

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

3 Tendenzuell steigende Mieten
(IAZI-Studie)

4 Nachricht:
Bauindex Q2

5 «Positiver Regelzyklus»
(Positionspapier Halter AG)

8 Sanfte Landung in Sicht
(Credit Suisse-Studie)

11 Immobilienfinanzierung (D):
«Stabilität auf niedrigem
Niveau» (BF.Direkt-Studie)

13 Marktkommentar

14 Immobiliennebenwerte

15 Immobilienfonds/-Aktien

16 Standortentwicklung: Kerzers/
Losinger Marazzi

17 Impressum

EDITORIAL

Praxisorientierte Massnahmen gefragt

In den letzten 12 Monaten sind die Zinsen in der Schweiz um über 2 Prozent, die Baukosten um mehr als 10 Prozent gestiegen, was sich nicht zuletzt im Auftragseingang des Bauhauptgewerbes bemerkbar macht. Hinzu kommt, dass sich das Wirtschaftswachstum verlangsamt; Unternehmen werden vorsichtig bei Bauinvestitionen. Mittelfristig rechnet man beim Baumeisterverband mit einer geringeren Bautätigkeit, zumal sich, wenn weitere Zinsschritte durch die Nationalbank erfolgen, die Finanzierung von Bauprojekten vorerst noch weiter verteuern dürfte. Betroffen scheint insbesondere der Wohnungsbau, der nach Jahren des Booms zuletzt stark rückläufig war. Eine Trendwende ist bisher nicht in Sicht; was die Lage am Mietwohnungsmarkt weiter verschärfen dürfte. Diese Botschaft ist inzwischen auch auf allen politischen Ebenen angekommen – wobei zu hoffen ist, dass sich die Erkenntnis, dass Überregulierungen kontraindiziert sind, auch dort verbreitet. Aus Sicht vieler Immobilienmarktakteure wäre der Wohnungsmangel mit weniger Regulierung schneller zu beheben. Beispielsweise mit praxisorientierten Massnahmen, welche den Wohnungsbau wieder attraktiver machen und die postulierte Verdichtung beschleunigen. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

avobis
Building success together.

SORGENFREIE IMMOBILIEN- TRANSAKTIONEN

Vom Immobilien-Verkauf über Asset-, Share- und Forward-Deals, verschiedene Bewertungsmethoden bis hin zur Wiedervermietung unterstützen wir Sie unabhängig und vertrauenswürdig beim Transaktions-Management Ihres Immobilienportfolios. Damit Sie sich sorgenfrei zurücklehnen können.

Alles rund um Immobilien

Investitionen
Entwicklungen
Finanzierungen
Bewirtschaftung
Transaktionen
Innovationen
ESG

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

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Tendenziell steigende Mieten



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Der Referenzzinssatz ist gestiegen – die Mieten könnten folgen.

DER HYPOTHEKARISCHE REFERENZZINSSATZ BEI MIETVERHÄLTNISSEN, WELCHER MISST, WIE VIEL IM DURCHSCHNITT IN DER SCHWEIZ FÜR EINE HYPOTHEK BEZAHLT WIRD, HAT SICH SEIT DEM 1. JUNI AUF 1,5 PROZENT ERHÖHT. EINE PREMIERE, DENN SEIT SEINER EINFÜHRUNG AM 10. SEPTEMBER 2008 IST DER REFERENZZINSSATZ ZUVOR STÄNDIG GESUNKEN. EINE ANALYSE VON IAZI ZEIGT, DASS AUF 42 PROZENT DER AUSGEWERTETEN MIETVERTRÄGE AUS DEM IAZI SWISS PROPERTY BENCHMARK® MIETZINSERHÖHUNGEN ZUKOMMEN KÖNNTEN.

BW/PD. Der Referenzzinssatz, der seit dem 3. März 2020 bei 1,25 Prozent lag, ist mit Wirkung zum 1. Juni um 0,25 Prozentpunkte gestiegen und beziffert sich nun auf 1,5 Prozent. Weil sich die Hypothekarzinsen im Zuge der Zinswende von ihren historischen Tiefständen gelöst haben, ist auch der Referenzzinssatz erstmals seit der Einführung im Jahr 2008 gestiegen. Vermieter haben nun wieder einen Erhöhungsanspruch gegenüber den Mieterinnen und Mietern – vorausgesetzt, dass die Mieterschaft in den Vorjahren ihre Senkungsansprüche beim Vermieter geltend gemacht hat. Ferner können weitere eingetretene Kostenänderungen sowie 40 Prozent von der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise zu einem

Anpassungsanspruch führen, der gegebenenfalls im Rahmen der Berechnung der Mietzinsanpassung zu berücksichtigen ist.

Deutliche Mieterhöhungen

«Natürlich gilt es, jedes Mietverhältnis separat anzuschauen, doch wir müssen davon ausgehen, dass eine Mietpreiserhöhung durchaus in einem Bereich zwischen sechs und sieben Prozent liegen könnte», sagt Donato Scognamiglio, CEO der IAZI AG. Allein drei Prozent ergäben sich aus der Erhöhung des Referenzzinssatzes. Darüber hinaus könnten weitere 3,5 Prozent aus der Überwälzung der Inflation und aus drei Jahren allgemeiner Kostenpauschale von 0,5 Prozent pro Jahr resultieren. Eine >>>



Donato Scognamiglio

>>> Analyse von IAZI zeigt, dass auf 42 Prozent der ausgewerteten Mietverträge aus dem IAZI Swiss Property Benchmark® Mietzinserhöhungen zukommen könnten.

SNB im Dilemma

Da aktuell kaum eine Hypothek zu Zinsen unter 2 Prozent p.a. abgeschlossen respektive verlängert werden kann, geht man beim IAZI davon aus, dass sich der Referenzzinssatz in den nächsten zwei Jahren vermutlich schrittweise weiter in Richtung zwei Prozent erhöht – dies unter der Annahme, dass die Hypothekarzinsen in dieser Zeit nicht sinken. Entsprechend sei mit weiteren Erhöhungen zu rechnen. Diese fliessen wiederum in den Landesindex der Konsumentenpreise. Deren Anteil beträgt im Warenkorb des Landesindexes 16 Prozent. Für die Nationalbank stelle diese Situation ein Dilemma dar, sagt

Scognamiglio: «Sie will mit den höheren Zinsen die Inflation eigentlich dämpfen, treibt sie aber über die Erhöhung des Referenzzinssatzes wieder nach oben.»

Eine Frage der Marktlage

Unterdessen werden Erhöhungen bei Liegenschaften mit Leerständen nicht gut durchsetzbar sein, da deren Eigentümer wohl kaum einen Auszug der Mieterschaft riskieren wollen. Der Markt wird in solchen Fällen dem Mietrecht eher einen Riegel vorschieben. Zudem seien Eigentümer gut beraten, auch auf die Situation der finanziell schlechter gestellten Mieterschaft Rücksicht zu nehmen, gibt Scognamiglio zu bedenken: «Die Kosten erhöhen sich aufgrund der steigenden Hypothekarzinsen nicht nur für Mieter, sondern auch für die Vermieter, welche heute zwei Prozent oder mehr für ihre Hypotheken bezahlen müssen.» •

NACHRICHTEN

SCHWEIZER BAUINDEX: GETRÜBTE AUSSICHTEN

In den letzten 12 Monaten sind die Zinsen in der Schweiz um über 2 Prozent, die Baukosten um mehr als 10 Prozent gestiegen. Dies hat sich im Auftragsengang im Bauhauptgewerbe bemerkbar gemacht: Im ersten Quartal war er um 8 Prozent geringer als im Vorjahresquartal. Mittelfristig rechnet man beim Baumeisterverband insbesondere für die Wohnungssparte mit einer geringeren Bautätigkeit. Weniger Regulierung, mehr Markt würde hier helfen, heisst es. In Q1 2023 erwirtschaftete das Bauhauptgewerbe 150 Mio. CHF bzw. 3,1 Prozent weniger Umsatz als im Vorjahresquartal, doch zeigen die Erwartungen der Baumeister, dass dieser Rückgang im nächsten Quartal ausgeglichen werden könnte. Gemäss dem Schweizer Bauindex, der Umsatzprognose der Credit Suisse und des Schweizerischen Baumeisterverbands SBV, ist im zweiten Quartal 2023 mit einem Wachstum von 1,1 Prozent zu rechnen. Mittelfristig trüben sich die Aussichten jedoch ein. Angesichts eines starken Rückgangs beim Auftragseingang (–8,1%) in Q1 2023 wird in den nächsten ein bis zwei Jahren mit einer geringeren Bautätigkeit als in den Vorjahren gerechnet, nicht zuletzt, weil im Wohnungs- und im Wirtschaftsbau sowie im Tiefbau in mehreren Regionen Bauprojekte redimensioniert oder zurückgestellt wurden. (bw)

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

«Positiven Regelkreis schaffen»



BILD: DEPOSITPHOTOS

Um das Problem der Wohnungsknappheit zu lösen, ist ein Paradigmenwechsel erforderlich.

EIN BEGRENZTES ANGE-
BOT, STEIGENDE MIETEN
- VIELE MENSCHEN HABEN
ERHEBLICHE SCHWIERIG-
KEITEN, ANGEMESSENEN
UND ERSCHWINGLICHEN
WOHNRAUM ZU FINDEN.
DIE SICH ABZEICHNENDE
WOHNUNGSKNAPPHEIT IST
ZUM GESELLSCHAFTLICHEN
PROBLEM GEWORDEN. DIE
HALTER AG, EIN KONZERN
FÜR BAU- UND IMMOBILIEN-
DIENSTLEISTUNGEN, SETZT
SICH DAFÜR EIN, IN KOOPERA-
TIONEN MIT BEHÖRDEN,
GEMEINDEN UND ANDEREN
STAKEHOLDERN TRAGFÄHI-
GE LÖSUNGEN UMZUSETZEN
UND HAT DAZU JÜNGST EIN
POSITIONSPAPIER VERFASST.

BW/PD. Die Prognose des Referenz-
szenarios des Bundes geht von einem
Gesamtzuwachs der Schweizer
Bevölkerung von etwa 1,75 Millionen
Menschen in den kommenden 27
Jahren aus - und schon jetzt zeichnet
sich eine zunehmende Knappheit an
verfügbaren Wohnungen ab. Abhilfe
könnte die im neuen Raumplanungs-
gesetz vorgegebene Innenverdicht-
ung schaffen, doch deren Umset-
zung und damit verbunden die Be-
reitstellung von genügend Wohnraum
drohen zu scheitern. Als wesentliche
Gründe gelten der starke Widerstand
von breiten Teilen der Bevölkerung
aus Wachstumsangst und der Befürchtung,
teurer neuer Wohnraum würde
bisherigen verdrängen, hält Halter
in der Einleitung zum Positionspapier
fest. Weitere Ingredienzen

für die sich abzeichnende Wohn-
ungsknappheit in der Schweiz seien
die demographische Entwicklung
und positive Zuwanderungsraten,
seit fünf Jahren rückläufige Baube-
willigungen und eine stetig sinkende
Wohnungsproduktion, die Ver-
schlechterung der finanziellen (stei-
gende Zinsen) und regulatorischen
(Mietrecht, Vorschriften für preis-
günstigen Wohnungsbau) Rahmen-
bedingungen für Investoren sowie
steigende Baukosten durch Liefer-
schwierigkeiten und stetig aufwändi-
gere Bauvorschriften sowie last but
not least die kontinuierlich steigen-
den Entwicklungs- und Bewillig-
ungsdauern und -anforderungen.
Als weitere Bremshebel werden
«keine überbordende Qualitätssiche-
rungsindustrie, Baublocka- >>>

>>> den einzelner Verbände und Verzögerungen durch unzählige Einsprachen» genannt; die Folgen seien kontinuierlich steigende Grundstückspreise und Baukosten zu Lasten der Schweizer Bevölkerung.

Um die Herausforderung zu meistern, brauche es dringend einen Paradigmen-Wechsel, so die Autoren des Positionspapiers: «Innenverdichtung soll für die breite Bevölkerungsschicht wahrnehmbar zusätzlichen, erschwinglichen Wohnraum, Diversität und lebenswerte Räume schaffen und nicht verdrängen. Prozesse sind zu entschlacken, die Digitalisierung und datenbasierte Entscheide voranzutreiben.» Um diese Ziele zu erreichen, benötige es klare Vorgaben – der negative Regelzyklus müsse durchbrochen und durch einen positiven Regelzyklus ersetzt werden.

Negativer Regelzyklus

Die Anstrengungen zur Umsetzung der Innenverdichtung erfahren gemäss Halter Widerstand von den Anwohnern, die ihre Umgebung aus Partikularinteressen so weit wie möglich bewahren wollen und mangelnde Qualität als Hauptargument ins Feld führen. Des Weiteren mache die Bevölkerung bei tatsächlichen Verdichtungsmassnahmen die Erfahrung, dass der neue Wohnraum für grosse Teile der bisherigen Bewohner unerschwinglich ist. Der Widerstand gegen bauwillige Grundeigentümer und Investoren («Abzocker») akzentuiert sich und in dieser Stimmungslage etabliere sich wie die Halter-Autoren feststellen eine «Qualitätssicherungs-Industrie», die Verdichtungsprojekte soziologisch, architektonisch, denkmalpflegerisch, technisch und rechtlich begleitet und ihr Geschäftsmodell darauf ausrichte. Dabei diene «Partizipation

immer mehr als Mittel und Vorwand, um Politiker und Exekutiven zu legitimieren, Prozesse und Projekte auf die lange Bank zu schieben«, was schlussendlich dazu führe, dass Prozesse immer aufwendiger, langwieriger und komplexer werden; die Planungs- und Baukosten steigen. Die Folgen seien noch mehr Angriffspunkte und noch grössere Widerstände gegen Projekte und eine abnehmende Investitionsbereitschaft und -tätigkeit der Investoren – ein «negativer Regelzyklus» und eine toxische Kombination aus einem ausgetrockneten Grundstücks- und Wohnungsmarkt, stetig steigenden Land- und Baukosten und Angebotsmieten bei einer kontinuierlichen Reduktion der Bautätigkeit.

Weiter verweist Halter darauf, dass die Politik oftmals auf den Ruf nach Regulierung und Interventionen im Wohnungsmarkt für mehr preisgünstigen Wohnraum eingehe, was wiederum dazu führe, dass Eigentümer zusehends auch Investitionen in Unterhalt und Erneuerung zurückhalten würden. Dies wiederum führe zu einem zunehmend demodierten Wohnungsbestand, der dem Klimaziel Netto-0-2050 entgegenläuft.

Massnahmenpaket für einen positiven Regelkreis

Wie erwähnt, ist für Halter ein Paradigmen-Wechsel dringend geboten: Statt günstigen Wohnraum zu verdrängen und teuren zu produzieren, müsse die Innenverdichtung «wahrnehmbar für die breite Bevölkerungsschicht zusätzlichen erschwinglichen Wohnraum, Diversität und lebenswerte Räume schaffen» – was bedinge, dass sinnvollerweise die Hälfte des zukünftig über Verdichtung geschaffenen zusätzlichen Wohnraums der Bevölkerung zu ihren tatsächlichen Kosten zur Verfü-

gung gestellt werden muss und nicht dem freien Markt ausgesetzt sein darf. Mehr als die Hälfte sei nicht sinnvoll, da es in diesem Fall für bestehende Eigentümer ökonomisch interessanter sei, ihre Grundstücke nicht zu verdichten. Halter spricht in diesem Zusammenhang von einer Win-Win-Win-Situation: «50 Prozent der zusätzlichen Wohnfläche soll ohne Mehrwertabschöpfung für die Eigentümer im freien Markt kommerzialisierbar sein. Demgegenüber sind die anderen 50 Prozent zwingend als preisgünstige Wohnungen in Kostenmiete (unter Einhaltung einer Kostenlimite) zu realisieren, wobei der Landeigentümer für diese Wohnungen keinen Landpreis erhält oder einrechnen kann. Der Landanteil für die Wohnungen in Kostenmiete steht als Mehrwertanteil vollständig der Gemeinde zu (Mehrwertabschöpfung von 50%).» Ein solches Modell vereinfache die heutige Planungsunsicherheit rund um die Festlegung der Mehrwertabschöpfung zu Gunsten der Gemeinde, beinhalte einen Verdichtungsanreiz für die heutigen Eigentümer und bietet der Bevölkerung die Chance auf günstigen Wohnraum – eben eine Win-Win-Win-Situation.

Qualitätssichernde Verfahren eindämmen

Ergänzend dazu sei regulatorisch sicherzustellen, dass sich der Wertschöpfungsprozess der Bau- und Immobilienindustrie in der Innenverdichtung durch einen qualitätsorientierten Innovations- und Produktivitätswettbewerb auszeichne. Ein zentraler Aspekt dabei sei, die sich immer mehr ausbreitende, ausufernde und tendenziell protektionistische «Qualitätssicherungsindustrie» zurückzubinden. Qualitätssichernde Verfahren sind >>>

>>> gemäss dem Positionspapier von Halter nicht nur zu vereinfachen, sondern grundsätzlich einzudämmen. Insbesondere müssten Ortsplanungen, Bau- und Zonenordnung in der Art revidiert werden, dass die Mehrzahl von Bauprojekten ohne über den regulären Bewilligungsprozess hinaus gehende Qualitätssicherungsverfahren bewilligt werden können – auch bei Aufzonungen oder Nutzungsänderungen. Demgegenüber ist entscheidend, kontinuierlich «Business-Intelligenz» über digitale Varianzverfahren verfügbar zu machen und so die Transparenz entsprechend zu steigern.

Baubewilligungen verschlanken, Produktivität steigern, Baukosten senken

Ferner sei das Bewilligungswesen im Rahmen der heutigen Digitalisierungspotenziale mit Building Information Modelling BIM neu zu denken. Relevant für das öffentliche Interesse seien Nutzung und Architektur; eine digitale Baubewilligung sei daher auf diese Themen zu reduzieren und das Engineering nachgelagert mit dem Baufreigabeprozess oder der Bezugsbewilligung freizugeben. Damit reduzierten sich der Planungsaufwand und das Planungsrisiko für die Investoren sowie das technische Einsprache-Potenzial für Rekurrenten.

Zur Reduktion der Baukosten schlägt Halter vor, die Regelungsdichte und -tiefe seitens der Gesetzgeber sowie der normenschaffenden Standesorganisationen zu überprüfen. In der damit verbundenen Güterabwägung seien tiefere Baukosten höher zu gewichten und integrierte Verfahren zu ermöglichen. Integrierte Projektentwicklung bedeutet, dass die ausführenden Unternehmer spätestens beim Engineering der Bauprojekte



Markus Mettler, CEO Halter AG

mit an Bord sind, um Logistik- und Bauprozesse vor der Ausführung im BIM digital planen und das heutige Improvisieren mit vielen Leerläufen auf der Baustelle verhindern zu können. Die Einführung von integrierten Abwicklungsmodellen wird aus Sicht von Halter in der Bauindustrie einen Innovationsschub auslösen, mit entsprechend kontinuierlich steigendem Vorfertigungsanteil, einer gesteigerten Qualität und tieferen Baukosten. Gleichzeitig seien integrierte Modelle die Voraussetzung für die Etablierung der Kreislaufwirtschaft, denn nur mit dem rechtzeitigen Beizug der ausführenden Unternehmer könne die Datenverfügbarkeit und Datendurchgängigkeit über den Lebenszyklus bzw. die Transparenz über den CO₂-Ressourcenverbrauch und die Wiederverwendbarkeit der eingesetzten Baumaterialien sowie der angewendeten Bauprozesse erreicht werden.

Genossenschaftlichen Wohnungsbau fördern

Im Ergebnis wirke sich Produktivitätssteigerung der Bauindustrie über die Reduktion der Baukosten bei preisgünstigem Wohnraum in Kostenmiete direkt und positiv auf die Mietzinsgestaltung aus.

Da das Vermarktungsrisiko für Wohnung in Kostenmiete (unter der Prämisse eines wettbewerbsfähigen Bau- und Betriebsprozesses) praktisch inexistent ist, lassen sich gemäss Halter mit diesem Modell die Kapitalkosten über den Lebenszyklus massiv senken. Ideale Trägerschaften seien Mieter-Genossenschaften, in denen Mieter Genossenschaftler, Kollektiveigentümer und Betreiber sind und damit eine zu hundert Prozent deckungsgleiche Interessenstruktur bilden. Gleichzeitig verspricht dieses Modell soziokulturell diversifizierte Quartiere und lokalpolitisch aktive Bewohner. Der genossenschaftliche Wohnungsbau ist zu fördern: über Baurechtslösungen, die die lebenszyklus-überschreitende Nachhaltigkeit sicherstellen, vereinfachte Zugänge zu Finanzierungslösungen oder den Ausbau von Eigenkapitalgefässen des Bundes für die Gründung von Genossenschaften.

Nur wer ein klares Ziel vor Augen hat und robuste Mittel und Wege kennt, dieses Ziel zu erreichen, könne «die fragile Balance aus Leadership und Partizipation herstellen», ist man bei Halter überzeugt. Dabei stelle die Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum eine «ähnlich bedeutende gesellschaftliche Herausforderung dar, wie das klimagerechte Um- und Neubauen», sagt Halter-CEO Markus Mettler. «Wir sind fest entschlossen, innovative Lösungen zu entwickeln und einen Beitrag zur Bewältigung dieser Aufgaben zu leisten.» Damit einher gehe die Einführung von nachhaltigen Rahmenbedingungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft, welche das Unternehmertum und die Wettbewerbsfähigkeit in der Branche stärken und dem Trend zur ineffizienten und kostspieligen Regulierung und Verstaatlichung entgegenwirken.» •

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Sanfte Landung in Sicht



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Es gibt nicht mehr ganz so viele Interessenten für Wohneigentum wie auch schon, doch die Preise geben (noch) nicht nach.

GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE VON CREDIT SUISSE ECONOMIC RESEARCH IST DER MARKT FÜR SELBSTGENUTZTES WOHN-EIGENTUM IN DER SCHWEIZ AUF GUTEM KURS FÜR EINE SANFTE LANDUNG: TROTZ EINER STARK SINKENDEN NACHFRAGE STEIGE DAS ANGEBOT INFOLGE DER BISHERIGEN KNAPPHEIT NUR LANGSAM, BERICHTEN DIE CS-RESEARCHER. EIN WEITERES INDIZ: BEI TRANSAKTIONEN STEIGEN DIE PREISE VORERST WEITER AN.

PD/BW. Gemäss der Anfang Juni veröffentlichten Ausgabe des Credit Suisse Immobilienmonitor Schweiz 2. Quartal 2023 erhöht sich das verfügbare Angebot an Wohneigentum langsam, aber kontinuierlich: Im 1. Quartal 2023 stieg die Anzahl inserierter Eigentumswohnungen um 2.300 auf über 21.750 Einheiten. Gleichzeitig waren 16.650 Einfamilienhäuser online ausgeschrieben – ein Plus von 970 Häusern gegenüber Ende des Vorjahres. Das infolge des starken Anstiegs der Hypothekarzinsen gesunkene Interesse an Wohneigentum schlägt sich somit zunehmend in einem höheren Angebot nieder, so die CS-Ökonomen. Gleichwohl

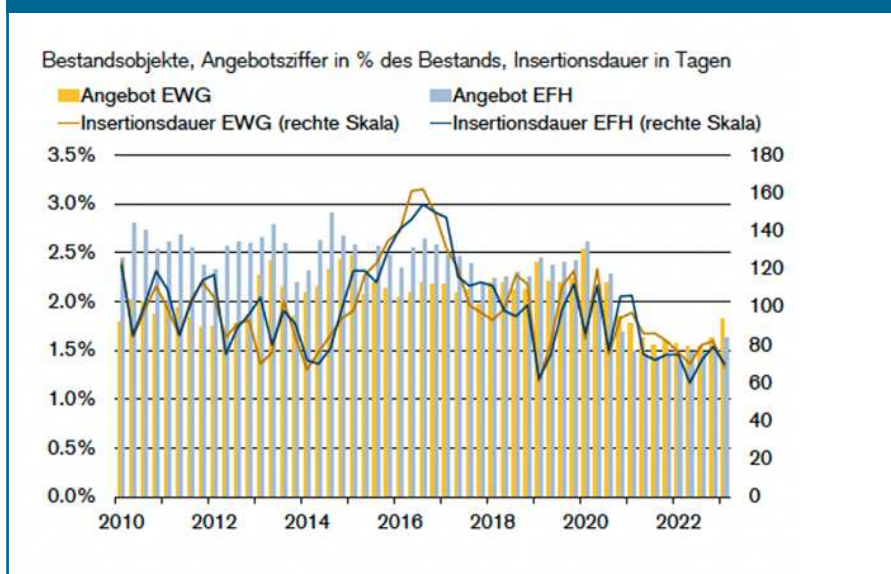
bleibe die Angebotsziffer mit 1,8 Prozent bei Eigentumswohnungen (EWG) und 1,6 Prozent bei Einfamilienhäusern (EFH) trotz des jüngsten Anstiegs auf einem tiefen Niveau. Zum Vergleich: Die historischen Mittel liegen bei EWG und EFH seit 2006 bei 2,1 und 2,4 Prozent.

Niedrige Angebotsziffer

In 76 der 110 Schweizer Wirtschaftsregionen hat sich das Angebot im Vorjahresvergleich gemäss der CS-Studie erhöht. Hierbei zeigen sich kaum regionale Unterschiede: Sowohl an teuren Wohnlagen als auch in peripheren Regionen ist >>>

>>> das Angebot jüngst mehrheitlich gestiegen. Sinkende Angebotsziffern haben die CS-Ökonomen indes kaum mehr gefunden. Teilweise sei dies noch in Regionen mit Tourismusdestinationen wie dem Oberengadin der Fall, was auf die weniger stark gesunkene Nachfrage bei Zweitwohnungen zurückzuführen sei. Generell stehe in der Westschweiz wie auch im Tessin ein signifikant höheres Angebot zur Verfügung. Im Tessin haben die CS-Experten die höchsten Werte registriert. Den Grund dafür sehen sie in der tieferen Nachfrage und insbesondere in der Bautätigkeit, welche lange Zeit sehr hoch war und erst vor wenigen Jahren wieder gesunken ist.

ANGEBOT LÖST SICH VOM TIEFSTAND



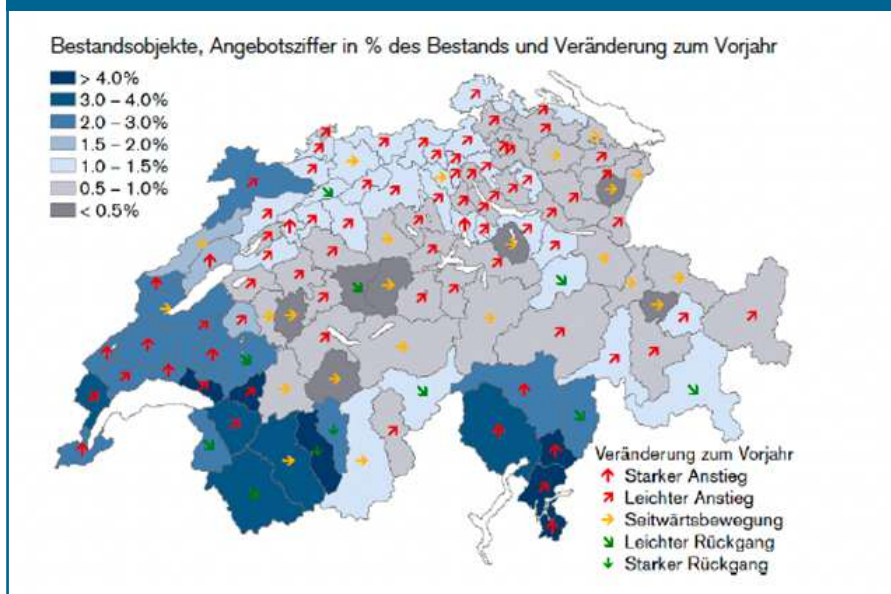
Quelle: Meta-Sys, Credit Suisse

Letzter Datenpunkt: Q1/2023

Tiefere Zahl an Interessenten

Bei der Vermarktung zeigt sich die geringere Nachfrage bisher in erster Linie in einer tieferen Anzahl potenzieller Käufer, die sich für ein einzelnes Objekt interessieren. Demgegenüber bleibt die Vermarktungsdauer trotz steigenden Angebots auf einem historisch sehr tiefen Wert. Im 1. Quartal 2023 waren Eigentumswohnungen im Mittel 68 Tage und Einfamilienhäuser 70 Tage ausgeschrieben. Es ist also nicht so, dass inserierte Objekte keinen Käufer mehr finden. Die markant tiefere Zahl an Interessenten machte die Vermarktung jedoch anspruchsvoller, stellen die CS-Experten fest. Dies zeige sich insbesondere auch in der Preisgestaltung, die im aktuellen Marktumfeld wieder mehr Fingerspitzengefühl erfordere und über Erfolg oder Misserfolg entscheiden könne. Die Nachfrage nach Wohneigentum sank auch Anfang 2023. Seit ihrem Höchststand sind die entsprechenden Indizes für Eigentumswohnungen um 22 Prozent und jene für Einfamilienhäuser sogar um 27 Prozent gefallen.

HÖHERES ANGEBOT IN MEHR ALS ZWEI DRITTELN DER REGIONEN



Quelle: Meta-Sys, Credit Suisse, Geostat

Letzter Datenpunkt: Q1/2023

Damit liegt die Nachfrage in beiden Segmenten nun wieder unter dem Niveau von 2019, nachdem sie in der COVID-19 Pandemie nach oben geschwungen war. Doch aufgrund der bisher stark ausgeprägten Knappheit liessen sich trotz des Nachfragerückgangs im Normalfall aber immer noch Käufer

für die ausgeschriebenen Objekte finden, wie aus der CS-Studie hervorgeht. Und die Preise steigen nach wie vor, wenngleich sich das Wachstum im 1. Quartal 2023 signifikant abgeschwächt hat: Die Jahreswachstumsrate der Preise von Eigentumswohnungen ging von 5,2 auf 3,5 Prozent zurück. Damit lag der >>>

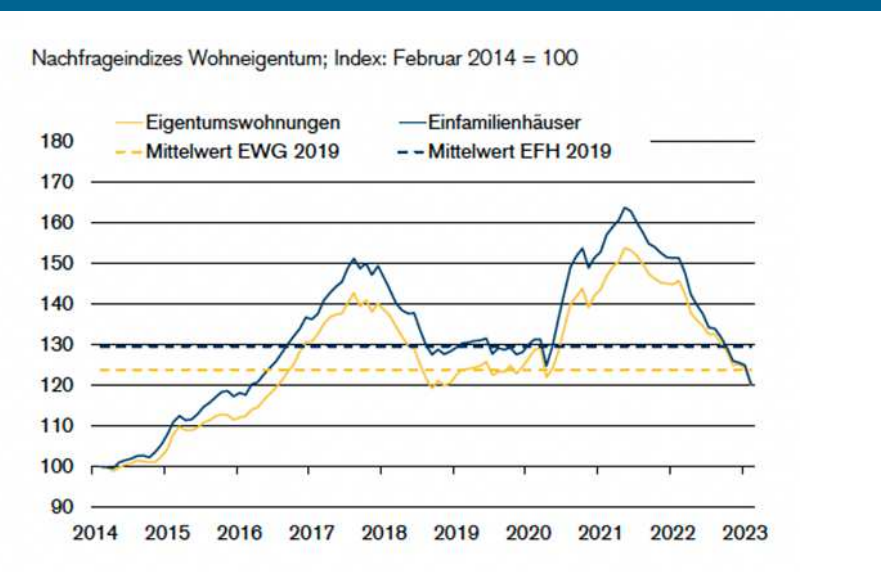
>>> Zuwachs unter dem langfristigen Mittelwert seit 2000 von 3,8 Prozent. Bei Einfamilienhäusern blieb das preisliche Plus gemäss den CS-Erhebungen mit 3,6 Prozent dagegen über dem Mittel von 3,4 Prozent. Aber auch hier machte sich innerhalb eines Quartals eine deutliche Abkühlung bemerkbar (4. Quartal 2022: +5,5%).

Die höchsten Preiszuwächse verzeichnen die Tourismuskantone Graubünden und Wallis, wo auch das ausgeschriebene Angebot vergleichsweise stabil geblieben ist. Im Mittelland verzeichneten die CS-Ökonomen das grösste Plus in den Kantonen Zug und Zürich, doch heben sie hervor, dass die Preisdynamik »fast flächendeckend an Schwung verliert«. Ausser in den beiden Kantonen Appenzell Ausser- und Innerrhoden sowie den Regionen Schwarzwasser und Val-de-Travers liege das Preiswachstum aber in sämtlichen Regionen weiterhin im positiven Bereich.

Sinkende Preise ab 2024

Die CS-Experten erwarten weitere Leitzinsanhebungen durch die Schweizerische Nationalbank (Juni: +50 Basispunkte; September: +25 Basispunkte), in deren Folge sich insbesondere Geldmarkthypotheken nochmals verteuern werden, was wiederum zu einem anhaltenden Rückgang der Nachfrage führen wird. In der Folge rechnen sie für die kommenden Quartale mit einem fortgesetzten Anstieg des Angebots sowie mit einem zunehmenden Vermarktungsaufwand. Leerstände werden nach Einschätzung der CS-Ökonomen zwar selten bleiben; sie dürften sich jedoch mit 0,45 Prozent (EWG) bzw. 0,50 Prozent (EFH) von ihren Tiefstständen wegbewegen. Im Zuge des steigenden Angebots dürfte

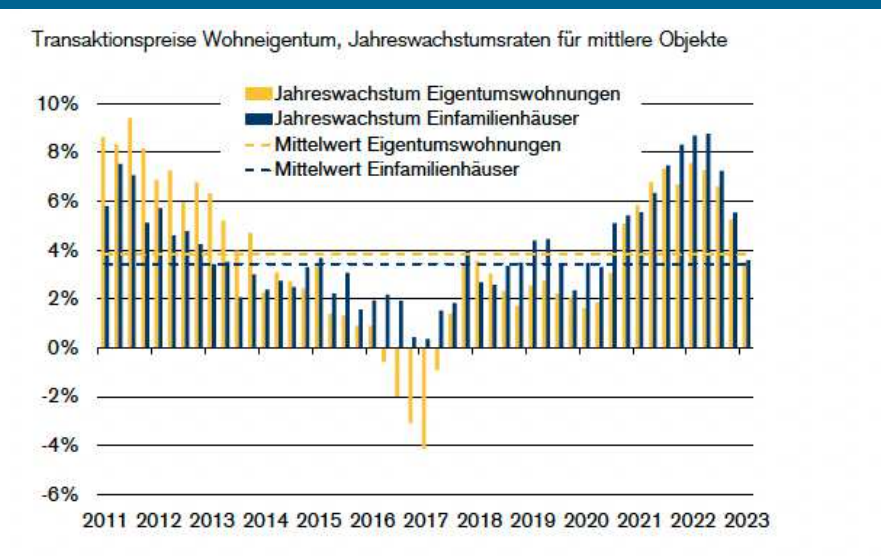
NACHFRAGE LIEGT WIEDER UNTER DEM NIVEAU VON 2019



Quelle: Reamatch360, Credit Suisse

Letzter Datenpunkt: Q2/2023

HALBIERUNG DES PREISWACHSTUMS INNER JAHRESFRIST



Quelle: Wüest Partner

Letzter Datenpunkt: Q1/2023

sich die Preisentwicklung zwar weiter abschwächen, doch bis Ende 2023 erwarten die CS-Ökonomen ein Plus und rechnen weiterhin mit einem Preiswachstum von 0,5 Prozent für EWG und 1,5 Prozent für EFH; ab 2024 sei aufgrund des anhaltenden Nachfragerückgangs mit sinkenden Preisen im tiefen einstelligen Prozentbereich pro Jahr zu rechnen.

Das Fazit der CS-Autoren: Die Entwicklung der ersten Monate dieses Jahres bestätige ihre zuvor geäußerte Einschätzung, 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. •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE DEUTSCHLAND

«Stabilität auf niedrigem Niveau»

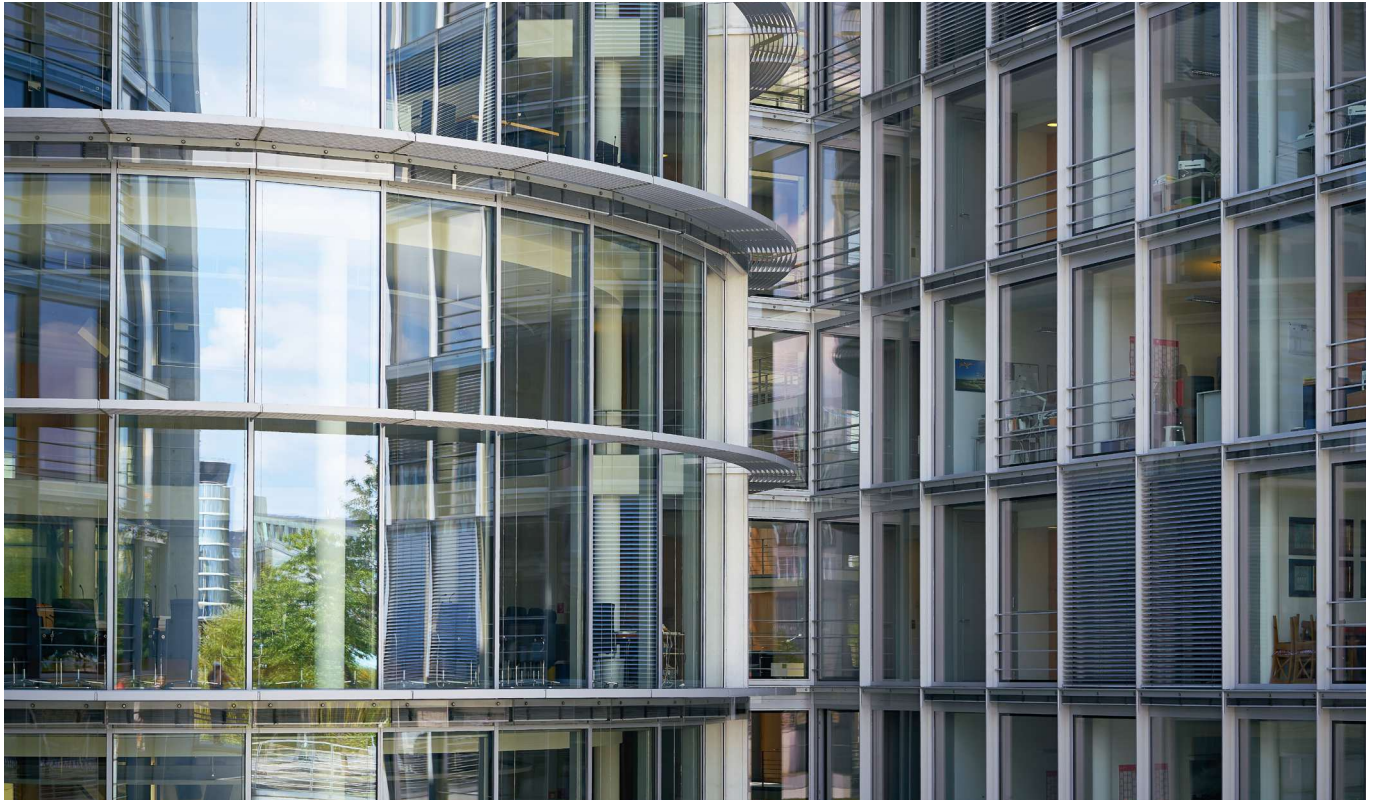


BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Die Finanzierung von Büro-Projekten gestaltet sich in Deutschland derzeit schwieriger als auch schon.

GEMÄSS EINER AKTUELLEN UMFRAGE DER BF.DIREKT-UNTERNEHMENSGRUPPE SCHEINT SICH DIE STIMMUNG DER IMMOBILIENFINANZIERER IN DEUTSCHLAND ZULETZT ETWAS AUFGEHELLT ZU HABEN. DER HAUPTGRUND: VEREINZELT WERDEN HÖHERE KREDITVOLUMINA VERGEBEN UND BEI DER NEUGESCHÄFTSENTWICKLUNG UND BEI DEN LIQUIDITÄTSKOSTEN WIRD KEINE WEITERE VERSCHLECHTERUNG VERZEICHNET. DIE FINANZIERUNGSBEREITSCHAFT FÜR WOHN- UND BÜROPROJEKTE IST INDES GESUNKEN.

BW/PD. Nach sechs aufeinanderfolgenden Tiefstwerten steigt der Wert des BF-Quartalsbarometers erstmals wieder leicht an, von -19,44 Punkten im ersten Quartal dieses Jahres (Q1) auf nun -17,29 Punkte. Während sich wichtige Parameter des Sentiment-Indexes für Immobilienfinanzierer nicht weiter verschlechtert haben, berichten die Umfrageteilnehmer vereinzelt höhere Kreditvolumina.

Zwar haben immer noch 38 Prozent der durchschnittlichen vergebenen Einzelkredite ein Volumen von unter zehn Millionen Euro (Q1: knapp 40%), jedoch wird erstmals seit sechs Quartalen wieder ein Wert von über 100 Millionen Euro vermeldet. Auf Kredite zwischen 50 und 100 Mio. Vo-

lumen entfallen knapp 17 Prozent (Q1: 12,5%). An der Einschätzung der aktuellen Lage am Finanzierungsmarkt ändert sich im Vergleich zum ersten Quartal jedoch kaum etwas. Weiterhin bewerten sie drei Viertel der befragten Finanzierungsexperten als restriktiver, ein Viertel als gleichbleibend.

Bodenbildung in Sicht

Auch die Neugeschäftsentwicklung stagniert beim überwiegenden Teil der Umfrageteilnehmer. Eine Stagnation ist ausserdem bei der Einschätzung der zusätzlichen Liquiditätskosten zu verzeichnen. «Bei der Stimmung unter den Immobilienfinanzierern zeichnet sich nach >>>

>>> unserer Einschätzung eine Bodenbildung ab», sagt Francesco Fedele, CEO der BF.Direkt AG. «Die Frage ist, wie lange wir auf diesem Stand verharren.»

Auch die volkswirtschaftlichen Rahmendaten sprechen für eine Stabilität auf niedrigem Niveau. «Aktuell zeichnet sich eine Seitwärtsbewegung bei den Zinsen ab», berichtet Professor Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS und wissenschaftlicher Berater des BF-Quartalsbarometers. «Während die Erwartungen der Ökonomen divergieren, herrscht in einem Punkt Einigkeit: Die Inflationsrate wird das von der EZB gesteckte Ziel von zwei Prozent mittelfristig übertreffen. Das heisst, dass sinkende Zinsen vorerst nicht in Aussicht sind.»

Projektentwicklungsmarkt in der Krise

Die Margen haben ihren steilen Anstieg fortgesetzt und erreichen ihren höchsten Stand seit Beginn der Er-

hebung im Q4-2012. Der Durchschnittswert in der Bestandsfinanzierung wächst von 235,1 Basispunkten (bp) im Vorquartal auf nun 245,1 bp. Die Durchschnittsmarge für Projektentwicklungen legt von 337,1 auf 342,3 bp zu. Die Loan-to-Costs (LTCs) und Loan-to-Values (LTVs) bleiben mit 65,3 (+0,3 Prozentpunkte) bzw. 69,3 Prozent (+0,1 Prozentpunkte) weiterhin stabil.

Doch bei der Frage, welche Immobilientypen derzeit finanziert werden, zeichnen sich bei Projektentwicklungen in der Zwei-Jahres-Betrachtung deutliche Veränderungen ab. Gaben in Q2 2021 noch alle Umfrageteilnehmer an, Kredite für Wohn-Developments von Bestandhaltern zu vergeben, sind es aktuell nur noch 63,6 Prozent. Bei der Finanzierung für Bauträger und Aufteiler von Wohnungen sank die Bereitschaft von 70,4 auf 38,6 Prozent. Der Anteil der Institute, die Büroentwicklungen finanzieren, ging von 81,5 auf 56,8 Prozent zurück. Auch in den anderen Nutzungsarten Logistik, Einzelhandel, Sozialimmobilien, Mik-



BILD: BF-DIREKT

Francesco Fedele, CEO der BF.Direkt AG (li) und Steffen Sebastian, IREBS

roapartments und Parkhäuser sank die Finanzierungsbereitschaft. Einzig Hotel-Developments verzeichnen deutliche Zuwächse, von 7,4 auf 22,7 Prozent. Für Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG lässt sich an diesen Zahlen die Krise im Projektentwicklungsmarkt ablesen: «Vor allem die sinkende Finanzierungsbereitschaft für Wohnprojekte gibt zu denken. Denn sie ist ein Indikator dafür, dass sich der Wohnungsmangel verschärfen wird. Hier schlagen wohnungspolitische Fehlentwicklungen voll durch.»

ESG-Kriterien werden wichtiger

Bei der aktuellen Frage, wie sich ESG künftig auf die Finanzierbarkeit von Wohnungsbeständen auswirkt, erwarten die Teilnehmer der BF.Direkt-Umfrage, dass die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien erheblichen Einfluss auf die Verfügbarkeit von Fremdkapital haben wird. Einige Experten prognostizieren, dass die Finanzierung ohne Berücksichtigung von ESG-Kriterien zukünftig deutlich erschwert wird. Kritische Überprüfungen der energetischen Kriterien bei Bestandswohnungen sind bereits jetzt Teil der Kreditentscheidung. •

Zur Methodik

Das BF.Quartalsbarometer wird im Auftrag der BF.Direkt AG, Spezialist für die Finanzierung von Immobilienprojekten, durch das Analyseunternehmen Bulwiengesa AG erarbeitet. Der Index gibt die Stimmung und das Geschäftsklima der Immobilienfinanzierer in Deutschland umfassend wieder. Zur Ermittlung des BF.Quartalsbarometers werden vierteljährlich ca. 110 Experten befragt, die grösstenteils direkt mit der Vergabe von Krediten an Immobilienunternehmen betraut sind.

Das Panel besteht aus Vertretern unterschiedlicher Banken und anderen Finanzierern. Der Wert des BF-Quartalsbarometers setzt sich aus verschiedenen Bestandteilen des Fragebogens zusammen: aus der Einschätzung zur Veränderung der Finanzierungsbedingungen, der Entwicklung des Neugeschäfts, der Höhe der gewährten Kredittranchen, der Risikobereitschaft der Finanzierer nach Assetklassen, der Höhe der LTV-/LTC-Werte, der Entwicklung der Margen, der Bedeutung alternativer Finanzierungsmöglichkeiten und der Entwicklung der Liquiditätskosten.

MARKTKOMMENTAR

Anhaltende Ungewissheit

NOCH VOR KURZEM HATTE KAUM MEHR JEMAND MIT WEITEREN LEITZINSERHÖHUNGEN IN DEN USA GERECHNET; TEILS WURDE BEREITS ÜBER ZINSENKUNGEN IM HERBST SPEKULIERT. INZWISCHEN ZEIGEN UMFRAGEN, DASS EINE WEITERE ZINSERHÖHUNG NICHT MEHR AUSGESCHLOSSEN WIRD. ZWAR WIRD FÜR DIE NÄCHSTE FED-SITZUNG AM 14. JUNI 2023 NOCH KEINE ERHÖHUNG ERWARTET, DOCH RECHNEN ÜBER 80 PROZENT DER BEFRAGTEN BIS ENDE JULI MIT EINEM ANSTIEG UM 25 BASISPUNKTE.

FL/TM. Mit Spannung wird die Rede von Notenbankchef Powell in der kommenden Woche erwartet – und ob es allenfalls Hinweise darauf geben wird, wie realistisch weiter steigende Leitzinsen sind. Aufgrund der herrschenden Unsicherheit kam es in den letzten Wochen zu leichten Kurskorrekturen an den internationalen Aktienmärkten.

REAL Index zieht an...

Bei den Schweizer Immobilienaktien gab es vor allem gegen Ende Mai grössere Verkäufe; erst zum Monatswechsel hin zeichnete sich eine Kurs-erholung ab. Dank dieser Gegenbewegung legte der REAL Index gegenüber dem Schlusskurs vom Vormonat um 1,62 Prozent zu und auch die Jahresperformance liegt mit einem Plus von 1,22 Prozent wieder im positiven Bereich. Im laufenden Monat gehören die Aktien von PSP Swiss Property und Allreal zu den grössten Gewinnern. Die PSP-Titel haben bereits in den ersten Handelstagen im Juni um 3,48 Prozent zugelegt, die Allreal-Aktien verzeichneten einen Wertzuwachs von 2,26 Prozent. Auch die Aktien des Indexschwergewichts Swiss Prime Site erzielten einen Kursgewinn von 1,69 Prozent. Bei den europäi-

schen Immobilienaktien fällt der Turnaround noch deutlicher aus: Seit dem Monatswechsel legte der EPRA Index um 5,16 Prozent zu – doch reichen diese Kursgewinne nicht aus, um die vorangehenden Kursverluste vollständig auszugleichen: Mit -4,2 Prozent ist die Jahresrendite weiterhin negativ (nicht währungsbereinigt).

....SWIIT Index legt weiter zu

Die kotierten Schweizer Immobilienfonds (SWIIT Index) können den leichten Aufwärtstrend vom letzten Monat auch im Juni fortsetzen. Die Performance im Juni beziffert sich bisher auf +1,57 Prozent, nach einem Plus von 1,25 Prozent im Mai. Dank dieser stabilen Kursentwicklung beziffert sich die Jahresperformance inzwischen auf +3,06 Prozent. Die positive Kursentwicklung wird grösstenteils von den Top-10 Fonds im Index (nach Marktkapitalisierung) getragen. Die Monatsrenditen dieser Immobilienfonds liegen zwischen +1,26 Prozent (CS Green Property) und +3,47 Prozent (CS Siat). UBS Sima, der grösste Fonds im SWIIT Index, verzeichnet einen Wertzuwachs von 3,07 Prozent und zählt damit zu den Top-Performern. Den höchsten Kursanstieg im Juni erzielten die An-



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

teile des SF Commercial Properties Fund mit einem Plus von 5,13 Prozent. Die Anteile des CS LogisticsPlus stehen weiterhin unter Druck und haben im Juni einen weiteren Wertverlust von 1,87 Prozent verzeichnet. Die Jahresperformance für den Logistikimmobilienfonds liegt bei einem Minus von 16,31 Prozent. Der Primärmarkt bleibt weiter anspruchsvoll. Zwar wurden in den letzten Wochen vermehrt Transaktionen durchgeführt, doch mit Blick auf die Ergebnisse wird deutlich, dass die Investoren weiterhin eher zurückhaltend sind. Erste Fonds haben ihre bereits angekündigten Transaktionen noch vor dem Startschuss bis auf weiteres verschoben und auch bei keiner der zuletzt abgeschlossenen drei Emissionen wurde eine Vollzeichnung erreicht. Für den StoneEdge SICAV wurden neue Anteile im Wert von rund 43 Mio. CHF ausgegeben, was einer Ausübungsquote von 85 Prozent entspricht. Bei den Emissionen von Pure Swiss Opportunity und Sustainable Real Estate Switzerland lagen die Ausübungsquoten noch niedriger. Für die genannten drei Transaktionen wurde ursprünglich ein Emissionsvolumen von 161 Mio. CHF anvisiert – platziert werden konnten jedoch nur Anteile im Wert von 84,1 Mio. CHF. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							9. JUNI 2023		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2023	HÖCHST 2023	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			142000	1	200500	1	142200	1
140241	AGRUNA AG	4040	4400	4105	1	4400	2	4200	3
4986484	ATHRIS N	400	410	395	3	400	30	400	77
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	500	560	520	30	540	25	520	20
193185	CHAM GROUP N	450	520	500	5	520	26	520	74
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	155	179	164	50	167	50	167	50
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			12000	1	23900	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			2730	5	2900	2	2720	4
11502954	KONKORDIA AG N	7200	7650	7400	2	9900	2	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	275	30	175	1
54702757	SIA-HAUS VZ N	7000	10000	6550	1	10000	1	7000	1
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2650	2675	2655	13	2800	10	2650	18
253801	TERSA AG	15800	18500	15130	1	21900	1	15800	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2	2.1	2.05	5000	3.1	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

**WERTE AM
WENDEPUNKT**

Zeit für den Portfoliumbau

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											9. JUNI 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. % MAI	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG			
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	102.95	114.00	2.67%	10.73%	-8.43%	2.05%	111.30	148.00	678'857'004		
CH0026275611	BONHOTE IMMOBILIER	122.45	133.00	2.47%	8.62%	-1.41%	1.14%	116.10	164.20	952'316'442		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	102.90	115.00	2.64%	11.76%	-0.18%	0.96%	110.50	122.00	628'122'525		
CH0008443035	CS 1A IMMO PK	1250.00	1155.00	3.97%	-7.60%	2.21%	NICHT KOTIERT	1120.00	1475.00	3'266'201'400		
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	116.00	122.00	2.81%	5.17%	0.08%	1.17%	117.00	181.30	2'395'044'220		
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	75.55	63.00	4.01%	-16.61%	2.91%	0.98%	55.50	81.70	535'903'389		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	187.55	162.00	4.67%	-13.62%	0.12%	0.97%	157.10	196.80	1'455'501'960		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	107.90	140.00	2.59%	29.75%	4.28%	1.25%	115.00	185.20	2'919'583'240		
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	100.85	94.50	3.77%	-6.30%	-16.22%	1.15%	100.10	151.50	756'000'000		
CH0012913700	CS REF SIAT	157.25	208.00	2.53%	32.27%	1.56%	1.17%	178.60	254.50	3'411'952'960		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	117.35	117.50	2.69%	0.13%	-4.16%	0.54%	113.00	131.00	352'500'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCCHILD SWISS	123.70	138.00	2.67%	11.56%	1.62%	1.83%	122.00	172.00	2'213'249'934		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	150.65	200.00	2.18%	32.76%	0.55%	0.61%	184.50	245.40	1'524'618'200		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	111.35	132.00	3.04%	18.55%	1.49%	1.13%	115.30	149.00	290'400'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	117.65	94.00	5.73%	-20.10%	1.38%	0.64%	89.00	119.90	408'227'994		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	112.65	114.00	3.02%	1.20%	3.89%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	437'672'676		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	115.85	117.00	5.34%	0.99%	8.03%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	182'812'500		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	100.10	104.00	2.75%	3.90%	-5.45%	NICHT KOTIERT	114.00	127.00	845'000'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	175.75	207.00	3.20%	17.78%	7.18%	0.71%	185.00	249.50	1'159'200'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	387.90	550.00	2.50%	41.79%	5.57%	1.50%	438.00	639.50	1'931'349'200		
CH0002782263	LA FONCIERE	93.25	130.00	1.91%	39.41%	3.25%	0.83%	111.00	160.00	1'769'063'010		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	127.45	139.00	2.26%	9.06%	-1.07%	NICHT KOTIERT	145.00	172.00	938'250'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	149.05	160.00	2.56%	7.35%	-2.32%	1.00%	143.60	209.90	915'375'200		
CH0107006550	PROCIIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	130.20	127.00	2.61%	-2.46%	-8.24%	0.68%	132.90	172.50	331'486'764		
CH0033624211	PROCIIMMO SWISS COMM FUND	140.00	143.00	3.94%	2.14%	3.62%	2.26%	128.70	169.00	852'473'479		
CH0235398572	PROCIIMMO II SWISS COMM FUND	116.00	118.00	4.53%	1.72%	0.37%	0.00%	113.00	146.00	466'122'302		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	97.45	105.75	2.52%	8.52%	1.44%	NICHT KOTIERT	106.00	115.00	357'667'862		
CH0039415010	REALSTONE	121.65	132.00	2.72%	8.51%	2.80%	0.96%	116.00	154.00	1'770'844'812		
CH0100612339	RESIDENTIA	107.70	94.60	3.18%	-12.16%	0.10%	0.61%	96.00	117.00	151'376'460		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	143.30	139.00	3.59%	-3.00%	1.02%	1.04%	127.10	165.70	1'484'546'827		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	92.30	80.00	5.36%	-13.33%	-0.18%	0.44%	75.00	95.80	192'000'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	99.90	101.00	4.34%	1.10%	4.20%	0.41%	96.00	129.00	613'575'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	120.30	122.00	2.88%	1.41%	-0.32%	0.90%	115.80	154.00	1'026'812'268		
CH0002785456	SOLVALOR 61	207.70	275.00	1.95%	32.40%	1.57%	1.29%	227.00	333.00	1'392'685'525		
CH0037237630	STREETBOX REF	325.45	435.00	3.59%	33.66%	3.82%	0.32%	391.75	539.50	186'860'775		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	108.85	95.00	3.17%	-12.72%	-13.64%	0.38%	97.45	116.00	254'960'240		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	103.40	106.00	2.28%	2.51%	1.92%	NICHT KOTIERT	102.00	117.00	332'898'936		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	113.05	120.00	2.19%	6.15%	0.84%	1.85%	112.00	139.50	1'944'000'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	118.80	156.00	2.38%	31.31%	7.54%	1.03%	124.60	182.00	1'643'183'724		
CH011959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	94.60	95.00	4.40%	0.42%	1.23%	0.71%	78.10	115.50	494'247'475		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	107.35	93.60	2.69%	-12.81%	-7.51%	0.89%	99.60	124.00	355'873'752		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	159.60	183.00	2.53%	14.66%	0.66%	0.97%	162.70	225.00	967'325'556		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	102.00	104.00	3.43%	1.96%	7.22%	NICHT KOTIERT	96.00	104.00	243'646'520		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	62.55	80.00	2.28%	27.90%	5.96%	1.05%	67.55	95.00	2'841'064'480		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.15	16.80	2.54%	18.73%	2.13%	1.57%	13.95	20.35	780'621'358		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.65	13.00	2.58%	11.59%	11.59%	2.88%	9.95	15.30	467'939'537		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	95.60	124.00	2.10%	29.71%	4.63%	0.95%	107.10	148.30	1'767'156'860		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	100.20	134.00	2.43%	33.73%	8.24%	0.83%	111.50	152.00	9'598'892'886		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.50	59.80	4.46%	-1.16%	3.74%	1.34%	56.50	75.80	1'473'459'083		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	106.15	119.50	2.34%	12.58%	-0.42%	NICHT KOTIERT	120.00	139.00	1'147'692'221		
				0	0	SWIIT	0			TOTAL		
Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale				3.05%	9.31%	2.84%	0.95%			63'106'616'555		

IMMOBILIENAKTIEN											9. JUNI 2023	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2023	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % MAI	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)			
CH0008837566	ALLREAL N	153.10	153.00	4.60%	-0.07%	6.38%	3.93%	126.40	206.00	2'377'747'931		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	77.50	63.00	4.79%	-18.71%	3.94%	1.04%	60.10	66.00	162'698'697		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	181.55	165.00	3.50%	-9.12%	0.84%	0.46%	160.00	190.00	318'665'325		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.55	16.10	3.44%	-2.72%	3.42%	0.80%	15.15	20.30	484'011'611		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	103.55	78.40	3.71%	-24.29%	-0.85%	1.08%	79.80	107.00	361'779'748		
CH0273774791	INTERSHOP N	437.10	592.00	4.26%	35.44%	6.47%	1.36%	588.00	673.00	646'197'600		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.30	18.00	0.00%	-22.75%	-8.63%	0.51%	18.30	20.40	81'395'021		
CH0325094297	INVESTIS N	82.50	94.40	2.66%	14.42%	-4.53%	1.30%	95.20	115.00	264'259'584		
CH0011108872	MOBIMO	256.80	238.00	4.23%	-7.32%	5.08%	2.16%	211.00	318.00	1'726'065'726		
CH0212186248	NOVAVEST	45.30	39.00	3.31%	-13.91%	-4.41%	0.44%	40.90	47.80	300'745'926		
CH0284142913	PLAZZA N	337.95	315.00	2.23%	-6.79%	3.87%	0.60%	315.00	357.00	460'404'000		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	111.10	100.40	3.81%	-9.63%	-3.96%	4.79%	99.80	125.90	4'605'136'256		
CH0384629934	SENIORSIEDENZ	51.40	40.00	4.99%	-22.18%	-3.61%	0.70%	44.00	54.00	102'218'880		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	83.65	77.30	4.44%	-7.59%	0.69%	5.41%	79.00	101.20	5'872'509'137		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	118.25	84.50	4.29%	-28.54%	-1.01%	0.51%	85.00	108.00	230'393'560		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1660.15	1970.00	3.56%	18.66%	-10.13%	0.64%	2080.00	2440.00	332'818'695		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2041.35	1680.00	2.45%	-17.70%	-2.77%	0.49%	1850.00	2080.00	507'795'530		
				0	0	REAL	0			TOTAL		
				3.70%	-5.42%	0.35%	3.79%			18'590'749'509		

PROJEKTENTWICKLUNG

Berner Blumenbörse vor dem Umzug



BILD: LOSINGER MARAZZI

Blick in den neuen Hauptsitz der Berner Blumenbörse

ANFANG JUNI, EIN JAHR NACH DER UNTERZEICHNUNG DES TU-WERKVERTRAGS ZWISCHEN DER LOSINGER MARAZZI AG UND DER GENOSSENSCHAFT BERNER BLUMENBÖRSEN, BEGANN IN KERZERS (FR) MIT DEM SPATENSTICH DIE REALISIERUNGSPHASE DES NEUEN HAUPTSITZES UND ENGROSMARKTES. DAS NEUBAUPROJEKT NACH PLÄNEN VON KUNIK DE MORSIER SOLL MEHR PLATZ SCHAFFEN FÜR BÜROS, AUSSTELLUNGS- UND SCHULUNGSRÄUME UND NEUE MASSSTÄBE IN SACHEN NACHHALTIGKEIT SETZEN.

BW. Die heutigen Räumlichkeiten der Genossenschaft Berner Blumenbörsen im Quartier Wankdorf sind in die Jahre gekommen und bieten zu wenig Platz. Daher will die Blumenbörse ihren Hauptsitz mit rund 40 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen sowie ihren Fachmarkt nach Kerzers verlegen. Vom neuen Standort im Kanton Fribourg verspreche man sich nicht zuletzt einen besseren Zugang für eine grössere Kundschaft auch aus der Westschweiz, teilt die Genossenschaft mit.

Holz-Hybridbau-Projekt

Entwickelt und realisiert wird das Neubauvorhaben von Losinger Marazzi. Der mit seinem Hauptsitz

ebenfalls im Wankdorf ansässige Baukonzern hatte der Blumenbörse im Jahr 2020 ein 20.000 Quadratmeter grosses Baugrundstück in Kerzers angeboten und sie auch bei der Kreditsuche und beim Verkauf der Bestandesliegenschaft unterstützt, um die Finanzierung des Neubaus sicherzustellen.

Das von Losinger Marazzi und dem Lausanner Architekturbüro Kunik de Morsier entwickelte Projekt sieht ein zweistöckiges Gebäude in Holzhybridbauweise vor. Das Grundkonzept für die Realisierung aus Holz habe man mit dem renommierten Holzingenieur Hermann Blumer erarbeitet und von einem professionellen Planungsteam aus überwiegend regionalen Büros umgesetzt, heisst >>>



BILD: LOSINGER MARAZZI

Anfang Juni war Spatenstich für die neue Blumenbörse in Kerzers.

es bei Losinger Marazzi. Die Geometrie des Gebäudes kombiniere «Innovationen aus dem Bereich Holzbau mit Funktionalität und Effizienz», die Nutzung der Räumlichkeiten und die aussergewöhnliche Architektur seien auf die Bedürfnisse des Kunden abgestimmt. So wird der zentrale Teil des Gebäudes künftig aus einem grosszügigen Atrium bestehen und aus einem Marktplatz, der Zugang zu den verschiedenen Bereichen bietet, wie dem Gewächshaus, der Blumenhalle, der Baumschule und dem Gartenzubehör. Des Weiteren sind eine Cafeteria mit Ausserterrasse und Räumlichkeiten für Schulungen und Events im Obergeschoss geplant. Die Wärmeversorgung durch Fernwärme (via Holz-

kraftwerk), eine Regenwassernutzung für die Bewässerung und die deutlich über das gesetzlich vorgeschriebene Minimum hinausgehende Photovoltaikanlage sollen zur Nachhaltigkeit des Projektes beitragen, nicht zuletzt mit dem Ziel einer weiten Eigenbedarfsdeckung. Eine Besonderheit des Neubaus sind Terrabloc-Wände aus Lehmziegelmauerwerk im Bereich des Marktplatzes und der Cafeteria, die sich gemäss Losinger Marazzi neben ihrer reduzierten CO₂-Bilanz auch durch ihre positive Auswirkung auf das Raumklima auszeichnen. Bleibt es bei den auf 18 Monate veranschlagten Bauarbeiten, könnte der Umzug der Berner Blumenbörse im November 2024 stattfinden. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 11_2023 / 18. Jahrgang / 362. Ausgabe.

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

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

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

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:

