünf Prozent des verwalteten Vermögens.

Wohnanteil in den Portfolios nimmt stetig zu

Während heute rund 37 Prozent der Investoren mindestens ein Viertel ihres verwalteten Vermögens in Wohnimmobilien angelegt haben, gehen für das Jahr 2025 rund 49 Prozent von einem ähnlich hohen Wohnanteil in ihren Portfolios aus. In den nächsten drei Jahren rechnen die Investoren in Summe mit einem Anstieg ihres verwalteten Wohnimmobilien-

vermögens um 82,4 Mrd. Euro. 16 Prozent der Befragten planen sogar, ihr verwaltetes Vermögen vollständig im Wohnsektor zu platzieren. Im Blickfeld stehen dabei insbesondere die Märkte in Grossbritannien und Irland (38%) gefolgt von der DACH-Region und Skandinavien (jeweils 19%). Neben klassischen Mehrfamilienhäusern (84% der Befragten) fokussieren sich Investoren verstärkt auf die Segmente des studentischen Wohnens sowie Co- und Senior-Living. 65 Prozent der Befragten gaben an, aktuell in Studentenwohnanlagen zu investieren. Co-Living und Seniorenresidenzen lagen mit jeweils 38 Prozent gleichauf an dritter Stelle. Mehrfamilienhäuser und Studentenwohnanlagen sind >>>

>>> auch die gefragtesten Investitionsziele für die nächsten drei Jahre. Auf dem dritten Rang der Beliebtheitskala für die kommenden drei Jahre steht Co-Living – 51 Prozent wollen bis 2025 in den Sektor investieren, dazu aber überwiegend weniger als 100 Millionen Euro in die Hand nehmen. Auch kleinteilige Wohnformen wie Reihenhäuser stehen häufiger auf den Einkaufszeteln der befragten Investoren.

Geringes Leerstandsrisiko und steigende Mieten

Für die Anleger, die aktuell oder zukünftig beabsichtigen, in den europäischen Wohnsektor zu investieren, spielen die aus Eigentümer-sicht vorteilhaften Angebots-/Nachfragerelationen, das Thema ESG, demografische Veränderungen, Kapitalwertsteigerungen und langfristig stabile Erträge eine übergeordnete Rolle. «Der Wohnungssektor hat sich in einer Zeit aussergewöhnlicher globaler Verwerfungen als äusserst widerstandsfähig erwiesen. Angesichts des hohen Kapitaleinsatzes in dieser Assetklasse und dem aktuell begrenzten Angebot an qualitativ hochwertigen Immobilien erwarten wir, dass der Wettbewerb um die besten Objekte in den besten Lagen weiterhin hoch bleibt», sagt Marcus Roberts, Head of Europe – Savills Operational Capital Markets.

Wie Marco Högl, Head of Residential Capital Markets von Savills Deutschland, anmerkt, trifft dies auch für den deutschen Markt zu: «Wir beobachten weiterhin ein grosses Interesse von Investoren an Wohnimmobilien. Der rückläufige Wohnungsneubau wird insbesondere in den Grossstädten auf absehbare Zeit für einen Vermietermarkt sorgen. Aus diesem Grund können Wohnimmobi-

2023 soll mehr Geld indirekt als direkt in Immobilien fließen

Der auf Wohnimmobilien spezialisierte deutsche Assetmanager Industria hat zwischen Ende März und Ende April 2023 eine Befragung bei 150 institutionellen Anlegern zu deren Investitionsvorhaben durchgeführt. Die Rückläufer bilden ein breites Spektrum aller Arten von institutionellen Investoren ab - Banken (21%), Pensionskassen (24%), Stiftungen (17%), Versicherungen (7%) und Versorgungswerke (24%). Mehr als die Hälfte der Befragten (55%) will im Jahr 2023 weiter in Immobilien investieren. Das Gros dieser Investoren will im zweiten Halbjahr zukaufen (81%); 19 Prozent wollen noch im ersten Halbjahr investieren. «Wohnen national» ist für die Mehrheit der Befragten (57%) die attraktivste Nutzungsart, gefolgt von «Wohnen international» (36%) sowie Logistik und Healthcare mit je 29 Prozent auf Platz 3. Rund zwei Drittel (65%) möchten ihre Immobilienquote in den kommenden 18 Monaten konstant halten. Rund 17 Prozent der Befragten planen, die Quote im genannten Zeitraum zu senken, während 21 Prozent eine Steigerung anstreben. In Bezug auf Nachhaltigkeit wählt die grosse Mehrheit der Investoren die Kategorie des Artikel-8-Fonds bei Neuinvestments. Für Thomas Wirtz FRICS, Geschäftsführer von Industria, zeigen die Ergebnisse, «dass Wohnimmobilien nicht an Attraktivität verlieren». Eine «gute Nachricht» sei - angesichts steigender Zinsen und der Tatsache, dass viele Institutionelle ihre Immobilienquoten in den letzten Jahren deutlich gesteigert ha-

ben -, dass die Immobilienquoten grossteils konstant bleiben sollen. Der Teil der Investoren, der in diesem Jahr Investments plant, will im Schnitt rund 59 Mio. Euro indirekt in Immobilien und rund 21 Mio. Euro direkt in Immobilien investieren. Beim Anlagehorizont gibt es eine klare Tendenz: Rund 59 Prozent geben «über zehn Jahre» und weitere 20 Prozent «Evergreen» an. Ebenfalls relativ eindeutig ist die Antwort auf die Frage nach den ESG-Anforderungen bei Neuinvestments. Rund 72 Prozent sagten, überwiegend in Artikel-8-Fonds investieren zu wollen. Immerhin 21 Prozent äussern, dass das Thema ESG keine Relevanz für sie habe und nur 7 Prozent wollen überwiegend in Artikel-9-Fonds investieren. Bei den bevorzugten Risikoklassen zeigt sich ebenfalls ein eindeutiges Bild. Die übergrosse Mehrheit (90 Prozent) präferieren Core und Core Plus. Wirtz kommentiert: «Hierin spiegeln sich vielleicht auch die Neigungen unserer eher konservativen Bestandsanleger wider. Die meisten von ihnen legen Altersvorsorgegelder treuhänderisch für ihre Versicherten bzw. Beitragszahler über einen langen Zeitraum an. Dabei müssen sie natürlich sorgfältig und sicherheitsorientiert vorgehen.» Bei den Anforderungen an die Ausschüttungen bleiben die Investoren moderat. Wirtz dazu: «Beim Bestandsportfolio erwarten rund 60 Prozent konstante Ausschüttungen. Anders sieht es dagegen bei Ankäufen aus. Hier erwarten 28 Prozent eine gestiegene Nettoanfangsrendite aufgrund des Zinsanstiegs.»

lienkäufer von einem vernachlässigbaren Leerstandsrisiko und von steigenden Mieten ausgehen.« Besonders im Fokus stünden dabei vor allem hochwertige Objekte ohne Sanierungsrisiko, fügt Högl hinzu.

Des Weiteren ergab die Savills-Umfrage, dass 77 Prozent der befragten Investoren und Investorinnen die Energieeffizienz und für 63 Prozent die Klimaneutralität der Gebäude von hoher Relevanz sind. •

94. Schweizer Immobiliengespräch

In Zusammenarbeit mit



Pi mal Daumen? Immobilienbewertung in Korrekturphasen

Dienstag, 19. September 2023, 17.30 Uhr, Metropol Restaurant Zürich

Die Wertermittlung von Immobilien gestaltet sich in Zeiten steigender Renditeerwartungen komplexer als im «Schönwetterumfeld».

Die unterschiedlichen Investmentvehikel haben verschiedene Möglichkeiten, mit Korrekturphasen umzugehen; die Bewerter/-innen bewegen sich im Spannungsfeld divergierender Interessen. Wie positionieren sich Berater/-innen und Investoren/-innen in diesem Umfeld in der Schweiz und international? Wo bieten sich Opportunitäten und was ist zu erwarten?

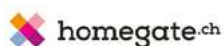
Diese Fragen werden am Schweizer Immobiliengespräch am 19. September 2023 diskutiert.

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch



Sponsoren:



MARKTKOMMENTAR

Gemischtes Bild

EINE ÜBERWIEGENDE MEHRHEIT DER MARKTTILNEHMER IST NACH WIE VOR DER MEINUNG, DASS DIE ZINSERHÖHUNG VON ANFANG MAI VORERST DIE LETZTE IN DEN USA WAR. ES GIBT DENNOCH EINIGE WENIGE EXPERTEN, DIE DIE MÖGLICHKEIT EINER WEITEREN ZINSERHÖHUNG IN DEN KOMMENDEN MONATEN NICHT AUSSCHLIESSEN. DAS FED BEHÄLT SICH DIESBEZÜGLICH ALLE TÜREN OFFEN.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

FL/TM. Kürzlich hat Fed-Chef Powell in einer Podiumsdiskussion erneut betont, dass man die Entwicklung der Inflationsdaten weiterhin genau beobachte und dass ein erneuter Eingriff nicht ausgeschlossen werden könne. Auch die US-Schuldenobergrenze bereitet Investoren Sorgen: Ohne eine rasche politische Lösung droht dem Staat eine Zahlungsunfähigkeit. Da sich die Verhandlungen schon länger hinziehen, werden die Anleger zunehmend nervös und richten die aktuellen Investitionsstrategien deutlich defensiver aus – um keine neuen Risiken einzugehen, bis eine Einigung erzielt wird. Dies spiegelt sich auch auf den Aktienmärkten wider, der Schwung der letzten Aufwärtsphase ist verloren gegangen, die Aktienkurse tendieren seitwärts.

Real Index rutscht ins Negative

In der Schweiz haben sich bei den Immobilienaktien bereits deutliche Kursrückgänge eingestellt: Der REAL Index hat seit Ende April um 4,82 Prozent nachgegeben, wodurch die Jahresperformance in den negativen Bereich von -0,95 Prozent gerutscht ist. Insbesondere die Aktien der beiden Schwergewichte Swiss Prime Site und PSP Swiss Property

tragen zur schwachen Performance bei. Die SPS-Aktie hat im Mai 6 Prozent verloren, das PSP-Papier sogar 6,95 Prozent. Nicht anders die Entwicklung bei den europäischen Immobilienaktien: Im Mai gab der EPRA Index um 6,52 und aufs laufende Jahr gesehen um 7,12 Prozent nach (nicht währungsbereinigt).

Am 17. Mai 2023 hat die Züblin Immobilien Holding AG das Jahresergebnis 22/23 veröffentlicht. Der Wert ihrer Anlageliegenschaften stieg um 0,9 Prozent auf 227,1 Mio. CHF. Dank Vermietungserfolgen stiegen auch die Mieterträge auf 8,8 Mio. CHF (Vj.: 8,5 Mio. CHF). Aufgrund eines ausgelaufenen Mietvertrags in Bern erhöhte sich die Leerstandsquote von 7,9 auf 8,9 Prozent. Die Vermarktungsbemühungen zeigen anfängliche Erfolge, aufgrund erster Feedbacks ist man behutsam optimistisch, dass die Leerstände allmählich abgebaut werden können. Gute operative Erfolge führten zu einem Anstieg des EBITDA von 22,4 Prozent auf 6,0 Mio. CHF (Vj.: 4,9 Mio.); doch der Reingewinn fiel aufgrund tiefer Bewertungen auf 5,3 Mio. CHF (Vj.: 6,0 Mio. CHF). Die Dividendenpolitik kann dennoch fortgesetzt werden: An der kommenden Generalversammlung wird eine Dividende von 1,00 CHF/Aktie beantragt. Der Akti-

enkurs von Züblin hat sich in diesem Jahr gut entwickelt, am 24. Mai 2023 lag die Jahresperformance bei +13,5 Prozent.

SWIIT Index legt zu

Der SWIIT Index hat in den letzten Wochen Boden gut gemacht und notiert aktuell bei 451,57 Punkten, ein Plus von 1,35 Prozent für den Monat; die Jahresperformance stieg auf 2,6 Prozent. Trotz der soliden Performance nehmen die Handelsvolumen bei den kotierten Fonds stetig ab, ein Trend, der seit Anfang April zu beobachten ist. Neugeldzuflüsse werden wohl auch von laufenden Emissionen absorbiert. Den grössten Kursgewinn im Monat von +6,67 Prozent erzielte der auf Gewerbeliegenschaften fokussierte Helvetica Swiss Commercial Fund. Eine positive Kursentwicklung im Mai zeigte der SF Sustainable Property Fund, der auf Wohnliegenschaften fokussiert, legte um 4,33 Prozent zu. Zu den Verlierern zählen hauptsächlich die kleinsten und eher illiquiden Fonds im Index, bei denen schon kleinere Verkaufsaufträge zu grösseren Kursbewegungen führen. Fonds wie der Swiss Romand Property Fund oder Streetbox haben im Mai bisher mehr als 3 Prozent an Wert verloren. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							24. 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	20	
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	500	550	530	41	0	0	510	10	
193185	CHAM GROUP N	450	515	480	20	499	11	480	11	
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	155	179	161	106	162	250	161	32	
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			12000	1	24000	1	13900	2	
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			2730	5	3000	8	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	56	245	60	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	2650	2675	2635	4	2800	10	2650	18	
253801	TERSA AG	15800	18500	15120	1	22500	5	15800	1	
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2	2.1	2	1825	3.9	300	2	3175	
172525	TONWERK LAUSEN N	14150	16700	15150	1	22500	1	16700	1	
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			17000	2	26500	1	17000	1	
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			200	1000	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

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

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										26. MAI 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. % APRIL	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN- KAPITALISIE- RUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	102.70	115.00	2.64%	11.98%	-7.63%	1.74%	111.30	148.00	684'811'890	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	122.15	134.00	2.45%	9.70%	-0.67%	1.26%	116.10	164.20	959'476'716	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	102.65	116.00	2.62%	13.01%	0.68%	2.46%	110.50	122.00	633'584'460	
CH0008443035	CS 1A IMMO PK	1246.25	1145.00	4.00%	-8.12%	1.33%	NICHT KOTIERT	1120.00	1475.00	3'273'922'600	
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	115.75	119.00	2.87%	2.81%	-2.31%	1.51%	117.00	181.30	2'336'149'690	
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	75.35	63.00	4.00%	-16.39%	2.91%	0.90%	55.50	81.70	535'903'389	
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	186.90	165.00	4.58%	-11.72%	1.98%	1.84%	157.10	196.80	1'482'455'700	
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	107.60	139.00	2.60%	29.18%	3.56%	1.53%	115.00	185.20	2'898'729'074	
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	100.55	99.00	3.59%	-1.54%	-12.23%	1.87%	100.10	151.50	792'000'000	
CH0012913700	CS REF SIAT	156.85	205.00	2.57%	30.70%	0.10%	1.31%	178.60	254.50	3'362'742'100	
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	117.10	117.00	2.70%	-0.09%	-4.57%	1.20%	113.00	131.00	351'000'000	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCILD SWISS	123.40	138.00	2.67%	11.83%	1.62%	1.43%	122.00	172.00	2'213'249'934	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	150.30	205.00	2.12%	36.39%	3.07%	0.74%	184.50	245.40	1'562'733'655	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	111.05	132.00	3.04%	18.87%	1.49%	2.58%	115.30	149.00	290'400'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	117.20	95.00	5.66%	-18.94%	2.40%	2.02%	89.00	119.90	412'570'845	
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	112.35	114.00	3.02%	1.47%	3.89%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	437'672'676	
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	115.35	117.00	5.33%	1.43%	8.03%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	1'82'812'500	
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	99.85	105.00	2.72%	5.16%	-4.55%	NICHT KOTIERT	114.00	127.00	853'125'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	175.20	212.00	3.12%	21.00%	9.68%	0.97%	185.00	249.50	1'187'200'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	386.75	555.00	2.47%	43.50%	6.53%	1.02%	438.00	639.50	1'948'906'920	
CH0002782263	LA FONCIERE	93.00	131.00	1.90%	40.86%	4.03%	1.32%	111.00	160.00	1'782'671'187	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	127.20	138.00	2.27%	8.49%	-1.78%	NICHT KOTIERT	145.00	172.00	931'500'000	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	147.95	163.00	2.38%	10.17%	-0.49%	1.39%	143.60	209.90	932'538'485	
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	129.90	126.00	2.62%	-3.00%	-8.94%	1.22%	132.90	172.50	328'876'632	
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	139.55	145.00	3.88%	3.91%	5.07%	1.43%	128.70	169.00	864'396'185	
CH0235398572	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	115.60	120.00	4.45%	3.81%	2.00%	1.04%	113.00	146.00	474'022'680	
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	97.25	105.25	2.53%	8.23%	0.96%	NICHT KOTIERT	106.00	115.00	935'976'761	
CH0039415010	REALSTONE	121.35	131.00	2.74%	7.95%	2.02%	2.19%	116.00	154.00	1'757'429'321	
CH0100612339	RESIDENTIA	107.45	93.00	3.23%	-13.45%	-1.54%	1.63%	96.00	117.00	148'816'182	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	142.90	142.00	3.51%	-0.63%	3.20%	1.27%	127.10	165.70	1'516'587'406	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	91.95	81.00	5.29%	-11.91%	1.01%	0.72%	75.00	95.80	194'400'000	
CH0285087455	SF RETAIL PF	99.50	107.50	4.07%	8.04%	10.63%	0.55%	96.00	129.00	653'062'500	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	120.05	126.00	2.79%	4.96%	2.86%	1.19%	115.80	154.00	1'060'478'244	
CH0002785456	SOLVALOR 61	207.25	272.00	1.98%	31.24%	0.46%	1.06%	227.00	333.00	1'377'492'592	
CH0037237630	STREETBOX REF	324.20	445.00	3.50%	37.26%	6.21%	0.80%	391.75	539.50	191'156'425	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	108.60	95.00	3.17%	-12.52%	-13.64%	0.67%	97.45	116.00	254'960'240	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	103.20	105.00	2.30%	1.74%	0.96%	NICHT KOTIERT	102.00	117.00	329'758'380	
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	112.80	119.00	2.21%	5.50%	0.00%	0.97%	112.00	139.50	1'927'800'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	118.45	156.00	2.38%	31.70%	7.54%	0.93%	124.60	182.00	1'643'183'724	
CH011959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	94.25	98.60	4.23%	4.62%	4.90%	0.89%	78.10	115.50	512'976'853	
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	107.15	94.00	2.67%	-12.27%	-7.12%	0.77%	99.60	124.00	357'394'580	
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	159.25	180.00	2.57%	13.03%	-0.99%	1.93%	162.70	225.00	951'467'760	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	101.75	103.00	3.46%	1.23%	6.19%	NICHT KOTIERT	96.00	104.00	241'303'765	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	62.40	78.50	2.32%	25.80%	3.97%	1.13%	67.55	95.00	2'787'794'521	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.10	16.50	2.59%	17.02%	0.30%	0.98%	13.95	20.35	766'681'691	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.65	13.00	2.58%	11.59%	11.59%	2.30%	9.95	15.30	467'939'537	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	95.40	123.00	2.12%	28.93%	3.80%	1.09%	107.10	148.30	1'752'905'595	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	99.90	132.00	2.47%	32.13%	6.66%	1.12%	111.50	152.00	9'455'625'828	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.30	59.40	4.48%	-1.49%	3.07%	1.00%	56.50	75.80	1'463'603'170	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	105.95	116.00	2.41%	9.49%	-3.33%	NICHT KOTIERT	120.00	139.00	1'114'077'804	
				0	0	SWIIT	0			TOTAL	
				3.02%	9.97%	2.66%	1.12%			62'960'325'196	

Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale

IMMOBILIENAKTIEN										26. MAI 2023	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN- KURS	AUS- SCHÜTT.- RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2023	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP % APRIL	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	152.55	149.00	4.72%	-2.33%	3.72%	2.82%	126.40	206.00	2'315'584'586	
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	77.25	63.50	4.74%	-17.80%	4.72%	3.36%	60.10	66.00	163'989'957	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	181.05	162.00	3.69%	-10.52%	-4.71%	0.13%	160.00	190.00	312'871'410	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.50	16.20	3.41%	-1.82%	4.04%	0.74%	15.15	20.30	487'017'895	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	103.30	81.00	3.59%	-21.59%	2.32%	1.61%	79.80	107.00	373'777'546	
CH0273774791	INTERSHOP N	435.05	608.00	4.14%	39.75%	9.12%	1.88%	588.00	673.00	663'662'400	
CH0524026959	INA INVEST AG	23.30	18.00	0.00%	-22.75%	-8.63%	0.86%	18.30	20.40	81'395'021	
CH0325094297	INVESTIS N	82.30	98.00	2.55%	19.08%	-3.45%	1.96%	95.20	115.00	274'337'280	
CH0011108872	MOBIMO	255.95	233.00	4.31%	-8.97%	2.97%	3.04%	211.00	318.00	1'689'803'841	
CH0212186248	NOVAVEST	45.20	38.80	3.33%	-14.16%	-4.90%	0.39%	40.90	47.80	299'203'639	
CH0284142913	PLAZZA N	337.35	312.00	2.25%	-7.51%	2.90%	0.33%	315.00	357.00	456'019'200	
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	110.80	97.00	3.94%	-12.45%	-7.10%	4.98%	99.60	125.90	4'449'185'427	
CH0384629934	SENIORSIEDENZ	51.25	40.00	4.98%	-21.95%	-3.61%	0.39%	44.00	54.00	102'218'880	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	83.35	76.00	4.51%	-8.82%	-0.94%	3.54%	79.00	101.20	5'773'747'664	
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	117.95	85.00	4.26%	-27.94%	-0.45%	0.71%	85.00	108.00	231'756'835	
CH0002619481	WARTECK INVEST	1660.00	2020.00	3.47%	21.69%	-7.93%	1.25%	2080.00	2440.00	341'265'870	
CH0148052118	ZUG ESTATES	2037.95	1680.00	2.45%	-17.56%	-2.77%	0.50%	1850.00	2080.00	507'795'530	
				0	0	REAL	0			TOTAL	
				3.71%	-5.01%	-1.49%	3.22%			18'278'248'002	

MVINVEST

WWW.MVINVEST.CH
TEL. +41 (0)43 499 24 99

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Vom Ackerland zum Gewerbepark



BILD: KANTON SCHAFFHAUSEN

Der Kanton Schaffhausen sucht einen Käufer für seine Parzelle in Beringen.

DAS AREAL «TEXAS» IM INDUSTRIEGEBIET VON BERINGEN (SH) STEHT VOR DER TRANSFORMATION: MITTELFRISTIG SOLLTEN SICH HIER BETRIEBE ANSIEDELN.

AH/PD. Die Gemeinde Beringen will eine mitten im Industriegebiet liegende, aber derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Parzelle des Kantons Schaffhausen als Gewerbegebiet erschliessen, in dem sich mehrere Betriebe ansiedeln können – ein Vorhaben, das vom Kanton unterstützt wird. Das Tiefbaureferat der Gemeinde Beringen hat bereits ein Ingenieurbüro beauftragt, verschiedene Erschliessungsvarianten für das 10.000 Quadratmeter grosse und aufgrund seiner Form «Texas» genannte Gebiet zu prüfen; eine Ge-

samtplanung, welche die Nachbargrundstücke einbezieht, wird dabei befürwortet. Der definitive Erschliessungsperimeter soll auf Basis der Abklärungen durch das Ingenieurbüro und nach Gesprächen mit den betroffenen Drittpersonen voraussichtlich im Spätsommer gefällt werden. Gemäss dem provisorische Zeitplan soll das Gebiet im Jahr 2025 erschlossen und an Interessenten veräussert werden, wie das Tiefbauamt des Kantons Schaffhausen mitteilt. Die Kaufbedingungen für die Parzelle 3381 werde der Kanton nach Rücksprache mit der Gemeinde definieren und rechtzeitig publizieren. Interessenten gibt es bereits: Der Kanton hat in den vergangenen Monaten bereits mehrere Anfragen von in Beringen ansässigen Firmen zur Nutzung der Parzelle erhalten. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 10_2023 / 18. Jahrgang / 361. 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