

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Die Kunst des Lenkens von Immobilien (Beitrag IMUB AG)
- 5 Nachricht: IAZI
- 6 Anpassungsfähige Städte (Trägerverein Energiestadt)
- 8 Konjunkturabkühlung lähmt Vermietungsmärkte (Studie JLL Deutschland)
- 11 Steigende Nachfrage nach «dunkelgrünen Fonds» (Roundtable zu Artikel-9-Fonds in der EU)
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Standortentwicklung: Buchs/Projekt «Chez Fritz»
- 17 Impressum

EDITORIAL

Schritt in die richtige Richtung

Ende Juni hat eine Reihe der bedeutendsten Schweizer Bauherren die «Charta kreislauforientiertes Bauen» unterzeichnet: Allreal, AXA Investment Managers Schweiz, die Baudirektion Kanton Zürich, das Bundesamt für Bauten und Logistik BBL, die Empa, das Hochbaudepartement Stadt Zürich, Post Immobilien Management und Services, Swiss Prime Site, Swiss Life Asset Management, UBS Fund Management, Zug Estate und Zurich Invest bekennen sich damit dazu, bis 2030 die Verwendung von nicht erneuerbaren Primärrohstoffen auf 50 Prozent der Gesamtmasse zu reduzieren, graue Treibhausgasemissionen stark zu reduzieren sowie die Kreislauffähigkeit von Sanierungen und Neubauten zu messen und deutlich zu verbessern. Beim Bau und Unterhalt ihrer Liegenschaften sollen innovative Lösungen entwickelt werden: sanieren statt neu bauen, langfristig bauen, Materialeinsatz reduzieren, wiederverwenden. Sicher ein Schritt in die richtige Richtung – denn trotz grosser Fortschritte in den letzten Jahren gehen beim Bauen zu viele wertvolle, nicht erneuerbare Rohstoffe unwiederbringlich verloren. Wichtig ist den Unterzeichnern daher, weitere Bauherrschaften dafür zu gewinnen, der Charta beizutreten. Tatsächlich dürfte die grosse Wirkung erst dann erzielt werden, wenn die Branche an einem Strick zieht.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



Sie wollen Ihre Immobilien effizient und nachhaltig betreiben?

Das übernehmen wir für Sie und bringen Ihre Kosten, Prozesse, Verträge und Organisation auf Vordermann. Wir gestalten Ihr Real Estate, Facility und Property Management professionell.

Unsere besonderen Stärken:

- Strukturierung von Property und Facility Management
- Outsourcing und Ausschreibungen
- Datenmanagement / Implementierung von Software
- Projektbegleitende Betriebsplanung und FM

SUSTAINABILITY IN REAL ESTATE MANAGEMENT IS A TOUGH JOB.



visit us!

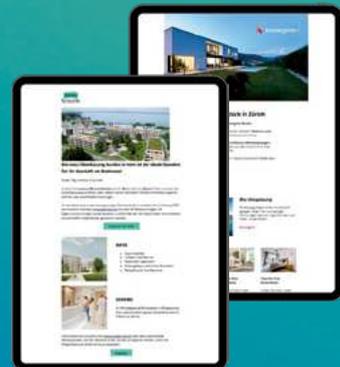
www.alpha-ic.ch

Mehr Interessent:innen erreichen mit unserem professionell gestalteten Newsletter.

**Gestaltung Ihrer Inhalte und Versand
des Newsletters inklusive.**

**Direkte und exklusive Ansprache Ihrer
Zielgruppe, ohne Streuverluste.**

**Zusätzliche Visits von qualifizierten
Interessenten auf Ihre Projektwebseite.**



Mehr erfahren:



Unsere Real Estate Brands



BUILDING CYBERNETICS

Die Kunst des Lenkens von Immobilien



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Das «Datawarehouse Immobilie» erlaubt zahlreiche Auswertungen.

DIE ANWENDUNG DES KYBERNETISCHEN REGELKREISES AUF DAS LENKEN VON ENERGIEVERBRAUCH UND CARBON-EMISSIONEN VON EINZELNEN LIEGENSCHAFTEN WIE AUCH GANZEN IMMOBILIENPORTFOLIOS IST EIN AKTUELLER LÖSUNGSANSATZ ZUR BEWÄLTIGUNG DER HERAUSFORDERUNGEN DER GEBÄUDEÖKOLOGIE. EIN BEITRAG VON HANS R. HAURI, IMUB AG.

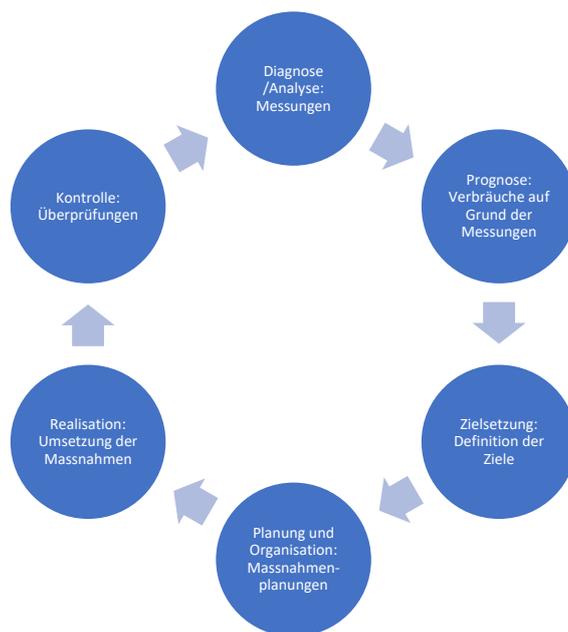
HH. Der kybernetische Regelkreis für Immobilien ist vergleichbar mit dem Plan-Do-Check-Act-(PDCA) Zyklus des Qualitätsmanagements, je-

doch mit zwei wesentlichen Erweiterungen. Die Basis des Regelkreises (s. Graphik S. 4) bilden zuverlässige Messungen der Energielieferungen sowie der Energieverbräuche.

Die Basis: Ein integriertes Messkonzept

Die Spannweite der Datenquellen eines Gebäudes reicht von Versorgerrechnungen, digitalen Schnittstellen mit Versorgern bis zu einer Vielfalt von Technik in den Energiezentralen. Es liegt in der Natur der Sache, dass jeder Lieferant das Daten-Management für seine Messgeräte und Sensoren autonom behandelt. Gleichwohl sollte ein integrales Mess- und

Auswertesystem die komplette Technik sowie alle Sensoren in einem Gebäude erfassen und deren Daten gesamtheitlich nutzen. Das Messkonzept, das jedes Bauwerk dokumentiert und die Grundlage für die Lenkung des Gebäudes darstellt, ist daher von besonderer Bedeutung. Die technologischen Lösungen dazu sind vorhanden. Wie uns der kybernetische Regelkreis lehrt, müssen Daten gesammelt werden. Je präziser die Daten sind, desto belastbarer werden Entscheidungen und desto glaubwürdiger wird das ESG-Reporting. Diese Daten dienen auch der Prognose für den Energiebedarf einer Immobilie. Basierend auf dieser Prognose lassen sich treffen- >>>



Der kybernetische Regelkreis auf die Immobilie angewendet

>>> de Zielsetzungen formulieren. Tatsächlich werden heute noch zu viele Energie-Massnahmen von Gebäuden auf nicht belastbaren Messungen geplant. Einfach, weil die Grundlagendaten nicht korrekt erhoben werden. Die kontinuierliche Festigung der Datenbasis und damit das Sichtbarmachen der Energieströme macht eine effektive Planung und Organisation von Massnahmen erst möglich.

Massnahmenplanung aufgrund gesicherter Analysen und definierter Zielsetzungen

Stimmen die Kennzahlen? Passt der Bezug zur Aussentemperatur? Gibt es unerklärbare Energieverluste? Die Beantwortung dieser Fragen können Quick-Wins darstellen, die mit wenig Aufwand grosse Einsparmöglichkeiten aufzeigen. Auf Grund

der Energieströme können Anlagen optimiert und Absenkpfade glaubwürdig definiert werden.

Die Massnahmenplanung kann aber auch weiter gehen. Liegen die Energiebezüge einer Immobilie im Benchmark, wie ihn beispielsweise REMMS (Real Estate Metarating, & Monitoring on Sustainability) berechnen lässt? Entsprechen die Daten dem erwarteten Energie- und Carbon-Absenkungspfad? Daraus ergeben sich Grundlagen für eine langfristige Planung und die damit verbundenen Investitionsentscheide.

Die Umsetzung der Massnahmen erfolgt damit auf belastbaren und umfassenden Planungsdaten!

Verlässliche Wirkungskontrolle

Sind die Massnahmen umgesetzt, verlangt der kybernetische Regelkreis die Überprüfung, ob mit den

Massnahmen tatsächlich die erwünschte Wirkung erzielt wird. Damit werden die Daten gewonnen, die im Kapitel «Environmental» des ESG-Reporting den wichtigsten Teil darstellen.

An ESG-Überprüfungen (Environmental Social Governance) kommt heute keine Unternehmung mehr vorbei. Werden alle Sensoren miteinander verbunden und die Daten auditierbar ausgewertet, werden die ESG-Reports tatsächlich glaubwürdig. Es wird heute ein grosser Aufwand für Benchmarking und Reporting betrieben – mit unterschiedlich verlässlichen Resultaten. Es liegt dem Autor fern, diese Anstrengungen zu kritisieren oder deren Seriosität generell anzuzweifeln. Doch misst die Immobilienindustrie zuweilen mit unterschiedlichen Ellen und legt selten die klaren Berechnungsgrundlagen der Ergebnisse offen. Die >>>

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:



>>> Hauptgründe dafür sind die Präzision der Daten, aber auch die Präzision der Berechnung.

Datenanalyse dank integrierter Systeme vereinfachen

Oft muss heute noch auf die Abrechnungen der Energielieferanten gewartet werden, um diese dann in mühseliger Handarbeit in EXCEL-Tabellen zu übertragen. Die Sammlung der Daten sämtlicher Sensoren mit Building Cybernetics ermöglicht demgegenüber eine Auswertung, die nicht nur zeitgerecht ist, sondern auch den Aufwand zum Erstellen des Kapitels «Environmental» massiv reduziert. Die Rede ist nicht nur von der Umweltrelevanz eines einzelnen Gebäudes. Werden die Daten von allen Immobilien eines Portfolios zusammengefasst, wird die Ökobilanz des ganzen Portfolios transparent ausgewiesen.

Enormes Nutzungspotenzial

Mit der «Verbunds-Sensorik» entsteht eine eigentliche Schwarm-Intelligenz der Immobilie und eines Portfolios. Die Nutzung dieser Daten erlaubt sehr viele Möglichkeiten, die Energieoptimierungen und das Klima am Arbeitsplatz gesamtheitlich zu steuern.

Die Pandemie hat uns gelehrt, dass dieses Klima noch wichtiger wird. CO₂-Messungen – und das Sichtbarmachen deren Werte – sollte zum Standard eines Arbeitsplatzes oder Sitzungsraumes gehören.

Das Verhalten des Mieters ist ein wesentlicher Treiber der Energiekonsumentation einer Immobilie. Es ist davon auszugehen, dass heute jeder Mieter über die Umweltproblematik sensibilisiert ist. Es ist auch davon auszugehen, dass die Menschen einen Beitrag zur Reduktion der Energiekon-

sumation leisten wollen. Doch sind die Mieter im eigentlichen Blindflug unterwegs – bis im Frühjahr des Folgejahres die Nebenkostenabrechnung im Briefkasten liegt. Das ist ein Prozess, der den heutigen Möglichkeiten nicht gerecht wird. Mit Apps können wir beispielsweise den aktuellen Strassenzustand und die Verkehrslage abfragen oder wir erhalten zeitverzugslos Nachrichten über alle wichtigen und unwichtigen Dinge, die auf dieser Welt geschehen.

Weshalb geben wir dem Mieter nicht eine App, mit der er direkt sieht, ob seine aktuellen Massnahmen wie beispielsweise das Abschaltung des PC in der Nacht, das Löschen von nicht gerade benötigten Lichtquellen, die Senkung der Raumtemperatur um 1° Celsius, usw. etwas zum Einsparen von Energie bringen? Damit greift der Mieter direkt und messbar in den Regelkreis ein. Hausverwaltungen können – natürlich unter Beachtung der Datenschutzvorschriften – publizieren, welche Haushalte wieviel zu einem Gesamtziel beitragen.

Fazit

Building Cybernetics umfasst den ganzen Prozess von der Datenerhebung über Reporting, das Planen strategischer Massnahmen, bis zum Controlling. Das damit entstehende «Datawarehouse Immobilie» erlaubt vielfältige Auswertungen, die automatisch zeitgerecht erstellt werden und audittierbar sind. Als Outcome werden unter anderem ESG-Reports (Kapitel «Environmental»), Nebenkostenabrechnungen, usw. mit geringem Aufwand produziert.

Building Cybernetics ist nicht einfach ein Schlagwort – sondern ein Konzept für das zeitgerechte und audittierbare Lenken von Immobilien – die Basis von Smart Cities. •

NACHRICHTEN

IAZI AG: WECHSEL IN DER GESCHÄFTSLEITUNG

Prof. Dr. Donato Scognamiglio, wird nach seiner langjährigen Tätigkeit als CEO der IAZI AG zum 1. September das Amt des Verwaltungsrats-Präsidenten der Gesellschaft übernehmen. Er folgt auf Dr. Philippe Sormani, der IAZI 1994 mitgegründet hat und in diesem Jahr in den Ruhestand geht.

Nachfolger von Scognamiglio, der sich neben seiner Tätigkeit als VR-Präsident künftig auch vermehrt politisch engagieren will, wird Michael Rogemoser. Rogemoser (44) kommt vom Onlineportal Comparis, wo er für die Sparte Versicherungen und Hypotheken verantwortlich zeichnete. Zuvor amtierte er als COO / Head of Business Development bei Moneypark, davor wiederum war er zwölf Jahre in der Finanzindustrie als Unternehmensberater und Investmentbanker tätig, u.a. für McKinsey, UBS und Millenium Associates.

Als Digitalexperte werde Rogemoser «IAZI auf dem eingeschlagenen Innovationspfad weiterführen», sagt Martin Waeber, Managing Director Real Estate der SMG Swiss Marketplace Group. Gleichzeitig sei es erfreulich, dass IAZI und SMG weiterhin «auf die Fachkompetenz und Erfahrung von Donato Scognamiglio, einem der bekanntesten und profiliertesten Immobilienexperten der Schweiz zählen können».

Die im November 2021 von TX Group, Ringier, Mobilair und General Atlantic gegründete SMG ist ein Netzwerk von Online-Marktplätzen; das Portfolio umfasst Real Estate (ImmoScout24, Homegate, Immostreet.ch, home.ch, Publimmo, Acheter-Louer.ch, Casasoft, IAZI), Automotive (AutoScout24, MotoScout24, Car For You), General Marketplaces (anibis.ch, tutti.ch, Ricardo) und Finance and Insurance (FinanceScout24). (bw)

STANDORTENTWICKLUNG

Anpassungsfähige Energiestädte



BILD: ZVG

In Schaffhausen sorgt der Wasserlauf des Brunnens für Abkühlung während der heissen Monate.

ÜBERMÄSSIGE HITZE, STARKNIEDERSCHLÄGE, TROCKENHEIT: AUFGRUND DES DURCH UNSICHERHEIT UND INSTABILITÄT SOWIE DIE INTENSITÄT DER WETTERPHÄNOMENE GEKENNZEICHNETEN KLIMAS PLANEN STÄDTE UND GEMEINDEN DIE UMGESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS, UM DIE WIDERSTANDSFÄHIGKEIT ZU STÄRKEN. DER TRÄGERVEREIN ENERGIESTADT STELLT BEISPIELE FÜR PLANUNGEN UND UMSETZUNGEN VOR, WELCHE SICH KÜNFTIG POSITIV AUF DIE GESELLSCHAFT UND DIE BIODIVERSITÄT AUSWIRKEN SOLLTEN.

BW/PD. In den Schweizer Städten und Gemeinden macht sich der Klimawandel mittlerweile durch Beeinträchtigungen von Komfort, Gesundheit und Sicherheit bemerkbar; das Thema Anpassung gewinnt somit zunehmend an Bedeutung. «Auf kommunaler Ebene beschäftigt uns der Klimawandel immer mehr», berichtet Katrin Bernath, Präsidentin des Trägervereins Energiestadt. Der Trägerverein Energiestadt versteht sich als Kompetenzzentrum für lokale Energie- und Klimapolitik in der Schweiz. Seit über 30 Jahren vereint er Schweizer Gemeinden, von grossen Städten bis zu kleinen Bergdörfern, welche die Überzeugung teilen, dass die Herausforderungen im Energie- und Klimabereich durch ein lokales, kontinuierliches Engage-

ment gemeistert werden können.

Massnahmen gegen die städtische Hitzebelastung

Um Probleme wie beispielsweise die zunehmende Hitzebelastung im Siedlungsraum, das Wassermanagement in Trockenperioden oder die Häufung von Starkniederschlägen in den Griff zu bekommen, hätten viele Energiestädte zusätzlich zu den bereits durchgeführten Massnahmen zur Erreichung des Netto-Null-Ziels die Anpassung an den Klimawandel als wichtiges Handlungsfeld definiert und das Thema in ihrer Klimastrategie aufgenommen, berichtet Bernath. Beispielsweise habe der Energiestadtprozess die Anpassung an den Klimawandel bereits >>>

>>> seit 2021 in seinen Massnahmenkatalog integriert – mit einem neuen freiwilligen Kapitel, das die betroffenen Bereiche, von der Raumplanung über den Tourismus bis hin zum Regenwassermanagement und der Gesundheit umfassend behandelt.

Beispiele aus der Praxis

Im Kampf gegen die Hitze in den Städten gehen die Energiestädte mit gutem Beispiel voran. «Qualitativ hochstehende Grünflächen in unsere Städte zu integrieren, ist heute von grösster Bedeutung. Dies, um den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken und die Lebensqualität für die Bevölkerung zu erhöhen», sagt Brenda Tuosto, Stadträtin in Yverdon-les-Bains und Vorstandsmitglied des Trägervereins Energiestadt. Tuosto zufolge hat die Stadt Yverdon-les-Bains eine Begrünungsstrategie entwickelt, die sich aus ihrem Masterplan Natur ableitet. Weitere Beispiele für städtische Aktivitäten, um die Hitzebelastung zu mildern, sind neue Planungsinstrumente, wie etwa die «Leitlinien für das Bauwesen in der Alpensüdseite», die unter Beteiligung der Gemeinden Faido und Locarno entwickelt wurden, des Weiteren die «Leitlinien zu Wärmeinseln der Energieregion Verbano» oder das Wärmemanagement in der Raumplanung in Buchs SG.

St.Gallen hat mit dem Konzept «Grünes Gallus Tal» ein von der Zivilbevölkerung entwickeltes Zukunftsbild für eine klimaangepasste und biodiversitätsfördernde Stadtentwicklung erarbeitet. Das Konzept, das unter anderem die Neugestaltung des Strassenraums umfasst, ist auf andere Städte und Gemeinden übertragbar. Die Ausarbeitung wurde von der Stadt St.Gallen mitfinan-



St. Gallen: Das Areal Bach ist ein Pilotprojekt von Grünes Gallustal.

ziert, die mit der Umgestaltung einer ersten Strasse beginnen wird.

Die Aufwertung von Grün- und Freiflächen ist ein weit verbreiteter Ansatz. Immer mehr Umsetzungsbeispiele werden bereits diesen Sommer ihre Wirkung zeigen. Beispielsweise die «Aktion Klimaoase» des Kantons Aargau, die alle Gemeinden einlädt, einen Baum zu pflanzen und um ihn herum eine kühle Insel zu gestalten. Die Organisation von Baumspenden zwischen Gemeinden ermöglicht den Austausch über das Thema Stadtklima und sensibilisiert die Öffentlichkeit bei Pflanzfesten.

Ein weiteres Beispiel ist die Stadt Schaffhausen, die gerade die Neugestaltung des Herrenackerplatzes im historischen Zentrum abgeschlossen hat. Grosse Baumkübel mit lauschigen Sitzplätzen laden zum Verweilen ein. Der Wasserlauf des Brunnens erinnert an einen Bach und

sorgt so für Spass und Abkühlung auf dem Platz während der heissen Monate. In Yverdon-les-Bains zielen, wie bereits erwähnt, zahlreiche Begrünungsprojekte auf die von Hitzeeinseln betroffenen Gebiete ab. Etwa 300 grössere Bäume sollen zwischen 2023 und 2024 gepflanzt werden. Dies geschieht zusätzlich zu der jährlich durchgeführten doppelten Kompensation der Pflanzungen (Verhältnis gefällte und als Kompensation gepflanzte Bäume).

Diese Beispiele zeigen, dass sich Energiestädte zunehmend bewusst werden, wie wichtig es ist, Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zu ergreifen. Aber noch grundlegender bieten diese Projekte Lösungen für die Klimakrise, die lokal gemeinsam getragen werden, die soziale Interaktion stärken und der Biodiversität zu Gute kommen. Das Netzwerk der Energiestädte fördert ihre Umsetzung und Verbreitung. •

BÜROFLÄCHENMARKT DEUTSCHLAND

Konjunkturabkühlung lähmt Vermietungsmarkt



FOTO: ZHUIFENG/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Vermietung von Büroflächen in Deutschland verläuft ausserhalb der Bürohochburgen derzeit etwas harzig.

GEMÄSS JLL ENTFALDET DIE ANHALTENDE ERHÖHUNG DER ZINSEN DURCH DIE ZENTRALBANKEN IHRE WIRKUNG: DIE INFLATION SINKT – DOCH SIE SCHWÄCHT ZUGLEICH DIE NACHFRAGE. WÄHREND DER RÜCKGANG DER INFLATION EIN GUTES SIGNAL IST, VERSTÄRKEN SICH AKTUELL VERMEHRT DIE EFFEKTE EINER NACHLASSENDEN KONJUNKTURELLEN DYNAMIK. UND DAS UMSO MEHR, WEIL EIN TEIL DER ZINSERHÖHUNGEN NOCH GAR NICHT VOLLUMFÄNGLICH SEINE WIRKUNG IM WIRTSCHAFTSKREISLAUF ENTFALDET HAT.

PD/BW. Vor diesem Hintergrund hat sich auch der Büovermietungsmarkt im zweiten Quartal abgeschwächt. Gemäss den Erhebungen von JLL beläuft sich der Halbjahresumsatz auf 1,16 Millionen Quadratmeter, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in der Summe der sieben Immobilienhochburgen in Deutschland einem Rückgang von 40 Prozent entspricht.

«Einer der aktuellen Hauptrisikofaktoren ist der Stress im Bankensektor. Dieser greift vermehrt auf die Realwirtschaft über; zudem belasten restriktivere Kreditbedingungen die Wirtschaftstätigkeit voraussichtlich über einen längeren Zeitraum hinweg», sagt Dr. Konstantin Kortmann, Country Leader JLL Germany und

Head of Markets. Dies führe zu einer weiteren Spreizung des Marktes: «Während der Wettbewerb um Qualität hoch ist, schwächt sich die Nachfrage in B-Lagen ab. Zugleich werden die Gesuche kleinteiliger und die Unternehmen gehen bei der Anmietung nicht mehr jeden Preis mit.»

Trübe Stimmung in der Gesamtwirtschaft wirkt sich auf Büronachfrage aus

Es bleibt somit ein riskantes Abwägen von Inflationsbekämpfung und sich abschwächender Konjunktur. Spiegelbild dessen ist die Stimmung bei den Unternehmen im Juni erneut gesunken: Gemäss Ifo-Index hat sich das Bild nach dem Rückgang >>>

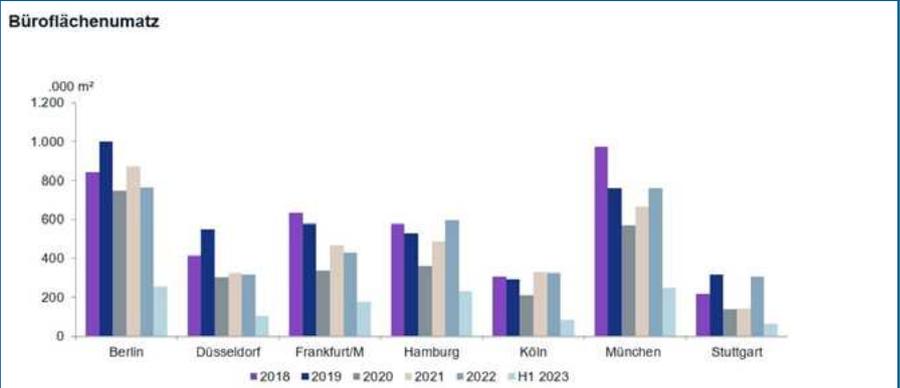
>>> im Mai weiter eingetrübt. Die Teilkomponente «Erwartungen» brach den zweiten Monat in Folge deutlich ein. «Insgesamt wird die deutsche Wirtschaft auf das Jahr gerechnet kaum wachsen. Die Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung und die Entwicklung der Zinsen, die massgeblich die Unternehmensfinanzierung beeinflussen, zeigt auch ihre Wirkung auf den Immobilienmärkten und lässt Nutzer von Büroimmobilien vorsichtiger agieren», erklärt Helge Scheunemann, Leiter der Researchabteilung bei JLL Deutschland.

Im Gegenzug dazu präsentiert sich der Arbeitsmarkt weiterhin extrem robust. Für die Notenbanken ist die Stärke der Arbeitsmärkte allerdings insofern Grund zur Sorge, weil sich daraus eine nachhaltig wirkende Lohn-Preis-Spirale entwickeln kann. Für Deutschland wurden bereits einige Tarifrunden mit kräftigen Lohnsteigerungen vereinbart, weitere Entscheidungsrunden stehen noch aus. Für die Unternehmen bedeuten die Abschlüsse signifikant höhere Lohnkosten, und die Frage wird sein, ob sie diese Kosten an Kunden weiterreichen werden. «Da die Gewinnmargen nach wie vor relativ hoch sind, hegt die Europäische Zentralbank die Erwartung, dass die Unternehmen auf Kosten der Gewinne Preissteigerungen nicht weiterreichen. Dies wird die Diskussionen über weitere Zinsschritte bestimmen», sagt Scheunemann.

Büroflächenumsatz sinkt, Qualität bleibt gefragt

In jeder der sieben Bürohochburgen war die Nachfrage rückläufig; das Minus reicht dabei von 15 Prozent in Frankfurt bis zu 70 Prozent in Stuttgart. Die Entscheidungsprozesse für einen potenziellen Umzug dauern

ANMIETUNGEN IN DEN SIEBEN IMMOBILIENHOCHBURGEN GEHEN ZURÜCK



Quelle: 2023 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

nach wie vor sehr lange, vor allem für mittlere und grosse Transaktionen. Die Unternehmen sondieren sehr sorgfältig den Markt und mögliche Optionen, dabei bleibt der Trend zur Anmietung qualitativ hochwertiger Flächen bestehen. «Besser, aber weniger ist aktuell die Devise. Denn neben dem erhöhten Qualitätsanspruch verringert sich in gleicher Weise die Grösse der benötigten Bürofläche. Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohlfühlcharakter für die Beschäftigten sind die wesentlichen Treiber der Nachfrage. Diese Aspekte müssen an einem neuen Standort erfüllt sein», sagt Stephan Leimbach, Leiter Bürovermietung bei JLL Germany. Hinzu kommt der nicht abflauende Bedarf an neuen Mitarbeitern. Ein hervorragend ausgestattetes Büro als kommunikativer Mittelpunkt der Unternehmenskultur ist dabei ein Baustein im Werben um neue Talente. Aktuell sind rund 820.000 freie Stellen für Bürobeschäftigte in Deutschland unbesetzt, ein zusätzlicher Bedarf von bis zu 20 Millionen Quadratmeter. «Ein theoretischer Wert zwar, weil nachverdichtet wird, nicht alle Arbeitsplätze eins zu eins im Büro entstehen und vorhandene Leerstände gefüllt werden. Dennoch zeigt die Kalkulation, dass ein signifikanter Anteil benötigter Fläche üb-

rig bleiben wird», erklärt Helge Scheunemann. «Hier baut sich ein gewisser Druck bei den Unternehmen auf, auch deshalb bleiben wir recht optimistisch für das Gesamtjahr und rechnen weiterhin mit einem Umsatzvolumen von rund 2,8 Millionen Quadratmetern, welches dann um 20 Prozent unter dem Volumen aus 2022 liegen würde.»

Leerstand und Untermietflächen stabil – Neubauvolumen rückläufig

Trotz rückläufigem Umsatzvolumen ist der Leerstand in den sieben Metropolen nicht weiter angestiegen. Aktuell stehen suchenden Unternehmen rund 5,17 Millionen Quadratmeter kurzfristig zur Verfügung, was einem Plus gegenüber dem Vorjahr von knapp 15 Prozent und einer Leerstandsquote von 5,3 Prozent entspricht. «Auch der Krisenindikator Untermietflächen verharrt zum Ende von Q2 bei 834.000 Quadratmetern. Das sind aktuell 16 Prozent des Gesamt leerstands», sagt Leimbach. Die bei der Nachfrage zu beobachtende Ausdifferenzierung des Marktes zeigt sich auch bei den Leerstandsflächen. Weit mehr als die Hälfte dieses Volumens entfällt auf nicht mehr zeitgemässe oder >>>

DER BÜROFLÄCHENMARKT IN SIEBEN DEUTSCHEN STÄDTEN (STAND: JULI 2023)

	Büroflächenumsatz (m ²)			
	2022	H1 2022	H1 2023	%
Berlin ¹⁾	765.000	377.100	254.200	-32,6
Düsseldorf ²⁾	318.000	191.600	104.200	-45,6
Frankfurt/M ³⁾	430.800	206.500	174.900	-15,3
Hamburg ⁴⁾	597.700	317.600	233.100	-26,6
Köln ⁵⁾	326.400	229.500	84.400	-63,2
München Region ⁶⁾	760.100	396.300	248.100	-37,4
Stuttgart ⁷⁾	305.900	216.500	64.500	-70,2
Gesamt	3.503.900	1.935.100	1.163.400	-39,9

% heisst: Prozentuale Differenz des Wertes Q2/H1 2023 zum Wert Q2/H1 2022

¹⁾ Stadtgebiet | ²⁾ Stadtgebiet inkl. Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden | ³⁾ Stadtgebiet inkl. Eschborn und Kaiserlei |

⁴⁾ Stadtgebiet | ⁵⁾ Stadtgebiet | ⁶⁾ Stadtgebiet inkl. Umlandgemeinden | ⁷⁾ Stadtgebiet inkl. Leinfelden-Echterdingen

Quelle: JLL, Research

>>> nur durchschnittlich ausgestattete Büros. «Vor diesem Hintergrund und in Verbindung mit dem aktuell niedrigen Fertigstellungsvolumen sehen wir in Teilbereichen Engpässe und Knappheiten. Neue Flächen im Sinne von echten Neubauten, aber mehr noch von im Bestand aufgewerteten Flächen sind weiterhin notwendig», so Leimbach. Doch gerade in der Baubranche halte sich, wie Scheunemann hervorhebt, «eine massiv verschlechterte Stimmung». Neben den weiterhin hohen, wenn auch etwas nachlassenden Kosten dringe immer mehr der Aspekt der herausfordernden Projektfinanzierung und der sinkenden Auftragslage durch.

Doch immerhin: Bei den Baukosten scheint der Höhepunkt der Steigerung erreicht zu sein; gleichwohl verharren sie derzeit auf einem extrem hohen Niveau. Die Konsequenzen daraus sind gestoppte Projekte. Das gilt auch für den gewerblichen Bereich, was sich JLL zufolge an der Projektpipeline ablesen lässt, die derzeit jedes Quartal nach unten korrigiert

wird. In Summe wurden im ersten Halbjahr 2023 knapp 660.000 Quadratmeter an Bürofläche fertiggestellt, ein Rückgang von 31 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum 2022.

2023 werden voraussichtlich 1,5 Millionen Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt

«Für das zweite Halbjahr 2023 rechnen wir aktuell mit einem Fertigstellungsvolumen von 825.000 Quadratmetern, sodass für das Gesamtjahr dann knapp 1,5 Millionen Quadratmeter in der Fertigstellungsstatistik stehen werden. Dies läge dann um rund 300.000 Quadratmetern unter dem Niveau aus 2022», erläutert Scheunemann. Deutlich nach oben gehen dürfte es 2024: Für das kommende Jahr befinden sich bereits knapp zwei Millionen Quadratmeter im Bau, ein Teil davon sind Überhänge aus diesem Jahr, deren Fertigstellung sich entsprechend verzögert hat. Dieser Anstieg gegenüber 2023 muss JLL zufolge relativiert werden, da mit mehr als 800.000

Quadratmeter über 40 Prozent auf Berlin entfallen, wovon mehr als die Hälfte bereits vermietet oder für Eigennutzer vorgesehen sind.

«Sollte sich der Nachfragetrend für top ausgestattete Flächen in Verbindung mit steigenden Mieten weiter fortsetzen, wovon wir ausgehen, wird die Vorvermietungsquote für projektierte Flächen zunehmen. Und umgekehrt gehen ursprünglich spekulativ geplante Projekte nur dann in Bau, sofern Vorvermietungen getätigt werden», sagt Scheunemann.

Spitzenmieten steigen weiter – Mietanreize nehmen leicht zu

Der sich stabilisierende oder nur leicht ansteigende Leerstand erzeugt auf der Angebotsseite keinen Druck auf die Mietpreise. Die aktuell rückläufigen Fertigstellungszahlen lassen die Spitzenmieten sogar weiter und zum Teil deutlich steigen. Der JLL-Spitzenmietpreisindex zeigt zum Ende des zweiten Quartals einen Wert von 268,9 – gegenüber dem Vorjahreswert ein Plus von ca. 14 Prozent. «In allen Städten beobachten wir im Jahresvergleich Mietpreissteigerungen, diese liegen zwischen fünf Prozent in Berlin und fast 27 Prozent in Düsseldorf. Auch in den vergangenen Monaten konnten immer mal wieder «Ausnahme-Abschlüsse» jenseits der ausgewiesenen Spitzenmiete abgeschlossen werden», sagt Scheunemann. Die 50-Euro-Marke wurde dabei in Berlin, Frankfurt und München überschritten – wobei die von Vermietern gewährten Mietzuschüsse zu beachten sind: Für diese sieht JLL einen leichten Anstieg oder erwartet einen solchen im weiteren Jahresverlauf. Bei einem Fünfjahresmietvertrag geht Scheunemann davon aus, dass sich «Incentives», sprich die Mieteranreize, – umgerechnet in mietfreie Zeiten – zwischen fünf und 15 Prozent einpendeln werden. •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Steigende Nachfrage nach Artikel-9-Fonds



BILD: ZVG

Der von Catella erworbene Elithis-Turm in Le Havre.

SEIT RUND 18 MONATEN WERDEN IMPACT-FONDS, SPRICH FONDS, WELCHE DIE NACHHALTIGKEITSANFORDERUNGEN NACH ARTIKEL 9 DER EU-OFFENLEGUNGSVERORDNUNG ERFÜLLEN – NACH DEUTSCHEM RECHT AUFGELEGT. BISHER GIBT ES NUR ANLAGEMÖGLICHKEITEN FÜR INSTITUTIONELLE INVESTOREN UND KEINE FONDS FÜR PRIVATANLEGER. DER GROSSE RUN AUF ARTIKEL-9-FONDS HAT ZWAR NOCH NICHT EINGESETZT; DOCH WIRD ERWARTET, DASS DIE NACHFRAGE SEITENS INSTITUTIONELLER INVESTOREN STEIGEN WIRD.

BW/PD. Unter anderem zu diesen Ergebnissen kam die Online-Presskonferenz «Artikel-9-Fonds: Beginnt jetzt der Run auf nachhaltige Immobilien-Anlagen?», an der Hannah Dellemann, Teamleiterin ESG bei der Intreal, Michael Fink, Managing Director bei Catella Residential Investment Management, Patrick Brinker, Head of Real Estate Investment Management bei der Privatbank Hauck Aufhäuser Lampe, und Alexander Fröse, COO der DLE Group AG, teilnahmen.

Zunächst gab Hannah Dellemann, Teamleiterin ESG bei der Intreal, einen Überblick über die ESG-Regulierung und den Markt für Artikel-9-Fonds. Ein Artikel-9-Fonds leistet per definitionem einen positiven

Beitrag zu einem Umwelt- oder sozialen Ziel, ohne andere Nachhaltigkeitsziele zu beeinträchtigen, sagt Dellemann. «Die ESG-Regulierung entwickelt sich kontinuierlich weiter. Mit Jahresbeginn 2023 sind zu den zwei bereits gültigen Umweltzielen «Klimaschutz» und «Anpassung an den Klimawandel» vier weitere Ziele hinzugekommen. Diese sind «Schutz von Wasser und Meeren», «Kreislaufwirtschaft», «Reduzierung der Umweltverschmutzung» und «Schutz der Biodiversität.» Nur für bei der Zielsetzung des «wesentlichen Beitrags zur Kreislaufwirtschaft» fehle es noch an technischen Kriterien für Immobilien, so Dellemann. Dazu lägen zwar finale Entwürfe vor, doch seien diese noch nicht rechtsgültig. >>>

>>> Wie die ESG-Expertin berichtet, ist die Anzahl der Artikel-9-Fonds nach wie vor noch überschaubar: «Im Immobilien-Publikumsfonds-Segment gibt es immer noch gar keine Vehikel. Im Segment der offenen Immobilien-Spezialfonds sind mir bislang zehn Fonds bekannt. Davon entfallen fünf auf die Nutzungsart Wohnen, drei auf Büro, einer auf Logistik und einer auf Gesundheitsimmobilien.»

Dellemann geht zwar davon aus, dass es künftig mehr Impact-Fonds geben wird, doch sorgt die Krise mit Zinswende und steigenden Baukosten für eine gedämpfte Neuaufgabetätigkeit. «Ausserdem gibt es Risiken, die aus der nicht abgeschlossenen Gesetzgebung resultieren. Die

sich einer der Fonds ausschliesslich auf energiepositive und nahezu CO₂-neutrale Wohnprojekte in französischen Städten konzentriert. «Mit dem Catella Elithis Energy Positive Fund



Hannah Dellemann



Michael Fink

Angst, dass Fonds deswegen von Artikel-9 auf Artikel-8 zurückgestuft werden könnten, ist verbreitet», so die Expertin. Sie gehe jedoch nicht davon aus, «dass es im Immobiliensektor so weit kommt».

Zwei Milliarden Euro für energiepositive Wohntürme

Catella Residential Investment Management verwaltet zwei Impact-Fonds gemäss Artikel 9 der EU-Offenlegungsverordnung (SFDR), wobei

bieten wir institutionellen Investoren ein nachhaltiges Anlagevehikel, das den auch in Frankreich so dringend benötigten Wohnraum für Menschen mit mittleren Einkommen und zu Mieten unterhalb des Marktdurchschnitts bereitstellt», berichtet Michael Fink, Managing Director bei Catella Residential Investment Management. «Der unter anderem durch PV-Paneele und Windturbinen erzeugte Öko-Strom übersteigt den Verbrauch des Gebäudes. Der Überschuss wird in das Stromnetz eingeleitet und rückvergütet, sodass die Mieterinnen und Mieter von niedrigen Neben- und Stromkosten profitieren.»

Gemeinsam mit dem strategischen Partner Elithis, einem französischen Entwickler für nachhaltige Gebäudetechnik und Immobilien, will Catella Residential Investment Management bis 2030 insgesamt 100 energiepositive Wohntürme in ganz Europa, beginnend mit dem französischen Markt auf den Weg bringen. Das dafür erforderliche Investitionsvolumen liegt bei zwei Milliarden Euro.

«Mit ihrem bioklimatischen Design übertreffen die Wohntürme bereits bei Fertigstellung das Net-Carbon-Zero-Klimaziel der EU und das bei marktüblichen Baukosten. Die Gebäude sind darüber hinaus anpassungsfähig an neue Nutzungen und damit langfristig resilient», so Fink. Catella hat bereits die ersten fünf Elithis-Objekte für den Fonds erworben. Den Angaben zufolge stehen zwei Projekte – in Dijon und Saint-Etienne – bereits kurz vor der Fertigstellung; drei Neubauvorhaben in Mulhouse, Brest und Le Havre habe man erst kürzlich angekauft. Das Investitionsvolumen dieser drei Entwicklungen, die circa 225 Wohnungen umfassen werden, summiert sich auf rund 60 Millionen Euro. Der Fonds hat eine Laufzeit von zwölf Jahren und soll eine Zielrendite zwischen vier und sechs Prozent (IRR) haben. Das Zielvolumen liegt bei circa 500 Millionen, die Mindestanlage-summe bei 25 Millionen Euro.

Euref-Campus Düsseldorf setzt auf Zukunftstechnologien

Das Real Estate Investment Management der Privatbank Hauck Aufhäuser Lampe (HAL REIM) kooperiert mit der Euref AG bei der Strukturierung, Finanzierung, Vermarktung und dem späteren Management des Euref-Campus Düsseldorf. Zu diesem Zweck plant HAL REIM, mit dem Immobilienfonds «HAL Euref 1» einen Spezial-AIF für institutionelle Investoren aufzulegen, der die Kriterien in allen drei Bereichen der ESG-Regulierung und damit auch die Anforderungen an einen Artikel-9-Fonds gemäss Offenlegungsverordnung erfüllt.

«Als Nachhaltigkeits- und Innovationcampus konzipiert, bietet der Euref-Campus Düsseldorf 65.000 Quadratmeter vermietbare Fläche >>>

»»» che für Unternehmen, Startups, Institutionen und wissenschaftlichen Einrichtungen mit Fokus auf die Energie- und Mobilitätswende», sagt Patrick Brinker, Head of Real Estate Investment Management beim Bankhaus Hauck Aufhäuser Lampe. Das flexible Nutzungskonzept ermögliche Flächengrößen zwischen 300 und 10.000 Quadratmeter für klassische Büros, Co-Working-Spaces, Labore oder Showrooms; insgesamt bietet der Campus Platz für rund 3.500 Beschäftigte. Mit Schneider Electric, Wilo, Spie und Klüh Service Management gebe es bereits vier Ankermieter, die zum Teil auch an der Umsetzung des Energiekonzeptes beteiligt sind. «Durch die Agglomeration von Unternehmen und Universitäten in Verbindung mit modernen Veranstaltungsflächen und einer umfangreichen Gastronomie wird ein Ort geschaffen, der nicht nur Büro, sondern echter Campus sein wird», sagt Brinker.

Zu den Zielen des Euref-Campus zähle, von Beginn an eine CO₂-neutrale Energieversorgung zu gewährleisten, so Brinker weiter: «Dafür sorgen ein Solarglasdach, Energiefassaden, die thermische Nutzung des angrenzenden Baggersees sowie von Second-Life-Batterie-Speichern, eine Grosswärmepumpe und die Einbindung in ein lokales Kompetenznetz umweltschonender Energieerzeuger. Ein Indoor-Garden schafft eine gesunde Arbeitsatmosphäre und gleichzeitig einen sozialen Treffpunkt im Campus.»

Der «HAL Euref 1» hat ein Zielvolumen von rund 350 Millionen Euro. Der Anlagehorizont des geschlossenen Spezial-AIF beträgt 13 Jahre und die avisierte Ausschüttungsrendite liegt bei 4,5 bis 5,5 Prozent pro Jahr. «Während der Ankaufphase durchläuft der Euref-Campus Düsseldorf unter anderem eine Sustainable Due

Diligence und eine CREEM-Analyse. Letztere ergab das Ausbleiben eines Stranding Points, was die Nachhaltigkeit des beeindruckenden Projektes untermauert», ergänzt Brinker.



Patrick Brinker

Die Grundsteinlegung für den Euref-Campus Düsseldorf erfolgte im Oktober 2022. Der schon voll vermietete Bauabschnitt 1 soll in diesem Jahr fertiggestellt werden, Bauabschnitt 2 plangemäss Ende 2025 folgen.

Nachhaltige Neubau- und Revitalisierungsprojekte

Mit dem DLE Sustainable Senior Fund gibt die DLE Capital AG, wie CEO Tim Schymik berichtet, ihren Anlegern die Möglichkeit, «diversifiziert und klimagerecht nach den Zielen des Pariser Klimaabkommens in modernen Wohnraum zu investieren». Der Fonds hat ein Zielvolumen von 500 Millionen Euro (Eigenkapital) und soll eine Gesamtrendite von vier bis sechs Prozent erwirtschaften. Der DLE Sustainable Senior Fund fokussiert dabei Schymik zufolge auf die Finanzierung sowohl von Neubau- als auch von Revitalisierungsvorhaben.

«Während die Realisierung von Neubauprojekten der Ausweitung des Wohnungsangebotes in der jeweili-

gen Region dient, ist die Renovierung und technische Ertüchtigung von Bestandsgebäuden der wichtigste Hebel zur Senkung der Treibhausgasemissionen», erklärt Alexander Froese, COO der DLE Group AG. Geplant seien Investitionen in Projekte, die nach Standards errichtet werden und somit im Einklang mit dem 2015 vereinbarten 1,5-Grad-Ziel stehen. «Die Dekarbonisierung des Immobiliensektors spielt eine wesentliche Rolle bei der Erreichung der nationalen und globalen Klimaziele», sagt Froese. «Zudem macht die Kombination aus Energieeffizienz und regenerativen Energien Gebäude immun gegen CO₂-Preisaufläge und steigende Kosten für fossile Brennstoffe.» Froese spricht von einer «klassischen Win-Win-Situation»: Energieeffiziente Gebäude haben Potenzial für Marktpreisaufläge und höhere



Alexander Froese

Mieten, während die Mieter von niedrigen Betriebskosten profitieren.»

Die Nachfrage nach Wohnraum werde darüber hinaus langfristig hoch bleiben, da das Angebot knapp und teilweise sehr unattraktiv sei, sagt Froese. Mit dem DLE Sustainable Senior Fund biete die DLE interessierten Anlegern eine Möglichkeit, «diese wachsende Lücke angebotsseitig ein Stück weit zu schliessen». •

MARKTKOMMENTAR

Verhaltene Stimmung

NACH DER VERÖFFENTLICHUNG DER JÜNGSTEN SITZUNGSPROTOKOLLE DER US-NOTENBANK IST DIE STIMMUNG AN DEN AKTIENMÄRKTEN ETWAS GEDÄMPFT – DENN DIE MEHRHEIT DES ZINSKOMITEES BEFÜRWORTET ANSCHEINEND WEITERE ZINSSCHRITTE. DIESE TENDENZ WIRD AUCH VON DEN UMFRAGEN UNTER MARKTTTEILNEHMERN BESTÄTIGT. AKTUELL GEHEN ETWA 88 PROZENT DER BEFRAGTEN DAVON AUS, DASS ES ENDE JULI ZU EINER ZINSESRHÖHUNG VON 25 BASISPUNKTEN KOMMEN WIRD.

FL/TM. Obwohl die Schweizer Nationalbank im Juni den Leitzins angehoben hat, blieben grössere Kurschwankung aus, da der Markt diesen Schritt bereits einkalkuliert hatte. Die möglicherweise bevorstehenden Zinserhöhungen haben jedoch bereits einen negativen Einfluss auf die Kursentwicklung der Aktien. Der Schweizer Leitindex SMI verbuchte gleich in den ersten vier Handelstagen des neuen Semesters Kursverluste. Auch der Deutsche Aktienindex DAX ist nicht erfolgreich in die zweite Jahreshälfte gestartet.

REAL Index wieder im Plus

Obwohl die Schweizer Immobilienaktien zu Beginn des Monats Kursgewinne verzeichneten, gibt es hier ebenfalls erste Anzeichen von Verunsicherung. Der Abgabedruck auf Immobilientitel ist kürzlich wieder gestiegen. Der REAL Index verzeichnet im Juli ein Plus von 1,56 Prozent. Dies ist hauptsächlich den vier grössten Titeln im Index (Swiss Prime Site, PSP Swiss Property, Allreal und Mobimo) zu verdanken, die zu Monatsbeginn zwischen 1,6 und 2,64 Prozent zulegte. Dank der positiven Kursentwicklung in den letzten Wochen liegt die Jahresperformance

nun wieder bei einem Plus von 1,77 Prozent. Auch hier steuern drei der vier grössten Titel den Hauptteil dieser Performance bei.

Die Aktien des Indexschwergewichts Swiss Prime Site verzeichnen für das Jahr einen Anstieg von 4,07 Prozent, Allreal von 6,98 und Mobimo von 8.14 Prozent, während die PSP-Titel bei einem Minus von 2,98 Prozent notieren. Die Aktien von Züblin bleiben Top-Performer im Index mit einem Plus von 9,38 Prozent. Bei europäischen Immobilienaktien zeigt sich ein ähnliches Bild. Der EPRA Index gewinnt in den ersten drei Handelstagen im Juli etwa 4,2 Prozent an Wert. Dennoch scheint sich auch hier die Stimmung zu ändern, die technischen Indikatoren deuten kurzfristig auf eine Konsolidierung hin. Die Jahresperformance liegt trotz der jüngsten Gewinne bei -6,48 Prozent (nicht währungsbereinigt).

SWIIT Index unter Druck

Die Schweizer Immobilienfonds erlitten erhebliche Kursverluste, insbesondere vor der letzten Zinserhöhung der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Obwohl es nachfolgend kleinere Kursgewinne gab, kann noch nicht von einer vollständigen



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

Erholung gesprochen werden. Im Juli liegt der Index mit einem Plus von 1,24 Prozent im positiven Bereich, was auch wieder zu einer positiven Jahresperformance von +0,83 Prozent führt. Auch hier profitiert der Index von den grossen Fonds. UBS Sima, das Schwergewicht des Index, erzielt die zweithöchste Jahresperformance im SWIIT mit einem Plus von 7,04 Prozent. Den besten Wert erzielt ein weiterer UBS Titel, der Immobilienfonds Direct Urban notiert im laufenden Jahr mit 11,16 Prozent im Plus. Um untere Ende der Performance-Tabelle wurden die Plätze getauscht. Der Suisse Romande Property Fund hat mit einer Jahresperformance von -21,3 Prozent (YTD) die Schlussposition vom Credit Suisse LogisticsPlus (-18,26% YTD) übernommen. Am Primärmarkt ist es derzeit sehr ruhig. Es wurde nur eine neue Transaktion angekündigt. Desweiteren hat die Fondsleitung des Raiffeisen Futura Immo eine Kapitalerhöhung in Höhe von 40 Mio. CHF für den Spätsommer 2023 in Aussicht gestellt.

Weitere Transaktionen dürften erst nach Veröffentlichung der Abschlüsse per 30. Juni 2023 angekündigt werden – sofern es die Marktbedingungen zulassen. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							6. JULI 2023			
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2023	HÖCHST 2023	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST		
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	140000	142000	120000	1	201000	1	140000	1	
140241	AGRUNA AG	4040	4400	4130	15	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	524	500	10	515	24	515	6	
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	155	179	163	50	169	50	164	14	
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			0	0	23900	1	13900	2	
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2900	2900	2750	5	0	0	2900	2	
11502954	KONKORDIA AG N	7200	7650	7450	1	8000	10	7650	3	
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2	
28414392	PLAZZA-B-N	58	60.5	58	250	62	200	60.5	200	
257770	REUSSEGG HLDG N			75	25	249	30	175	1	
54702757	SIA-HAUS VZ N	7000	10000	7505	5	10000	6	9000	5	
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2650	2750	2750	1	3100	6	2750	4	
253801	TERSA AG	15800	18500	15130	2	24900	1	15800	1	
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2	2.1	2.05	5000	2.6	1406	2.05	400	
172525	TONWERK LAUSEN N	14150	16700	16300	1	19750	1	16700	1	
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	22500	22500	17500	2	0	0	22500	1	
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			156	100	0	0	170	29	
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	147	151	150	200	151	150	151	65	



B E K B | B C B E

ANZEIGE

WHO'S WHO 2023

Die 100 Köpfe der Schweizer
Immobilienbranche



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										8. JULI 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. % JUNI	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIE-RUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	103.20	110.00	2.77%	6.59%	-11.65%	0.99%	111.30	148.00	655'037'460	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	124.35	133.00	2.50%	6.96%	-1.41%	1.09%	116.10	164.20	969'449'901	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	103.15	116.00	2.62%	12.46%	0.68%	2.22%	110.50	122.00	633'584'460	
CH0008443035	CS 1A IMMO PK	1253.75	1150.00	4.00%	-8.28%	1.77%	NICHT KOTIERT	1120.00	1475.00	3'252'062'000	
CH0100778445	CS REF. GREEN PROPERTY	116.30	119.00	2.88%	2.32%	-2.31%	2.42%	117.00	181.30	2'336'149'690	
CH0118768057	CS REF. HOSPITALITY	75.75	61.80	4.10%	-18.42%	1.02%	0.85%	55.50	81.70	525'695'705	
CH0002769351	CS REF. INTERSWISS	188.15	156.00	4.88%	-17.09%	-3.58%	1.18%	157.10	196.80	1'401'594'480	
CH0031069328	CS REF. LIVINGPLUS	108.20	136.00	2.67%	25.69%	1.38%	1.52%	115.00	185.20	2'836'166'576	
CH0245633950	CS REF. LOGISTICSPLUS	101.15	93.20	3.84%	-7.86%	-17.38%	2.06%	100.10	151.50	745'600'000	
CH0012913700	CS REF. SIAT	157.70	206.00	2.56%	30.63%	0.59%	1.43%	178.60	254.50	3'379'145'720	
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	117.60	118.00	2.68%	0.34%	-3.75%	0.75%	113.00	131.00	354'000'000	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	123.35	136.50	2.86%	10.66%	0.52%	1.47%	122.00	172.00	2'189'192'870	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	151.00	204.00	2.14%	35.10%	2.56%	0.76%	184.50	245.40	1'555'110'564	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF.	111.70	134.00	3.00%	19.96%	2.99%	1.36%	115.30	149.00	294'800'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	118.10	91.00	5.95%	-22.95%	-1.68%	0.72%	89.00	119.90	395'199'441	
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	112.95	114.00	3.03%	0.93%	3.89%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	437'672'676	
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	116.35	117.00	5.36%	0.56%	8.03%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	182'812'500	
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	100.30	104.00	2.76%	3.69%	-5.45%	NICHT KOTIERT	114.00	127.00	845'000'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	176.30	207.00	3.21%	17.41%	7.18%	0.86%	185.00	249.50	1'159'200'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	389.00	542.00	2.54%	39.33%	4.03%	1.31%	438.00	639.50	1'903'256'848	
CH0002782263	LA FONCIERE	93.45	128.50	1.94%	37.51%	2.08%	1.04%	111.00	160.00	1'748'650'745	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	127.75	137.00	2.29%	7.24%	-2.49%	NICHT KOTIERT	145.00	172.00	924'750'000	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF.	145.40	155.00	2.59%	6.60%	-2.93%	1.53%	143.60	209.90	886'769'725	
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	130.45	125.00	2.65%	-4.18%	-9.65%	0.76%	132.90	172.50	326'266'500	
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	140.45	139.50	4.06%	-0.68%	1.09%	1.22%	128.70	169.00	831'608'744	
CH0235398572	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	116.45	114.00	4.71%	-2.10%	-2.89%	1.61%	113.00	146.00	450'321'546	
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	97.70	105.00	2.54%	7.47%	0.72%	NICHT KOTIERT	106.00	115.00	355'131'210	
CH0039415010	REALSTONE	117.30	122.00	2.91%	4.01%	BNM,	1.10%	116.00	154.00	1'636'689'902	
CH0100612339	RESIDENTIA	107.95	94.00	3.21%	-12.92%	-0.51%	5.65%	96.00	117.00	1'505'416'356	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	143.75	140.50	3.56%	-2.26%	2.11%	1.87%	127.10	165.70	1'500'567'117	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	92.65	77.40	5.57%	-16.46%	-3.26%	0.98%	75.00	95.80	185'760'000	
CH0285087455	SF RETAIL PF	100.25	101.00	4.36%	0.75%	4.20%	0.81%	96.00	129.00	613'575'000	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	120.60	116.50	3.03%	-3.40%	-4.69%	1.67%	115.80	154.00	980'521'551	
CH0002785456	SOLVALOR 61	208.15	274.00	1.97%	31.64%	1.20%	2.27%	227.00	333.00	1'387'621'214	
CH0037237630	STREETBOX REF.	344.80	417.00	3.79%	20.94%	-0.48%	0.65%	391.75	539.50	179'128'605	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	109.10	87.00	3.47%	-20.26%	-18.18%	0.63%	97.45	116.00	233'489'904	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	103.60	107.50	2.25%	3.76%	3.37%	NICHT KOTIERT	102.00	117.00	365'754'023	
CH0293784861	SWISS LIFE REF. (CH) SWISS PROPERTIES	113.25	118.00	2.23%	4.19%	-0.84%	1.07%	112.00	139.50	1'911'600'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF. IFCA	119.10	150.00	2.48%	25.94%	3.50%	1.35%	124.60	182.00	1'579'984'350	
CH011959190	SWISSCANTO (CH) REF. SWISS COMM	94.95	92.60	4.53%	-2.47%	-1.23%	0.63%	78.10	115.50	481'761'223	
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF.	107.55	93.20	2.70%	-13.34%	-7.89%	0.93%	99.60	124.00	354'352'924	
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	160.00	182.00	2.54%	13.75%	0.11%	1.20%	162.70	225.00	962'039'624	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	102.30	104.00	3.44%	1.66%	7.22%	NICHT KOTIERT	96.00	104.00	243'646'520	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	62.70	78.80	2.32%	25.68%	4.37%	1.39%	67.55	95.00	2'798'448'513	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.20	17.35	2.47%	22.18%	5.47%	1.61%	13.95	20.35	806'177'414	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.70	12.95	2.60%	10.68%	11.16%	2.63%	9.95	15.30	466'139'770	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	95.85	121.50	2.15%	26.76%	2.56%	1.31%	107.10	148.30	1'731'528'698	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	100.45	132.50	2.47%	31.91%	7.06%	1.26%	111.50	152.00	9'491'442'593	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.75	59.40	4.51%	-2.22%	3.07%	1.68%	56.50	75.80	1'463'603'170	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	106.40	120.00	2.33%	12.78%	0.00%	NICHT KOTIERT	120.00	139.00	1'152'494'280	
				0	0	SWIIT	0			TOTAL	
				3.11%	7.45%	1.33%	1.20%			62'250'972'108	

Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale

IMMOBILIENAKTIEN										8. JULI 2023	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2023	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % JUNI	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	153.70	151.00	4.68%	-1.76%	5.05%	3.11%	126.40	206.00	2'346'666'258	
CH05116130684	EPIC SUISSE AG	77.75	62.00	4.88%	-20.26%	2.36%	0.90%	60.10	66.00	160'116'178	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	176.30	164.00	3.53%	-6.98%	0.25%	0.01%	160.00	190.00	316'734'020	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.55	16.25	3.41%	-1.81%	4.35%	0.69%	15.15	20.30	488'521'036	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	103.75	75.00	3.89%	-27.71%	-5.00%	1.04%	79.80	107.00	346'090'320	
CH0273774791	INTERSHOP N	439.20	592.00	4.27%	34.79%	6.47%	1.68%	588.00	673.00	646'197'600	
CH0524026959	INA INVEST AG	23.30	18.00	0.00%	-22.75%	-8.63%	1.22%	18.30	20.40	81'395'021	
CH0325094297	INVESTIS N	82.70	91.60	2.74%	10.76%	-7.29%	3.61%	95.20	115.00	256'421'376	
CH0011108872	MOBIMO	257.65	243.00	4.16%	-5.69%	7.20%	2.23%	211.00	318.00	1'762'327'611	
CH0212186248	NOVAVEST	44.15	36.50	3.43%	-17.33%	-7.48%	0.87%	40.90	47.80	281'467'341	
CH0284142913	PLAZZA N	338.55	316.00	2.23%	-6.66%	4.19%	0.59%	315.00	357.00	461'865'600	
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	111.45	99.55	3.85%	-10.68%	-4.75%	4.19%	99.60	125.90	4'566'148'549	
CH0384629934	SENIORRESIDENZ	49.65	39.50	4.83%	-20.44%	-0.24%	0.50%	44.00	54.00	100'941'144	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	83.95	78.75	4.37%	-6.19%	2.50%	4.32%	79.00	101.20	5'982'666'165	
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	118.55	84.50	4.31%	-28.72%	-1.01%	0.41%	85.00	108.00	230'393'560	
CH0002619481	WARTECK INVEST	1666.00	2000.00	3.52%	20.05%	-8.81%	1.10%	2080.00	2440.00	337'887'000	
CH0312309682	ZUEBLIN IMM N	41.25	27.20	3.68%	-34.06%	7.94%	0.30%	21.20	28.50	52'661'070	
CH0148052118	ZUG ESTATES	2044.80	1570.00	2.63%	-23.22%	-8.98%	0.48%	1850.00	2080.00	474'547'013	
				0	0	REAL	0			TOTAL	
				3.72%	-6.11%	0.51%	3.25%			18'598'874'593	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Ein Hochhaus für Buchs



QUELLE: ZVG

2024 soll Baustart für das Hochhaus «Chez Fritz» sein.

DIE STADT BUCHS (SG) HAT GRÜNES LICHT FÜR EIN GROSSPROJEKT DER HRS REAL ESTATE GEGEBEN. LAUT FRÜHEREN ANGABEN ENTSTEHEN ÜBER 100 WOHNUNGEN SOWIE BÜROS.

AW/PD. Das Baugesuch für das Hochhausprojekt «Chez Fritz» hat HRS Real Estate bereits im August 2021 eingereicht – nun hat die Baukommission von Buchs (SG) die Baubewilligung erteilt. Der Projektentwickler habe mit den Einsprechenden eine Einigung erzielen können, teilt die Stadt mit.

Laut früheren Berichten sollen in dem 64 Meter hohen Gebäude 112 Wohnungen und 4.300 Quadratmeter Büro- und Gewerbefläche entstehen. Die Entwürfe für das 4.950 Quadrat-

meter grosse Grundstück stammen von Architekturbüro Stauer & Hasler aus Frauenfeld.

Der Teilzonenplan «Chez Fritz» wurde im Juni 2016 an der Urne angenommen. Alsdann hatte das Hochhausprojekt eine Neuauflage gemäss neuem Planungs- und Baurecht sowie ein Rechtsverfahren bis vor das St.Galler Verwaltungsgericht zu bestehen. Letzteres lehnte die vorgebrachten Einwände als zweite Instanz im Oktober 2022 ab.

Dieser Entscheid führte dazu, dass die planerischen Grundlagen für die im kantonalen Baugesetz neu eingeführte Schwerpunktzone sowie für den Bau des Hochhauses «Chez Fritz» in Rechtskraft erwachsen. Baustart soll wegen bestehender Mietverträge und Vorbereitungsarbeiten erst nächstes Jahr sein. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 13_2023 / 18. Jahrgang / 364. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Harald Zeindl, Verlagsmanager
Claudia Haas, Mediaberaterin
Alexander Wachter, Redaktor
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.



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:

