

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Neues Marktumfeld
(Newsletter ZKB AM
Immobilien Juni 2023)
- 5 CSL Immobilien: Halbjahres-
kennzahlen zum Schweizer
Immobilienmarkt
- 6 Eigenmietwert auf der Kippe
- 8 Leitzins steigt weiter
- 10 Büromärkte: Flächenumsatz
global rückläufig
(Studie JLL)
- 12 Marktkommentar
- 13 Immobiliennebenwerte
- 14 Immobilienfonds/-Aktien
- 15 Standortentwicklung: Uster/
Swisscanto REF IFCA
- 15 Impressum

EDITORIAL

SNB im Dilemma

Die Schweizerische Nationalbank hat am 22. Juni den Leitzins erneut angehoben – um 0,25 Prozentpunkte auf jetzt 1,75 Prozent. Mit der weiteren Straffung der Geldpolitik wolle man «dem mittelfristig abermals gestiegenen Inflationsdruck entgegenwirken», teilt die Nationalbank mit und kündigt gleichzeitig an, dass «zusätzliche Zinserhöhungen nötig sein werden, um die Preisstabilität in der mittleren Frist zu gewährleisten».

Inflation schmälert Kaufkraft und Vermögen – insofern ist die Strategie der SNB nachvollziehbar. Gleichwohl gibt es einen Haken: Steigt der Leitzins, steigt auch der hypothekarische Referenzzinssatz, womit Vermieter unter gewissen Bedingungen das Recht haben, die Mieten zu erhöhen. Zudem steigen die Hypothekarzinsen, was die Nachfrage nach privatem Wohneigentum dämpfen dürfte. Auch die Baufinanzierung wird teurer, was das Interesse von Projektentwicklern und Investoren am Bau neuer Mehrfamilienhäuser schmälert – dies bei zunehmender Knappheit an Wohnraum. Weiter steigende Mieten wiederum treiben die Inflation in die Höhe. Kein Wunder, wenn namhafte Akteure des Immobilienmarkts vom einem «Dilemma der SNB» sprechen – und davon, dass die Nationalbank aufgrund der Koppelung der Mieten an die Hypothekarzinsen selbst zum «Inflationsbeschleuniger» wird. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

Our Product is the Opportunity

We explore many ways to provide our clients with the most innovative real estate investment opportunities around the World.

stoneweg.com



STONEWEG

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

Neues Marktumfeld



BILD: DEPOSITPHOTOS

Grossflächige Büros sind in Zürich und Genf eher knapp.

NACH DEN LETZTJÄHRIGEN KORREKTUREN ENTWICKELTEN SICH DIE SCHWEIZER INDIREKTEN IMMOBILIENANLAGEN IM JAHR 2023 BISLANG SOLIDE, WIE DIE AUTOREN DES AKTUELLEN NEWSLETTERS VOM ASSET MANAGEMENT IMMOBILIEN DER ZKB BERICHTEN.

BW/PD. Ende Mai wurde die neuste Schweizer Pensionskassenstudie von Swisscanto publiziert. An der 23. Ausgabe dieser Reihe nahmen 472 Vorsorgeeinrichtungen mit einem Anlagevermögen von insgesamt 738 Milliarden Franken und rund vier Millionen Versicherten teil.

Bei der Auswertung falle auf, dass nichtkотиerte Schweizer Immobilien als Anlageklasse auch «im Jahr 2022 wieder einen wichtigen Stabilitätsanker darstellten», stellen Stephan Lüthi, ZKB Leiter Immobilien und Andreas Meier, ZKB Leiter Portfolio Management im aktuellen Newsletter

von ZKB AM Immobilien fest: «Sie zeichneten sich durch eine hohe Robustheit aus und stützten damit die Pensionskassen-Performance in einem insgesamt schwierigen Jahr massgeblich.»

Die durchschnittliche Schweizer Immobilienquote in den Anlageportfolios der Pensionskassen sei nach einem erneuten Anstieg am Jahresende 2022 bei rekordhohen 24,1 Prozent zu liegen gekommen – wobei der Anstieg im Unterschied zu den Vorjahren vor allem marktbedingt erfolgt sei, so Lüthi: «Aktien und Obligationen verzeichneten nach der Zinswende starke Kursverluste, wodurch die Portfolioanteile von Immobilien und Alternativen Anlagen wie Private Equity indirekt zunahmen.»

Innerhalb der Schweizer Immobilienanlagen investieren Pensionskassen überdurchschnittlich in indirekte Anlagen, was der Schwierigkeit, auf dem Markt passende Objekte zu finden, geschuldet sein dürfte. Zudem hätten

sich diverse Vorsorgeeinrichtungen entschieden, ihr Immobilienportfolio im Zuge von Asset-Swaps als Sacheinlagen in kollektive Anlagegefässe einzubringen und in Anteile umzutauschen, stellen die ZKB-Experten fest. Sie gehen davon aus, dass sich dieser Trend weiter fortsetzen wird.

Nach Korrektur stabiler Start ins Jahr 2023

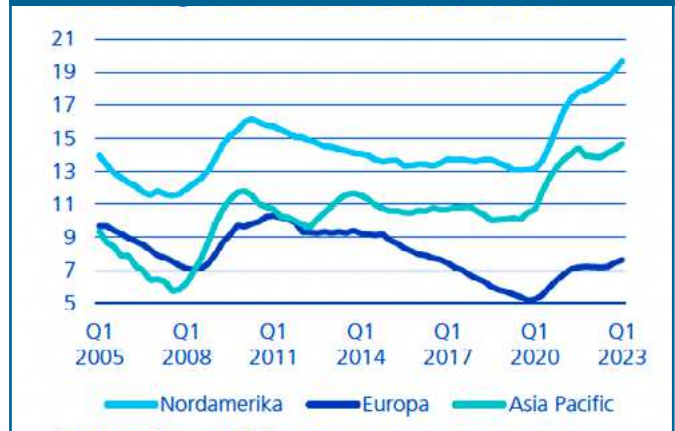
Martin Bernhard, Investor Relations Real Estate und Sascha Albrecht, IR Real Estate Real Estate Finanzen bei der ZKB, weisen in ihrem Beitrag im aktuellen Newsletter darauf hin, dass sich die indirekten Schweizer Immobilienanlagen im laufenden Jahr vergleichsweise solide entwickelt haben. Sie verweisen darauf, dass die Performance von Immobilienfonds seit dem Jahresbeginn per Ende Mai gemäss SWIIT-Index bei rund 1,6 Prozent und die von kotierten Immobiliengesellschaften >>>

GRAFIK 1: BÜROSPITZENRENDITEN IN EUROPA (NETTO)



Quelle: JLL; Letzter Datenpunkt: Q1 2023

GRAFIK 2: ENTWICKLUNG BÜROLEERSTÄNDE SEIT 2005 (IN %)



Quelle: JLL; Letzter Datenpunkt: Q1 2023

>>> bei rund minus 0,4 Prozent liegt. Auch der KGAST-Index für Immobilien-Anlagestiftungen in den ersten vier Monaten des Jahres weise eine Performance von 0,8 Prozent aus, was nur eine leichte Abschwächung gegenüber den Vorjahren darstelle. Ferner seien die Zuflüsse neuer Mittel über Kapitalerhöhungen in den indirekten Immobilienmarkt nach dem Quasi-Stillstand Ende 2022 wieder leicht angezogen, wengleich auf einem tiefen Niveau. «Erfolgreiche Kapitalsammlungen beziehen sich v.a. auf Versicherungen, die bestehende Immobilienportfolios aus dem Versicherungsvermögen in nicht-kotierte Immobilienanlageprodukte umschichten konnten», sagt Martin Bernhard.

Ankaufsrenditen «spürbar gestiegen»

Derweil bleibe der Kapitalmarkt für kotierte Immobilienfonds mehrheitlich ausgetrocknet. Auf dem direkten Transaktionsmarkt für Renditeliegenschaften konstatiert Sascha Albrecht, «eine Verschiebung von einem

ausgeprägten Verkäufermarkt zu einem ausbalancierteren Angebot/Nachfrage-Verhältnis«. Das Angebot an attraktiven Ankaufsmöglichkeiten nehme zu und Käufer könnten wieder opportunistischer auf Objekte bieten, wobei sich die Investorennachfrage auf das Wohnsegment sowie erstklassige kommerzielle Liegenschaften fokussiere.

Die Ankaufsrenditen sind seit den Tiefständen im ersten Halbjahr 2022 spürbar angestiegen. «Für erstklassige Büroliegenschaften in Zürich und Genf weist das Immobilienberatungsunternehmen JLL beispielsweise einen Anstieg von rund 50 bis 70 Basispunkten in den letzten zwölf Monaten aus», sagt Martin Bernhard, verweist aber darauf, dass das Repricing in den meisten ausländischen Märkten noch deutlicher ausfiel. (s. hierzu auch Bericht S. 10 ff.)

Robuste Mietermärkte

Eine bedeutende Stütze der Anlageklasse Immobilien Schweiz bleiben die insgesamt robusten Mietermärkte. Beim Wohnen kann mittlerweile in vie-

len Schweizer Regionen von einer Wohnungsknappheit gesprochen werden, was sich angesichts der tiefen Bauvolumen kurz- bis mittelfristig nicht verändern dürfte. Auch die kommerzielle Flächennachfrage halte sich in der Schweiz solide, so die ZKB-Autoren: «In den Innenstädten von Zürich und Genf sind derzeit kaum grössere leerstehende Büroflächen zur Miete verfügbar und die Spitzenbüromieten steigen an.» Ausserhalb der Innenstädte sei die Bürosituation kompetitiver, doch seien grössere Büroleerstände meist isoliert auf bestimmte Teilmärkte oder Liegenschaften. «Während Wohnungsmärkte auch international oftmals knapp sind, unterscheiden sich die Entwicklungen am Büromarkt stark», sagt Bernhard. «So stiegen die Büroleerstände in vielen US-amerikanischen Städten aufgrund anhaltendem Homeoffice auf historische Höchststände – darin begründen sich auch die aktuellen Befürchtungen am Finanzmarkt vor anziehenden Ausfällen am kommerziellen Hypothekarmarkt und nachgelagert zusätzlichen Problemen für finanzierende US Regionalbanken.» •

ANZEIGE

Swiss Real Estate Sentiment Index 2023

Die Umfrage zum Swiss Real Estate Sentiment Index 2023 ist geöffnet. Nehmen Sie jetzt teil und erhalten Sie ein kleines Dankeschön für Ihre Unterstützung. Jeder Beitrag ist wichtig!

Der sresi® von KPMG Real Estate ist ein führender Vorlaufindikator für den Schweizer Immobilienanlagemarkt. Analysieren Sie die gesamte Indexreihe in DE, FR, EN unter www.sresi.ch.

Direkt zur Umfrage:



CSL Immobilien: Halbjahreskennzahlen zum Schweizer Immobilienmarkt

Gemäss den jüngst veröffentlichten Halbjahres-Kennzahlen von CSL Immobilien ist die Nachfrage auf den Schweizer Immobilienmärkten von Januar bis Juni 2023 im Vergleich zum Vorhalbjahr stabil geblieben.

Büroflächenangebot nimmt zu

Der Schweizer Büroflächenmarkt profitierte zuletzt von Nachholeffekten bei den Unternehmen nach der Coronapandemie: In der ersten Jahreshälfte 2023 fragten Schweizer Unternehmen im Vergleich zum Vorjahr etwas mehr Fläche nach. Gleichwohl stieg das Angebot an verfügbaren Flächen im Vergleich mit dem Vorhalbjahr landesweit um zehn Prozent auf aktuell 3,6 Millionen Quadratmeter – eine Entwicklung, welche der steigenden Zahl an Neubauten mit Büroflächen und auf den ausgeschriebenen Neubauprojekten geschuldet sei, berichtet das CSL-Researchtteam. Landesweit stiegen die verfügbaren Büroflächen um 10 Prozent, wobei sich die einzelnen Regionen erwartungsgemäss unterschiedlich entwickelten: In den Agglomerationen Bern und Zürich nahm die verfügbare Fläche um 4 resp. 7 Prozent zu, in der Region Basel um 7 Prozent und in Genf und Lausanne um 15 resp. 35 Prozent. Kaum verändert hat sich das Angebot in Lugano (+1%) und Neuchatel (+1%); einen auffälligen Rückgang der Angebotsfläche konstatierten die CSL-Experten in Chur (-28%), Biel (-45%), Zug (-30%) und in Aarau (-35%). Dass die Mietpreise für Büroflächen flächendeckend stabil blieben oder stiegen

sogar anstiegen, führt CSL zu einem auf teuerungsbedingte Effekte sowie auf die weiterhin gesunde Nachfrage und den Trend hin zur Miete von bereits ausgebauten Büroflächen zurück.

Wohnimmobilienmarkt stabil

Auf dem Wohnimmobilienmarkt sind die Mietzinse in den Schweizer Agglomerationen im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich mit dem Vorhalbjahr überwiegend auf gleichem Niveau geblieben. In der Stadt Zürich stiegen die Mietzinse aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage und einer sehr tiefen Leerstandsquote um rund 2 Prozent an, in Biel und in der Region Olten-Zofingen verzeichneten die CSL-Researcher einen Anstieg um 3 Prozent. In Zug und Lausanne dagegen entwickelte sich das Mietzinsniveau um 3 bzw. 2 Prozent nach unten. In den Grossstädten bleibt der Mietwohnungsmarkt mit Leerstandsquoten von meist unter 1 Prozent höchst angespannt. Auf der Eigentumsseite zogen sich die potenziellen Käuferinnen und Käufer nach einer langen Kauf euphorie aufgrund der unsicheren Zinsentwicklung vermehrt auf eine Warteposition zurück, was gemäss CSL im ersten Halbjahr 2023 zu stagnierenden Preisen führte – insbesondere auch in den Grossstädten; nur in den Regionen Aarau und St. Gallen wurden um 4 bzw. 3 Prozent gesunkene Preise verzeichnet. (bw)

Näheres hierzu unter: www.csl-immobilienmarkt.ch

ANZEIGE

HSLU Hochschule
Luzern

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Mehr Infos unter
[hslu.ch/
immobilien](http://hslu.ch/immobilien)

Certificate of Advanced Studies

CAS Real Estate Asset Management

Programmstart: 25. Januar 2024

Online-Info-Anlass: 12. September 2023

IFZ Konferenz

Konferenz Indirekte Immobilienanlagen: Chancen und Risiken im In- und Ausland

Donnerstag, 28. September 2023

→ T +41 41 757 67 67, ifz@hslu.ch

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Eigenmietwert auf der Kippe



BILD: DEPOSITPHOTOS

Die Diskussion um die Abschaffung des Eigenmietwerts geht weiter.

DER NATIONALRAT HAT SICH AM 14. JUNI ERNEUT MIT DEM EIGENMIETWERT BESCHÄFTIGT UND EINER VORLAGE SEINER WIRTSCHAFTSKOMMISSION (WK-N) GROSSMEHRHEITLICH ZUGESTIMMT: DER ENTSCHEID FIEL MIT 158 ZU 31 STIMMEN BEI 3 ENTHALTUNGEN. DOCH VOM TISCH IST DIE VORLAGE DAMIT NOCH NICHT, DA DIE GROSSE KAMMER MIT DIESER ENTSCHEIDUNG VOM FRÜHEREN BESCHLUSS DES STÄNDERATS ABWEICHT. ANDERS ALS DER STÄNDERAT HAT DER NATIONALRAT JETZT EINEM KOMPLETTEM SYSTEMWECHSEL BEI DEN WOHNEIGENTUMSSTEUERN ZUGESTIMMT.

BW/PD. Im Gegensatz zum Ständerat sieht die Vorlage der WK-N, der der Nationalrat in der letzten Session vor der Sommerpause zustimmte, einen kompletten Verzicht auf den Eigenmietwert vor – sowohl bei Erst- als auch Zweitwohnungen. Der Ständerat vertritt diesbezüglich eine andere Position und auch in der Frage des Schuldzinsabzugs gehen die Meinungen weit auseinander.

«Modell Nationalrat» versus «Modell Ständerat»

Der Nationalrat verfolgt mit seinem Ansatz zwei Ziele: Man will die steuerliche Ungerechtigkeit des Eigenmietwerts bekämpfen und gleichzeitig den Anreiz für die Verschuldung reduzieren. Das Modell schafft die Besteuerung des Eigenmietwerts

auf Erst- und Zweitwohnungen ab. Gleichzeitig sollen mit der Abschaffung des Eigenmietwerts auch die bisherigen Abzugsmöglichkeiten bei der Bundessteuer für Liegenschaftsunterhalt und Energiesparmassnahmen nicht mehr geltend gemacht werden können. Mit einer Ausnahme: Der Steuerabzug im Zusammenhang mit Ausgaben für den Denkmalschutz soll bleiben.

Ein weiterer Diskussionspunkt ist der Schuldzinsabzug: Die Steuerlogik besagt, dass jene Schuldzinsen abzugsfähig sein sollen, die direkt mit steuerbarem Einkommen zusammenhängen. Insbesondere müssen Schuldzinsen für Hypotheken auf vermieteten Wohnungen, bei denen der Vermieter die Mieterträge versteuern muss, abzugsfähig bleiben. Der Nationalrat will dieses >>>

>>> Maximum auf 40 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge festlegen. Der vom Nationalrat beschlossene Sonderabzug auf Schuldzinsen bei erstmaligem Erwerb einer selbstbewohnten Liegenschaft soll jüngeren Personen zudem den Zugang zu Wohneigentum erleichtern. Das Modell Ständerat möchte dagegen einen Unterschied bei Erst- und Zweitwohnungen machen, den Schuldzinsabzug bei maximal 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge ansetzen und sieht zudem keinen Sonderabzug bei erstmaligem Erwerb vor.

Das Geschäft geht nun wieder zurück in den Ständerat, der sich nun mit dem «Modell Nationalrat» auseinandersetzen muss. Es ist offen, ob und wie sich die beiden Räte einigen werden. Falls die Differenzbereinigung gelingt, unterliegt die gesetzliche Anpassungen auch noch dem fakultativen Referendum. Es könnte somit noch ein weiter Weg werden.

Position des SVIT Schweiz

Der SVIT Schweiz unterstützt die Bemühungen zur Abschaffung des Ei-

genmietwerts – denn diese sei «steuersystematisch falsch». Es solle jedoch keine Abschaffung um jeden Preis werden, betont der Verband und kündigt an, sich insbesondere für einen angemessenen Schuldzinsabzug einsetzen zu wollen. Die beiden aktuell angedachten Modelle der beiden Kammern seien grundsätzlich unterstützenswert, stellt der SVIT fest. Doch habe der Verband eine «klare Präferenz für die Variante Ständerat, dies insbesondere wegen des höheren Abzugs von 70 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge».

Eigenmietwert

Der Eigenmietwert ist ein fiktives Einkommen, das Hauseigentümer versteuern müssen. Die Idee dahinter: mehr Steuergerechtigkeit zwischen Eigentümern und Mietern resp. Eigentümerinnen und Mieterinnen. Im Gegenzug für die Versteuerung des Eigenmietwerts können Hausbesitzer Kosten wie die Hypozinsen oder Umbauarbeiten und Sanierungen von den Steuern abziehen.

Die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts von Wohneigentum ist umstritten. Schon zweimal scheiterten Vorlagen dazu an der Urne und mehrmals im Parlament.



BILD: DEPOSITPHOTOS

Eine Knacknuss: Die Abschaffung des Eigenmietwerts bei Zweitwohnungen

ANZEIGE

realestate-experts.ch

Swiss Circle®
Rund um Immobilien

IMMOBILIENFINANZIERUNG

Leitzins steigt weiter



BILD: DEPOSITPHOTOS

Die Koppelung von Referenzzinssatz und Leitzins wird bei der Inflationbekämpfung zum Problem.

DIE SCHWEIZERISCHE NATIONALBANK HAT IHREN LEITZINS UM 0,25 PROZENTPUNKTE AUF 1,75 PROZENT ERHÖHT. DIE NOTENBANK WILL DAMIT DIE INFLATION BEKÄMPFEN. MARKT-BEOBACHTER RECHNEN MIT EINER ERHÖHUNG DER MIETEN UND DER FINANZIERUNGSKOSTEN FÜR PRIVATES WOHN-EIGENTUM UND MEHR-FAMILIENHÄUSER.

PD/BW. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) strafft die Geldpolitik weiter und erhöht den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte auf 1,75 Prozent. Die SNB hat dies anlässlich der geldpolitischen Lagebeurteilung am 22.

Juni bekanntgegeben – es ist der fünfte Zinsschritt in Folge; noch vor einem Jahr betrug das Zinsniveau -0,75 Prozent. Die letzte Zinserhöhung ist am 23. März erfolgt. Die SNB erhöhte damals den Leitzins um 0,5 Prozentpunkte auf 1,5 Prozent. Die erneute Zinserhöhung geschieht vor dem Hintergrund eines immer noch vorherrschenden Inflationsdrucks.

«Dämpfender Einfluss auf die Nachfrage»

Zwar hat sich die Inflation in den letzten Monaten markant zurückgebildet und lag im Mai bei 2,2 Prozent. Doch die Notenbank verfolgt weiterhin das Ziel der Preisstabilität, worunter sie einen jährlichen Anstieg

der Konsumentenpreise zwischen 0 und 2 Prozent versteht.

«Mit dem neuen Zinsschritt werden sich die Finanzierungskosten für privates Wohneigentum auf dem Immobilienmarkt nochmals erhöhen», sagt Donato Scognamiglio, CEO der IAZI AG. Bisher habe die Saron-Hypothek den Hypothekarnern eine gewisse Zuflucht vor den stark gestiegenen Zinsen für Fixhypotheken gewährt, doch mit dem neuen Zinsschritt werde sich die Zinsdifferenz zwischen den Saron- und den Fixhypotheken nochmals verringern. Die Höhe der Saron-Hypothek ergibt sich approximativ aus dem Leitzins der Schweizerischen Nationalbank und einer Bankmarge von rund 0,5 Prozentpunkten (50 Basispunkte). Es ist daher durch- >>>



«Diese Rückkopplung darf kein Grund sein, auf notwendige Zinsanhebungen zu verzichten.»

Thomas Jordan
Schweizerische Nationalbank



«Mit jedem weiteren Zinsschritt schafft die SNB einen zusätzlichen Inflationsschub.»

Martin Neff
Raiffeisen Schweiz



«Steigende Mieten werden zu einem Dilemma für die Nationalbank.»

Donato Scognamiglio
IAZI AG

>>> aus möglich, dass der Saron bis Ende Jahr auf 2,5 Prozent oder mehr ansteigen könnte, sollte die SNB weiter an der Zinsschraube drehen. «Dies wird sicherlich einen dämpfenden Einfluss auf die Nachfrage nach privatem Wohneigentum ausüben», sagt der IAZI-CHEF. Dass damit auch die Preisentwicklung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen gebremst werde, sei nicht auszuschliessen. Günstigere Preise wären vor allem für jüngere Familien eine gute Nachricht.

Zinssätze für Hypotheken werden teurer

Auch auf die Besitzer von Mehrfamilienhäusern kommen höhere Finanzierungskosten zu. «Wer ein Renditeobjekt besitzt, ist gut beraten, die Amortisation der Hypothekarschulden voranzutreiben». Laut Donato Scognamiglio dürften sich auch die Mieten verteuern, allerdings sei dieser Effekt zeitverschoben. So werden die höheren Zinssätze für Hypo-

theken den hypothekarischen Referenzzinssatz mittelfristig weiter erhöhen. Die nächste Publikation des Referenzzinssatzes ist am 1. September vorgesehen. Eine weitere Erhöhung gibt den Vermietern die Möglichkeit, die Mieten anzupassen. «Besonders steigende Mieten werden zu einem Dilemma für die Nationalbank», so Scognamiglio «denn höhere Mieten bedeuten auch höhere Inflation. Die Nationalbank bekämpft und heizt gleichzeitig die Inflation weiter an.»

Ein Umstand, der SNB-Präsident Jordan durchaus bekannt ist. «Leitzinserhöhungen lassen die Hypothekarzinsen und damit auch den Referenzzinssatz für Mieten ansteigen», sagte Jordan in seiner Rede nach der jüngsten Leitzinsanhebung. «Dies ermöglicht es, einen Teil der Mieten zu erhöhen, was wiederum die Inflation als Ganzes vorübergehend anheben kann.» Tatsächlich ist der Einfluss der Mieten auf die Inflationsrate sogar enorm. Der grösste Posten im Warenkorb zur Berechnung der

Teuerung sind die Wohn- und Energiekosten mit einem Anteil von 25,35 Prozent. Dennoch gibt sich Jordan eisern: «Diese Rückkopplung darf aber kein Grund sein, auf notwendige Zinsanhebungen zu verzichten.»

SNB wird zum Inflationsbeschleuniger

Martin Neff, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz, kommentierte jüngst die Haltung der SNB wie folgt: «Die unsägliche Koppelung der Mieten an die Hypothekarzinsen führt dazu, dass die SNB paradoxerweise selbst zum Inflationsbeschleuniger wird, obwohl sie die Inflation eigentlich drücken möchte.»

Ab jetzt werde die Rechnung relativ einfach, aber auch prekär, so Neff: «Mit jedem weiteren Zinsschritt schafft unsere Zentralbank einen zusätzlichen Inflationsschub von etwa 60 Basispunkten, da sie den Vermietern via Referenzzinssatzsystem das Recht einräumt, die Mieten um gut drei Prozent anzuheben.» •

GLOBALE BÜROFLÄCHENMÄRKTE

Flächenumsatz weltweit rückläufig



BILD: DEPOSITPHOTOS

Die Spitzenmieten in New York sind zuletzt gefallen

DIE SCHLECHTEREN WIRTSCHAFTLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN HABEN WELTWEIT ZU EINEM RÜCKGANG DER BÜROVERMIETUNGEN GEFÜHRT. DER FLÄCHENUMSATZ HAT SICH IM ERSTEN QUARTAL 2023 IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESZEITRAUM UM 18 PROZENT AUF 7,3 MILLIONEN QM VERRINGERT, EIN MINUS VON 13 PROZENT GEGENÜBER DEM VORQUARTAL, WIE AUS DEM REPORT «GLOBAL REAL ESTATE PERSPECTIVES» VON JLL HERVORGEHT, FÜR DEN WELTWEIT RUND 100 IMMOBILIENMÄRKTE ANALYSIERT WURDEN.

BW/PD. In allen drei betrachteten Regionen waren die Umsätze rückläufig. In den USA ist das Vermietungsergebnis im Jahresvergleich

von 4,4 Millionen qm auf 3,5 Millionen qm geschrumpft (-19%). In Europa fällt der Rückgang mit 24 Prozent gemäss der JLL-Studie noch etwas grösser aus: Die Abschlüsse summierten sich hier auf rund zwei Millionen qm, nach 2,6 Millionen qm im Vorjahr. Im Vergleich dazu kam der asiatisch-pazifische Raum mit einem Umsatz von 1,8 Millionen qm noch recht glimpflich davon. Das Minus zum Vorjahr (rund zwei Millionen m²) beträgt lediglich neun Prozent.

Weniger neuer Bauprojekte

Die erhöhte Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung hat bei vielen Unternehmen zu langsameren Entscheidungsprozessen insbesondere bei grossflächigen Anmietungen geführt. «Im Fokus der Nutzer stehen nach wie vor moderne und qualitativ hochwertige Büroflä-

chen», erklärt Hela Hinrichs, Senior Director EMEA Research & Strategy. Die Verfügbarkeit neuer und moderner Büroflächen dürfte allerdings in den kommenden Jahren deutlich abnehmen. Wurden 2022 noch zahlreiche Projekte, die aufgrund der Corona-Pandemie ins Stocken geraten sind, zu Ende geführt, wird für 2023 und die darauffolgenden Jahre ein Rückgang der Fertigstellungen erwartet, der in den USA voraussichtlich recht deutlich ausfallen wird. «Höhere Bau- und Finanzierungskosten sowie die insgesamt gedämpfte Flächennachfrage werden zu deutlich weniger Baubeginnen bei neuen Projekten führen», prognostiziert Hinrichs.

Büroleerstand seit Pandemiebeginn um 50 Prozent gestiegen

Dennoch sei zunächst davon auszugehen, dass aufgrund der >>>



In Frankfurt a. M. sind die Spitzenmieten zuletzt gestiegen.

>>> zahlreichen Fertigstellungen der Leerstand kurzfristig weiter steigen wird. Seit dem Beginn der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 hat sich der Leerstand weltweit merklich

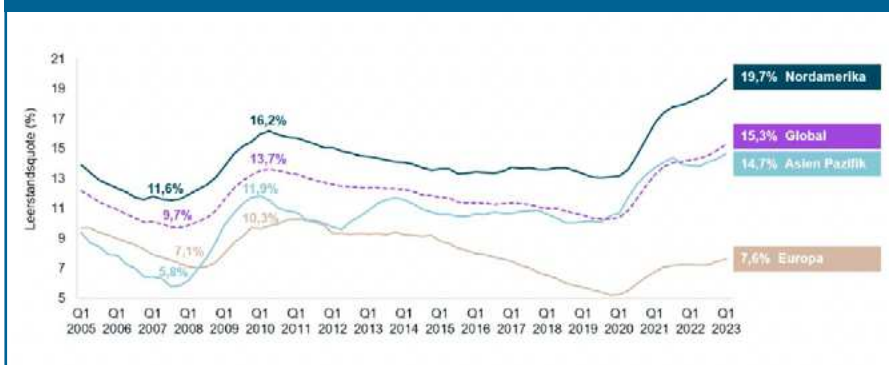
erhöht. Lag die Rate im ersten Quartal 2020 noch bei 10,4 Prozent, ist sie zum Ende des ersten Quartals dieses Jahres auf 15,3 Prozent und somit um fast die Hälfte gestiegen. Im Vergleich

zum Vorquartal beträgt der Anstieg 35 Basispunkte. Mit einer Leerstandsquote von 19,7 Prozent sind in den USA weltweit die meisten Büroflächen unbelegt.

Bei der Entwicklung der Spitzenmieten ergibt sich ein geteiltes Bild. Mit einem Plus von satten 22,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal ist die südkoreanische Hauptstadt Seoul der absolute Spitzenreiter. Dahinter folgen mit gehörigem Abstand Mailand (+9%), London (+8,3%) sowie Frankfurt (+8,2%). Auf der anderen Seite gab es aber auch zahlreiche Metropolen mit Mietrückgängen: Am kräftigsten fielen diese in Tokio (-6,4%), San Francisco (-5,6%) und New York (-4%) aus.

Langfristig dürfte das Zusammentreffen von Nachfrage nach hochwertigen Flächen mit hohem Nachhaltigkeitsstandard zu einer wesentlich höheren Rate von Sanierungen oder Umnutzungen führen, erwartet Hinrichs: «Da der Grossteil der Bürobestände in den meisten Märkten über 20 Jahre alt ist, wird ein zunehmender Anteil der Gebäude funktional veraltet sein. Bis 2050 müssen weltweit mehr als eine Milliarde qm Bürofläche saniert oder für neue Zwecke umgewandelt werden.» •

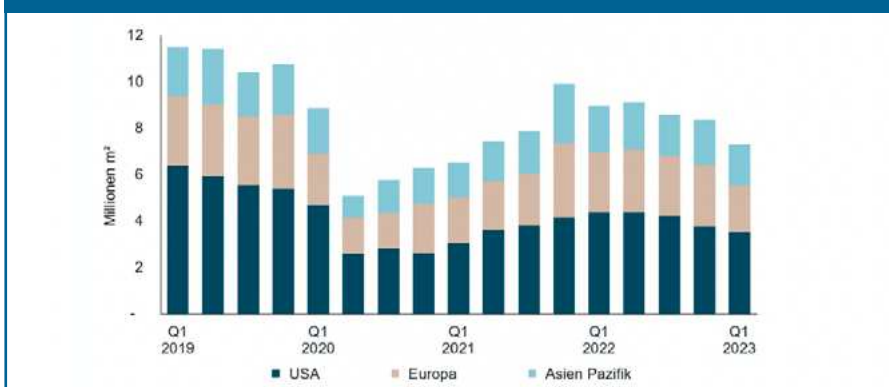
GRAFIK 1: BÜROLEERSTAND KRATZT IN NORDAMERIKA AN DER 20%-MARKE



Entwicklung der Leerstandsquote ab 2005.

Quelle: JLL, April 2023

GRAFIK 2: DIE UMSÄTZE AM BÜROMARKT GEHEN WELTWEIT ZURÜCK



Bürovermietungsumsätze im Quartalsvergleich, Q1 2019 bis Q1 2023.

Quelle: JLL, April 2023

MARKTKOMMENTAR

Verhaltene Marktstimmung

DIE SCHWEIZERISCHE NATIONALBANK HAT AM 22. JUNI 2023 DEN LEITZINS UM 25 BASISPUNKTE AUF 1,75 PROZENT ERHÖHT. DIE ZINSERHÖHUNG HATTEN MARKTTILNEHMER ERWARTET UND ZUM TEIL SOGAR MIT EINEM GRÖßEREN ZINSSCHRITT GERECHNET. TATSÄCHLICH LÄSST DIE GELDPOLITISCHE LAGEBEURTEILUNG DER SNB DARAUF SCHLIESSEN, DASS WEITERE MASSNAHMEN ZUR SICHERSTELLUNG DER PREISSTABILITÄT NICHT AUSGESCHLOSSEN SIND.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

FL/TM. Die Experten haben zudem ihre kurzfristige Inflationsprognose nach unten korrigiert, hauptsächlich aufgrund gesunkener Kosten für Öl und Gas sowie aufgrund des stärkeren Frankens. Mit dem Anstieg der Mieten, den höheren Stromkosten und dem anhaltenden Inflationsdruck aus dem Ausland fallen die mittelfristigen Prognosen höher aus als noch im März. Da die Investoren die Zinserhöhung erwartet hatten, gab es am Aktienmarkt keine grösseren Reaktionen. Der Swiss Market Index konnte kurz nach der Veröffentlichung sogar leicht zulegen. Auch die Schweizer Immobilienaktien verzeichneten keine signifikanten Kursschwankungen.

REAL INDEX

Der Index der kotierten Schweizer Immobilien-AGs hat im laufenden Monat zugelegt (+0,57% MTD) und profitiert dabei vor allem von den beiden Indexschwergewichten Swiss Prime Site (+0,85%) und PSP Swiss Property (+2,56%). Die Züblin-Aktie hat im Juni zwar leicht an Wert einbüsst, doch weisen die Aktien mit einem Zuwachs von +10,32 Prozent weiterhin den höchsten Wert im Jahr 2023 aller Indexmitglieder auf. Der REAL Index erzielte während diesem Zeitraum einen knappen Anstieg von 0,17 Prozent.

Der EPRA Index ist mit deutlichen Avancen in den Juni gestartet und verzeichnete gegenüber dem Schlusskurs von Mai zweitweise einen Kursgewinn von über 5 Prozent. Allerdings setzten Mitte des Monats neue Kursverluste ein, wodurch sämtliche Gewinne wieder zunichte gemacht wurden. Der Index für europäische Immobilienaktien liegt derzeit sogar im Minus (-1,2% MTD). Aufgrund dieser Kursrückgänge beläuft sich die Jahresperformance auf ein Minus von 9,83% (nicht währungsbereinigt).

SWIIT Index

Dass mit der Zinserhöhung gerechnet wurde, zeigt auch die jüngste Kursentwicklung der Immobilienfonds. Während den beiden Handelstagen vor dem Zinsentscheid verlor der SWIIT Index rund 2,9 Prozent an Wert, wodurch die Jahresperformance auf -0,68 Prozent zurückging. Auch im März 2023, vor der letzten Zinsentscheidung, war der Index ins Minus gerutscht. Doch zeigt ein Blick in die Vergangenheit, dass sich die Kurse der kotierten Immobilienfonds nach den Zinsschritten der SNB im Jahr 2022 und 2023 relativ schnell erholt haben.

Auch die Titel des UBS Sima verzeichneten in den letzten Handelsta-

gen Kursverluste; dennoch liegt die Jahresrendite mit 4,61 Prozent immer noch deutlich über dem Durchschnitt. Aktuell beträgt der Unterschied zum Index mehr als fünf Prozentpunkte.

Derweil stehen Immobilienfonds mit Fokus auf Kommerz- oder Logistikliegenschaften weiterhin unter Verkaufsdruck. Im Juni verlor der Suisse Romande Property Fund weitere 6,45 Prozent an Wert und hat nun eine Jahresbilanz von -18,48 Prozent. Der Credit Suisse REF LogisticsPlus steht nach den Kursverlusten im Juni (-5,41% MTD) im Jahr 2023 mit 19,33 Prozent im Minus. Am Primärmarkt hat sich die Situation nicht verbessert. Zwar sind die Fondsgesellschaften aktiver als zuvor, doch zeigen die Ergebnisse der Emissionen, dass der Markt weiterhin sehr anspruchsvoll ist. Nur fünf der zuletzt angekündigten sechs Kapitalerhöhungen wurden durchgeführt, eine kurz vor dem Start abge sagt. Bei den durchgeführten Transaktionen erzielte keiner der Fonds eine Vollzeichnung; die Ausübungsquoten bewegten sich zwischen 29 und 83 Prozent. Das angestrebte Emissionsvolumen betrug 242,2 Mio. CHF; tatsächlich eingesammelt wurden nur 123 Mio. CHF, was knapp der Hälfte entspricht. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							22. JUNI 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	4130	14	4400	2	4200	3
4986484	ATHRIS N	400	410	395	3	400	30	410	10
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	500	560	515	100	540	25	510	20
193185	CHAM GROUP N	450	520	510	74	520	1	510	76
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	155	179	163	50	164	124	166	44
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			12000	1	23900	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2900	2900	2750	5	2900	8	2900	2
11502954	KONKORDIA AG N	7200	7650	7450	1	7990	2	7650	3
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	58	58.5	57.5	200	60.5	200	58	5
257770	REUSSEGG HLDG N			80	50	275	30	175	1
54702757	SIA-HAUS VZ N	7000	10000	6550	1	9950	2	7000	1
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2650	2675	2700	4	2800	10	2650	18
253801	TERSA AG	15800	18500	15130	1	24900	1	15800	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2	2.1	2.05	5000	2.95	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			162.5	100	0	0	170	29
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	147	151	150	200	151	85	151	65



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										23. 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. % APRIL	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN- KAPITALISIE- RUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	102.95	111.00	2.74%	7.82%	-10.84%	2.11%	111.30	148.00	660'992'346	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	124.35	128.00	2.60%	2.94%	-5.11%	1.16%	116.10	164.20	933'004'416	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	102.90	114.00	2.67%	10.79%	-1.05%	0.96%	110.50	122.00	622'660'590	
CH0008443035	CS 1A IMMO PK	1250.00	1145.00	4.01%	-8.40%	1.33%	NICHT KOTIERT	1120.00	1475.00	3'279'922'600	
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	116.00	115.00	2.98%	-0.86%	-5.51%	1.24%	117.00	181.30	2'257'623'650	
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	75.55	60.00	4.22%	-20.58%	-1.81%	1.03%	55.50	81.70	510'384'180	
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	187.55	156.00	4.87%	-16.82%	-3.58%	1.01%	157.10	196.80	1'401'594'480	
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	107.90	134.00	2.71%	24.19%	-0.07%	1.30%	115.00	185.20	2'794'458'244	
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	100.85	92.00	3.88%	-8.78%	-18.44%	1.18%	100.10	151.50	736'000'000	
CH0012913700	CS REF SIAT	157.25	202.00	2.61%	28.46%	-1.37%	1.20%	178.60	254.50	3'313'531'240	
CH0215751527	DOMINIC SWISS PF	117.35	117.00	2.70%	-0.30%	-4.57%	0.55%	113.00	131.00	351'000'000	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	123.35	134.00	2.91%	8.63%	-1.33%	1.89%	122.00	172.00	2'149'097'762	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	150.65	198.00	2.20%	31.43%	-0.45%	0.61%	184.50	245.40	1'509'372'018	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	111.35	132.00	3.05%	18.55%	1.49%	1.13%	115.30	149.00	290'400'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	117.65	90.00	6.00%	-23.50%	-2.70%	0.67%	89.00	119.90	390'856'590	
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	5.35%	0.99%	8.03%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	182'812'500	
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	100.10	104.00	2.76%	3.90%	-5.45%	NICHT KOTIERT	114.00	127.00	845'000'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	175.75	203.00	3.27%	15.50%	5.17%	0.72%	185.00	249.50	1'136'800'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	387.90	540.00	2.55%	39.21%	3.65%	1.53%	438.00	639.50	1'896'233'760	
CH0002782263	LA FONCIERE	93.25	127.50	1.95%	36.73%	1.30%	0.84%	111.00	160.00	1'735'042'568	
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	145.35	153.50	2.61%	5.61%	-3.85%	1.05%	143.60	209.90	878'188'083	
CH0107006550	PROCIIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	130.20	120.00	2.76%	-7.83%	-13.17%	0.72%	132.90	172.50	313'215'840	
CH0033624211	PROCIIMMO SWISS COMM FUND	140.00	134.00	4.22%	-4.29%	-2.90%	2.41%	128.70	169.00	798'821'302	
CH0235398572	PROCIIMMO II SWISS COMM FUND	116.00	111.00	4.83%	-4.31%	-5.33%	0.00%	113.00	146.00	438'470'979	
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	127.00	2.83%	4.40%	-1.09%	0.99%	116.00	154.00	1'703'767'357	
CH0100612339	RESIDENTIA	107.70	91.00	3.31%	-15.51%	-3.59%	0.64%	96.00	117.00	145'615'834	
CH0395718866	SCHRÖDER IMMOPLUS	143.30	140.00	3.57%	-2.30%	1.74%	1.03%	127.10	165.70	1'495'227'020	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	92.30	76.00	5.66%	-17.66%	-4.92%	0.47%	75.00	95.80	182'400'000	
CH0285087455	SF RETAIL PF	99.90	96.50	4.55%	-3.40%	-0.25%	0.42%	96.00	129.00	586'237'500	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	120.30	116.00	3.04%	-3.57%	-5.08%	0.94%	115.80	154.00	976'313'304	
CH0002785456	SOLVALOR 61	207.70	266.00	2.02%	28.07%	-1.75%	1.34%	227.00	333.00	1'347'106'726	
CH0037237630	STREETBOX REF	325.45	415.00	3.77%	27.52%	-0.95%	0.33%	391.75	539.50	178'269'475	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	108.85	86.00	3.51%	-20.99%	-21.82%	0.42%	97.45	116.00	230'806'112	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	103.40	107.00	2.26%	3.48%	2.88%	NICHT KOTIERT	102.00	117.00	336'039'492	
CH0293784861	SWISS LIFE REF. (CH) SWISS PROPERTIES	113.05	116.00	2.27%	2.61%	-2.52%	1.91%	112.00	139.50	1'879'200'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IICA	118.80	148.00	2.51%	24.58%	2.15%	1.08%	124.60	182.00	1'558'917'892	
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	94.60	90.50	4.62%	-4.33%	-3.37%	0.74%	78.10	115.50	470'835'753	
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	107.35	91.00	2.77%	-15.23%	-10.01%	0.92%	99.60	124.00	345'988'370	
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	159.60	177.00	2.62%	10.90%	-2.64%	1.00%	162.70	225.00	935'609'964	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	102.00	104.00	3.44%	1.96%	7.22%	NICHT KOTIERT	96.00	104.00	243'646'520	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	62.55	78.00	2.34%	24.70%	3.31%	1.08%	67.55	95.00	2'770'037'868	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.15	16.60	2.58%	17.31%	0.91%	1.59%	13.95	20.35	771'328'246	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.65	12.70	2.65%	9.01%	9.01%	2.95%	9.95	15.30	457'140'932	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	95.60	120.00	2.18%	25.52%	1.32%	0.98%	107.10	148.30	1'710'151'800	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIAMA	100.20	131.00	2.49%	30.74%	5.88%	0.85%	111.50	152.00	9'383'992'299	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.50	59.00	4.53%	-2.48%	2.41%	1.36%	56.50	75.80	1'453'747'256	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	106.15	115.00	2.43%	8.34%	-4.17%	NICHT KOTIERT	120.00	139.00	1'104'473'685	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL	
	Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale			3.16%	6.11%	-0.39%	0.98%			61'383'927'090	

IMMOBILIENAKTIEN										26. MAI 2023	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN- KURS	AUS- SCHÜTT.- RENDITE	ECART NAV BÖRSEKURS	PERF. TR YTD 2023	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % APRIL	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	153.10	149.00	4.73%	-2.68%	3.72%	4.04%	126.40	206.00	2'315'584'586	
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	77.50	62.00	4.87%	-20.00%	2.36%	1.05%	60.10	66.00	160'116'178	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	181.55	163.00	3.55%	-10.22%	-0.34%	0.46%	160.00	190.00	314'802'715	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.55	16.20	3.42%	-2.11%	4.04%	0.79%	15.15	20.30	487'017'895	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	103.55	75.50	3.86%	-27.09%	-4.39%	1.12%	79.80	107.00	348'397'589	
CH0273774791	INTERSHOP N	437.10	590.00	4.28%	34.98%	6.14%	1.37%	588.00	673.00	644'014'500	
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	93.00	2.70%	12.73%	-5.91%	1.32%	95.20	115.00	260'340'480	
CH0011108872	MOBIMO	256.80	235.00	4.29%	-8.49%	3.81%	2.19%	211.00	318.00	1'704'308'595	
CH0212186248	NOVAVEST	44.05	36.80	3.52%	-16.46%	-6.74%	0.47%	40.90	47.80	283'780'771	
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	99.50	3.85%	-10.44%	-4.79%	4.84%	99.60	125.90	4'563'855'155	
CH0384629934	SENIORRESIDENZ	49.50	39.00	5.13%	-21.21%	-1.45%	0.72%	44.00	54.00	99'663'408	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	83.65	76.60	4.49%	-8.43%	-0.19%	5.46%	79.00	101.20	5'819'329'882	
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	118.25	85.00	4.27%	-28.12%	-0.45%	0.51%	85.00	108.00	231'756'835	
CH0002619481	WARTECK INVEST	1660.15	1980.00	3.55%	19.27%	-9.69%	0.64%	2080.00	2440.00	334'508'130	
CH0148052118	ZUG ESTATES	2041.35	1650.00	2.50%	-19.17%	-4.46%	0.50%	1850.00	2080.00	498'727'753	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.76%	-6.28%	-0.68%	3.84%			18'366'492'293	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Neue Wohnungen für Uster



BILD: ZKB ZÜRCHER KANTONALBANK

Visualisierung der Überbauung Ambra

IN USTER (ZH) ENTSTEHT IN DEN KOMMENDEN JAHREN EINE NEUE WOHSIEDLUNG. DER SWISSCANTO REF RESPONSIBLE IFCA HAT JÜNGST – UND OHNE REKURS – DIE RECHTSKRÄFTIGE BAUBEWILLIGUNG FÜR SEIN WOHNBAUPROJEKT AMBRA ERHALTEN. DER NEUBAU ERSETZT EINE VERALTETE ÜBERBAUUNG.

BW/PD. Im Herzen vom Gschwader-Quartier direkt am Waldrand wird in den nächsten Jahren die neue Wohnsiedlung Ambra mit 94 Mietwohnungen entstehen. Die bestehende Überbauung an der Gschwaderstrasse 40/Ifangweg 2-8 stammt aus dem Jahr 1962 und wurde, wie die Fondsleitung des Swisscanto REF Respon-

sible IFCA mitteilt, zum letzten Mal in den 1990er Jahren saniert. In Anbetracht der baulichen, haustechnischen und energetischen Mängel befindet sich die Liegenschaft am Ende ihrer Lebensdauer.

Mit dem Ersatzneubau Ambra sollen vier Wohnhäuser mit insgesamt 94 Mietwohnungen (1,5 bis 5,5 Zimmer) entstehen, die nach hohen Nachhaltigkeitsstandards errichtet und möglichst CO₂-neutral betrieben werden sollen. Die Überbauung soll mit einer Photovoltaikanlage, Elektroladestationen und einer Luftwärmepumpe ausgestattet werden. Die Wohnungen sind für verschiedene Zielgruppen konzipiert und sollen im mittleren Mietpreissegment angeboten werden. Baustart soll im Frühjahr 2024 sein; die Fertigstellung ist für 2027 geplant. (ah)

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 12_2023 / 18. Jahrgang / 363. 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@immobiliengeschaeft.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.



Daniel Macht
JLL Switzerland



Dr. Stephan Kloess
KRE KloessRealEstate



Prof. Dr. John Davidson
Moderation

Weitere Speaker folgen.

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch



Sponsoren:

