

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Erschwerte Preisfindung
(Studie von Raiffeisen Schweiz)
- 4 Personalia: CSL Immobilien
- 5 Personalia: CBRE
- 7 Megatrends stärkten zentrale
Bürostandorte
(Sommerumfrage CSL
Immobilien)
- 10 Nachhaltigkeit als Zielstrategie
(Rückblick RICS-Webinar)
- 12 Unterschiedliche Signale
(JLL Europäische Büro-
immobilien-Uhr Q2 2023)
- 16 Marktkommentar
- 17 Immobiliennebenwerte
- 18 Immobilienfonds/-Aktien
- 19 Projektentwicklung:
Neue Wache/Zürich
- 19 Impressum

EDITORIAL

Intransparenter Markt

Am Immobilientransaktionsmarkt, durch die veränderte Lage an der Zinsfront im vergangenen Jahr jäh ausgebremst, herrscht weiterhin Flaute. Institutionelle Anleger zeigen sich beim Zukauf von Liegenschaften derzeit sehr zurückhaltend – sei es, weil es nach langer Zeit wieder Alternativen zur Anlageklasse Immobilien gibt oder weil sie zu hohe Immobilienquoten in ihren Büchern stehen haben. Nicht zuletzt dürften die divergierenden Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern für den Stillstand mitverantwortlich sein. Denn über die Marktstimmung lassen sich derzeit kaum zuverlässige Aussagen treffen – und wo keine Transaktionen stattfinden, können keine Preise verglichen werden. Klar sein dürfte indes, dass das vormals sehr hohe Preisniveau tendenziell weiter sinken wird und die Nettoanfangsrenditen steigen. Insbesondere im Bereich Geschäftsimmobilien: Mit Blick auf die unsichere weitere Konjunktorentwicklung und die schwer absehbaren Folgen struktureller Veränderungen, wie etwa des wachsenden Trends zum Homeoffice, hält sich die Zahlungsbereitschaft der Investoren eher in Grenzen. Anders gestaltet sich die Lage bei Wohnimmobilien in der Schweiz, die mit geringen Leerstandsquoten sowie stabilen bis steigenden Mieteinnahmen punkten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

120'
@8am



Veranstaltungsreihe 120@8 zum Thema „Fachkräftemangel im Facility Management - Warum es einen Kulturwandel braucht“, am 26. Oktober im Office LAB Baslerpark

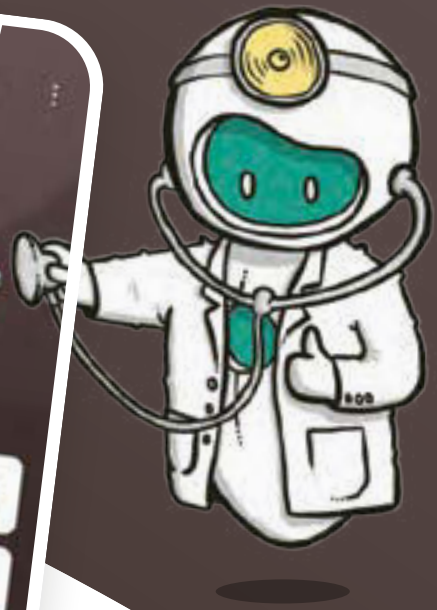
Wir freuen uns, Sie herzlich zur spannenden Veranstaltung „120@8“ der Alpha IC Schweiz AG einzuladen. Unser kompaktes Programm bietet Ihnen in 120 Minuten einen umfassenden Überblick über die aktuellen Marktentwicklungen, innovative Neuerungen und wertvolle Einblicke in die dynamische Welt der Immobilien. Freuen Sie sich auf drei inspirierende Vorträge!



Jetzt
Ticket
sichern!

bobee

NEU MIT
ONLINE-DOKTOR
FÜR DEIN HAUS –
JETZT KOSTENLOS
TESTEN!



Rund ums Haus alles im Griff

Sichere alle Unterlagen im Safe, verpasse keine wichtigen Termine und erhalte unabhängigen Rat bei Fragen rund um dein Wohneigentum.

www.bob-e.io



IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Erschwerte Preisfindung



BILD: MUNICH1/DEPOSITPHOTOS.COM

Der Transaktionsmarkt für Renditeliegenschaften ist derzeit äusserst träge.

DIE EINSICHT, DASS «BETONGOLD» MIT DER ZINSWENDE AN GLANZ VERLOREN HAT, HAT SICH NOCH NICHT BEI ALLEN IMMOBILIENINVESTOREN DURCHGESETZT. WER HEUTE NOCH VERKAUFEN WOLLE, MÜSSE SICH VON SEINEN ALTEN PREISVORSTELLUNGEN LÖSEN, STELLEN DIE AUTOREN DER RAIFFEISEN-STUDIE «IMMOBILIEN SCHWEIZ – 3Q 2023» FEST.

BW/PD. Am Transaktionsmarkt für direkte Immobilienanlagen registriert das Raiffeisen-Research-Team derzeit «uneinheitliche Signale». Während einige Marktbeobachter bereits deutlich sinkende Preise ver-

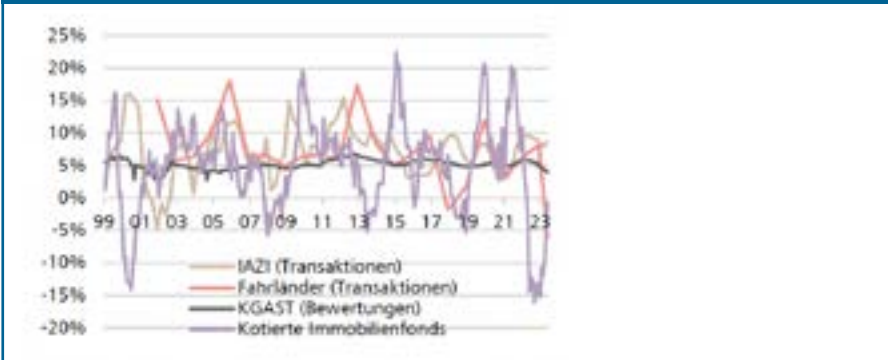
meldeten, stellten andere weiter steigende Transaktionspreise fest. Für Investoren, die kaufen wollen, wie auch potenzielle Verkäufer ist die Frage, was derzeit wohl ein «angemessener» Preis sei, nicht einfach zu beantworten. Dabei ist die Preisfindung für Liegenschaften schon in «normalen Marktconstellationen» nicht gerade einfach, insbesondere bei Renditeliegenschaften. Dies liegt zum einen an der ausgeprägten Heterogenität der Objekte sowie der jeweils geringen Zahl von Markttransaktionen. Beides bereite der statistischen Qualitätsbereinigung, die für die Konstruktion eines Preisindex notwendig ist, Schwierigkeiten, stellen die Raiffeisen-Autoren fest. Indizes geben eine Orientierungshilfe, sind aber nur bedingt aussage-

kräftig – insbesondere in Umbruchzeiten. «Aktuell halten noch viele Verkäufer an ihren Preisvorstellungen von vor der Zinswende fest und da die grössten Abnehmer von Renditeobjekten nun andere Anlageklassen bevorzugen, fliessen derzeit noch weniger Transaktionen in die Indizes ein als ohnehin schon», heisst es in der Raiffeisen-Studie.

Transaktionszahlen massiv eingebrochen

Die Autoren verweisen auf die Auswertungen von MSCI, einem Unternehmen, das Transaktionen von grossen institutionellen Anlegern auswertet: Danach war die Anzahl Transaktionen im 1. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquar- >>>

TOTAL RETURN VON RENDITEOBJEKTEN NACH VERSCHIEDENEN INDIZES Y/Y



Quelle: FPRE, IAZI, KGAST, SIX, Raiffeisen Economic Research

GRAFIK 2: RELATIVE ATTRAKTIVITÄT VON RENDITEOBJEKTEN



Quelle: IAZI, investing.com, SNB, Raiffeisen Economic Research

>>> tal um fast 80 Prozent rückläufig. «Institutionelle hielten sich beim Kauf neuer Objekte nicht nur zurück, weil es nun Alternativen zu Betongold gibt, sondern weil sie nach den Preiskorrekturen von Obligationen und Aktien häufig zu hohe Immobilienquoten in ihren Büchern stehen haben», so die Autoren. Das Kapital fliesse derzeit in andere Anlageklassen als in Immobilien.

Zeit der Aufwertungen vorerst zu Ende

Nach Einschätzung der Raiffeisen-Researcher dürfte der Rückgang der Transaktionen bei den Institutionellen Investoren nur teilweise von alternativen Käufern wie Immobilienfirmen und Privaten aufgefangen

worden sein. Aktuell könnten Marktpreisindizes die tatsächlichen Marktstimmung nicht mehr zuverlässig abbilden – zum einen aufgrund der sich verändernden Käufer- und Verkäuferstruktur, zum anderen aufgrund der geringen Transaktionstätigkeit. Allenfalls könnten die Indizes aktuell die Entwicklung von einzelnen Subsegmenten des Marktes spiegeln, «in welchen sich die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern noch decken.»

Wo keine Transaktionen mehr stattfinden, könnten auch keine Preise mehr gemessen werden, so die Raiffeisen-Experten – und dies werde sich erst dann ändern, «wenn sich vermehrt Verkäufer von ihren heute nicht mehr realistischen Preiserwartungen lösen und sich die >>>

NACHRICHTEN

CSL IMMOBILIEN: NEUES FÜHRUNGS-DUO

Der Immobiliendienstleister CSL Immobilien wird künftig von einem Duo geführt: Renato Piffaretti und Thomas Walter wurden zu Co-CEOs ernannt. Das neue Führungsduo werde gemeinsam mit dem bestehenden Kader die heutigen Dienstleistungen schweizweit ausbauen und im Hinblick auf Kundenorientierung, Digitalisierung und Nachhaltigkeit weiterentwickeln und neue Geschäftsfelder aufbauen, teilt CSL Immobilien mit.

Renato Piffaretti tritt sein Amt am 1. Oktober an. Er war zuletzt Head of Real Estate Switzerland bei Swiss Life Asset Management, zuvor arbeitete er als Leiter Immobilien bei der Baloise und bei der UBS. Thomas Walter, seit 2021 CEO der F.G. Pfister Immobilien AG, wird spätestens ab 1. März 2024 zu CSL stossen und soll sich dann auf die Bereiche Bewirtschaftung und Digitalisierung konzentrieren. Vor 2021 arbeitete er für Verit Immobilien (von 2016 bis 2020 als CEO).

Der langjährige CEO Yonas Mulugeta hatte seinen Abschied im März dieses Jahres angekündigt, er tritt Ende September ab. Verwaltungsratspräsident Markus Schawalder hob den langjährigen und unermüdlischen Einsatz von Mulugeta für CSL Immobilien hervor: «Er hat in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung hervorragende Arbeit geleistet.» (ah)



Thomas Walter (links) und Renato Piffaretti

>>> neue Marktrealität in allen Transaktionspreisindizes spiegelt». Schwierig gestaltet sich die Lage auch für Immobilienbewerter. Bei den Bewertern von Renditeliegenschaften habe sich mittlerweile «immerhin die Einsicht durchgesetzt, dass die Zeit der Aufwertungen zu Ende gegangen ist», schreiben die Raiffeisen-Autoren, räumen aber ein, dass «aufgrund der Tatsache, dass diese Bewertungen in den letzten Jahren häufig deutlich unter den bezahlten Preisen lagen», viele Portfolios nun vor grösseren Abwertungen verschont bleiben.

Preisniveau gesunken

Zwar lagen die bezahlten Preise gemäss MSCI im Schnitt der vergangenen zehn Jahre in der Schweiz um rund 11 Prozent über den Bewertungen – doch gehen die Raiffeisen-Experten mit Blick auf die Börse davon aus, dass dieses «Bewertungsspolter» in einigen Fällen nicht ausreichen wird.

Bekanntermassen reagieren die Finanzmärkte schnell auf neue Informationen, die Transaktionsmärkte

und Bewertungen folgen in aller Regel mit zeitlicher Verzögerung. Zwar besteht an den Börsen dort die Tendenz, neue Informationen zunächst zu stark zu gewichten, was gerne zu kurzfristigen Überreaktionen führt, räumen die Autoren ein. Doch nach einer «nervösen Findungsphase» habe sich am Markt für kotierte Immobilienfonds mittlerweile ein Preisniveau festgesetzt, «welches rund 15 Prozent unter dem Niveau vor der Zinswende liegt».

Aussicht auf steigende Mieten stützt den Markt

Wird es dabei bleiben? Grössere Korrekturen erwarten die Autoren der Raiffeisen-Studie nun nicht mehr, nicht zuletzt mit Blick auf den «bald erklommenen Zinsgipfel». Zudem sind sie der Ansicht, dass Liegenschaften weiterhin ein «durchaus attraktives Rendite-Risikoprofil bieten» – und der von einer anhaltenden Knappheit geprägte Schweizer Wohnungsmarkt biete mit der Aussicht auf weiter steigende Mieten «auch nach der Zinswende durchaus interessante Opportunitäten». •

NACHRICHTEN

CBRE: NEUZUGANG IM CAPITAL ADVISORS TEAM

Marko Stjepandic verstärkt das Capital Advisors Team von CBRE in der Schweiz. Man erweitere das Team angesichts des wachsenden Bedarfs an Beratungsdiensten im Markt, teilt der Immobiliendienstleister mit.

Stjepandic kommt von Lakeward Management zu CBRE, wo er als Projektmanager im Investmentteam sowohl für Sell-Side- als auch für Buy-Side-Transaktionen verantwortete mit Schwerpunkt auf Wohn- und Gewerbeimmobilien, wie CBRE mitteilt. Zuvor arbeitete Stjepandic im M&A-Advisory bei EY.

Robin Müller, Leiter von Capital Advisors Schweiz, erklärt: «Wir freuen uns über das wachsende Interesse unserer Kunden und die Möglichkeit, das Team auszubauen. Gerade vor dem Hintergrund des aktuellen Marktumfelds spielt unsere Expertise bei der Optimierung von Fremd- und Eigenkapitallösungen eine entscheidende Rolle für den Erfolg von neuen Immobilienakquisitionen und für Bestandsinvestments.» (ah)

ANZEIGE

HSLU Hochschule
Luzern

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Master of Advanced Studies

MAS Immobilienmanagement

Programmstart: 21. August 2024

Online-Info-Anlass: 21. November 2023

IFZ Konferenz

Konferenz «3L»: Investments in Life Science-, Logistik- und Light Industrial-Immobilien

Donnerstag, 9. November 2023

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



«Matt Schwarz» vermittelt Tiefe und Noblesse

Zu Besuch in der Materialbibliothek von atelier oï in La Neuveville: Hier ist das geballte Wissen aus 32 Jahren Gestaltungsarbeit zu Hause. Der international erfolgreiche Architekt und Designer Aurel Aebi hat ein Experiment gewagt: Mit kritischem Blick schaut er auf die neue Küchengerätelinie «Matt Schwarz» von Electrolux und spricht über Oberflächengestaltung, die Stärken von Glas und natürliche Farben.

Das Moïtel, ein basaltgrauer, lang gestreckter Bau schmiegt sich in La Neuveville ruhig in die Landschaft entlang der Seepromenade. Hier ist eins der erfolgreichsten Gestaltungsbüros der Schweiz zu Hause: atelier oï. Die drei Gründungspartner Aurel Aebi, Armand Louis und Patrick Reymond pflegen zusammen mit ihren 40 Mitarbeitenden einen besonderen Gestaltungsansatz: Storytexture. «So wie man im Storytelling Geschichten erzählt, materialisieren wir mit unserer Arbeit Ideen und Emotionen», erläutert Aurel Aebi. Zwischen atelier oï und Electrolux zeigen sich am Beispiel der neuen Gerätelinie «Matt Schwarz» interessante Parallelen im Designverständnis. Das schwedische Unternehmen hat zwei Profi-Steamer, einen Backofen, eine Mikrowelle und die dazu passende Wärmeschublade lanciert. «Wir wollten ein mattschwarzes Design und haben uns mit dem Material Glas, seinen Eigenschaften und den unterschiedlichen Bearbeitungsmöglichkeiten intensiv auseinandergesetzt», kommentiert Patrick Guster, Senior Product Manager bei Electrolux.

Einzigartiges Design mit Tiefenwirkung

Vom Moïtel aus geniesst man einen unverstellten Blick auf den Bielersee, der ein Naturschauspiel von gewaltiger Kraft bietet: Der Blauton des Wassers ändert sich mit dem Sonnenstand und der Spiegelung des Himmels. «Das Material Glas vermag diesen natürlichen Effekt perfekt zu imitieren.



Schauen Sie sich die Oberfläche der Linie «Matt Schwarz» an, muss ich an den Naturzustand und die Mehrfarbigkeit von gefrorenem Wasser denken.» Um diesen Look hervorzurufen, wurde die Glastür des Backofens auf der Aussenseite im Ätzverfahren behandelt und die Innenseite mit schwarzer Farbe lackiert. Die Transparenz des Glases lässt die Farbschicht durch das geätzte Material durchscheinen. Daraus entstehen unterschiedliche Farbabstufungen von gräulich-silbrig bis tiefschwarz. Gleichzeitig wird das Licht je nach Inszenierung aufgenommen oder reflektiert. «Diese Tiefenwirkung ist einzigartig und kann mit keinem Farbanstrich erzeugt werden, keinem Make-up-Design. Die Farbe entsteht aus dem Zusammenspiel von Materialität, Licht und Reflexion in unserem Auge», erklärt Aurel Aebi.

Eleganz durch Reduktion

Küchengestaltung hat – wie das Kochen auch – mit der richtigen Dosierung zu tun. Auf Unnütziges soll verzichtet werden. «De-

sign-Soustraction» nennt es Aebi. In diese gut strukturierten Flächen, die so weit wie möglich entmaterialisiert sind, muss sich der Ofen einfügen. Die matte Fläche funktioniert wie ein Passepartout und vermittelt Tiefe und Noblesse. Die abgerundeten Kanten der Ofentür absorbieren das Umgebungslicht, wodurch ein natürlicher Farbverlauf entsteht. «Was ich an der Linie «Matt Schwarz» interessant finde: Sie bietet den Service, den man braucht, nimmt sich optisch aber zurück. Das wirkt elegant.»

Sie würden versuchen, die Menschen vom Schauen zum Staunen zu bringen, so Aurel Aebi. Das gelingt, wenn man ein Produkt und seine Machart versteht. Und trotzdem ein bisschen Magie bleibt. In der eigenen Küche – und beim Blick aus dem Moïtel über den Bieler See.

Über die Produktlinie «Matt Schwarz»

Die neue Gerätelinie besteht aus einem grossen und einem kompakten Profi-Steamer für Dampfgaren (ausgestattet mit Steamify®-Technologie), einem Backofen sowie einer Mikrowelle und einer Wärmeschublade. Das geätzte Spezialglas ist schmutzabweisend und recycelbar. Die minimalistische Linienführung und das einheitliche Erscheinungsbild aller Geräte erlauben höchste Flexibilität in der Küchengestaltung.

Technische Daten und weitere Informationen auf www.electrolux.ch.

BÜROFLÄCHENMARKT SCHWEIZ

Megatrends stärken zentrale Bürostandorte



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Topflächen in guten Büromarktlagen bleiben gefragt.

DIE NACHFRAGE AUF DEM SCHWEIZER BÜROMARKT BLEIBT IN ZENTRALEN LAGEN STARK UND STABIL, VOR ALLEM VON UNTERNEHMEN, DIE IN BEREICHEN WIE MEDIZIN, BIOTECH, PHARMA, BILDUNG UND INFORMATIONSTECHNOLOGIE TÄTIG SIND. UNTER ANDEREM ZU DIESEM ERGEBNIS KOMMT DIE SOMMERUMFRAGE 2023 VON CSL IMMOBILIEN, AN DER SICH HEUER MEHR ALS 200 MARKTAKTEURE BETEILIGT HABEN.

BW/PD. Auf dem Schweizer Büromarkt zeigt sich die Nachfrage an zentralen Lagen bislang stark und unbeeindruckt von den unsicheren Konjunkturaussichten. Wie CSL Immobilien berichtet, liess die Nachfrage an dezentralen Standorten dagegen bereits kurz nach der Pandemie nach und habe sich seither nicht mehr erholt – dies hätten die befragten Immobilienakteure in allen betrachteten Grossregionen berichtet. Eine Ausnahme bilden die Region und die Stadt Zug. Dieser eher junge Büromarkt mit vielen neueren und modernen Büroflächen erfreut sich gemäss CSL nach wie vor grosser

Beliebtheit. Wesentlichen Anteil hätten daran die steuerlichen Vorteile für Unternehmen im Kanton Zug.

«Die Nachfrage nach Büroflächen kommt derzeit insbesondere auch aus den Branchen, die mit den gesellschaftlichen Megatrends Gesundheit, Wissenskultur und Konnektivität verbunden sind – insbesondere sind dies die Bereiche Medizin/Biotech/Pharma, Bildung/Schulen sowie Informations- und Kommunikationstechnologie», berichtet Annica Pohl, Bereichsleiterin Vermarktung bei CSL Immobilien. Die Stärke der Nachfrage solcher Unternehmen sei nach Bran- >>>

>>> chenstruktur in den jeweiligen Regionen und Städten unterschiedlich verteilt.

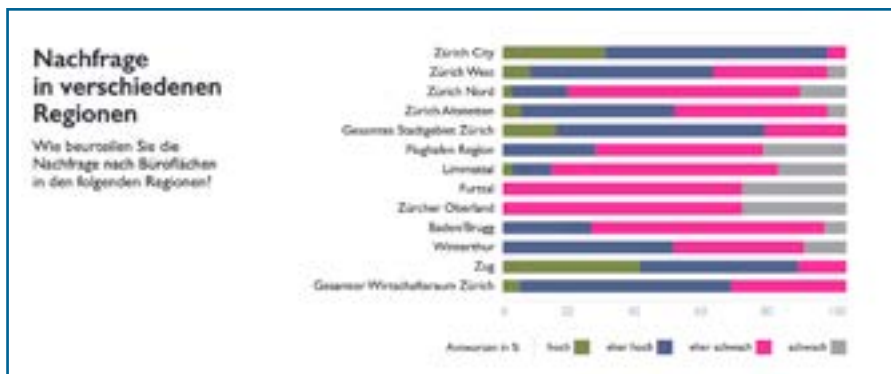
Stabile Mietpreise für Büros

Auf dem Büromarkt Zürich geht die Nachfrage gemäss der CSL-Studie momentan vor allem auf die Faktoren räumliche Optimierung und Standortoptimierung zurück, desweiteren auf expandierende Unternehmen. Demnach sind derzeit zwei gegenläufige Tendenzen zu beobachten: Einerseits suchen Unternehmen eine besser auf ihre räumlichen Bedürfnisse angepasste Fläche, die möglicherweise kleiner ist oder modernere Ausstattungsmerkmale aufweist. Andererseits zählen zu den Nachfragern wachsende Firmen, die mehr Fläche benötigen.

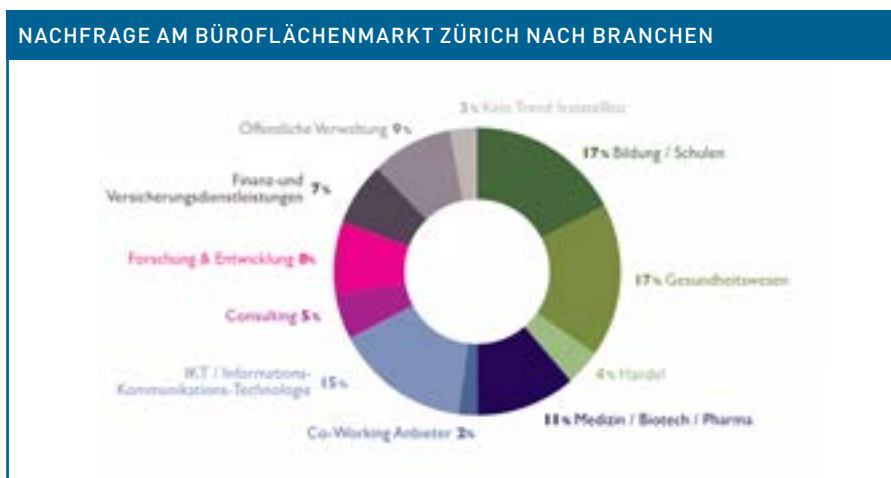
Im Vergleich zum Vorjahr berichten die Marktteilnehmer über eine höhere Preissensibilität der Nutzer bei gleichzeitig gestiegenen Flächenansprüchen. Dies entspricht CSL zufolge einem Trend: Die Bedeutung beider Faktoren habe in den letzten Jahren parallel und kontinuierlich zugenommen. Die Befragten rechnen mit einer stabilen bis leicht rückläufigen Nachfrage; beim Leerstand wird mit einer stabilen Entwicklung gerechnet. Bei den Mietpreisen gehen die Einschätzungen recht weit auseinander, doch die Mehrheit prognostiziert stabile Mietpreise für Büroflächen.

Steigende Wohnungsmieten

Auf dem Wohnmarkt macht sich das aktuelle Wirtschaftsumfeld stark bemerkbar. Während die Finanzierung von Wohneigentum bei anhaltend hohen Preisen teurer wird, müssen mit dem steigenden Referenzzinssatz auch Mieterinnen und Mieter mehr für ihre Wohnung bezahlen.



Quelle: CSL Immobilien



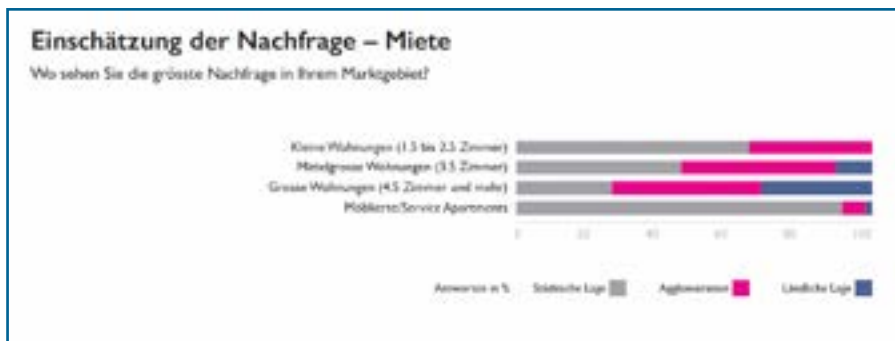
Quelle: CSL Immobilien

Die Umfrageteilnehmer gehen davon aus, dass die Kaufpreise für Stockwerkeigentum wie auch Einfamilienhäuser weiter steigen dürften, vor allem in städtischen Lagen und in der Agglomeration. In ländlichen Lagen wird derzeit eher mit sinkenden Preisen gerechnet. Bei den Mieten sind sich alle Befragten einig, dass diese in nächster Zeit weiter steigen werden. Die Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungs- und Hausgrößen hängt von deren Lage ab. Kleinere Wohnungen (Eigentum und Miete) werden mehrheitlich in städtischen Lagen nachgefragt, grössere Wohnungen und Einfamilienhäuser mehrheitlich in Agglomerationen und ländlichen Gebieten. Als Interessant erachtet das CSL-Team die regionale Unterschiede: So

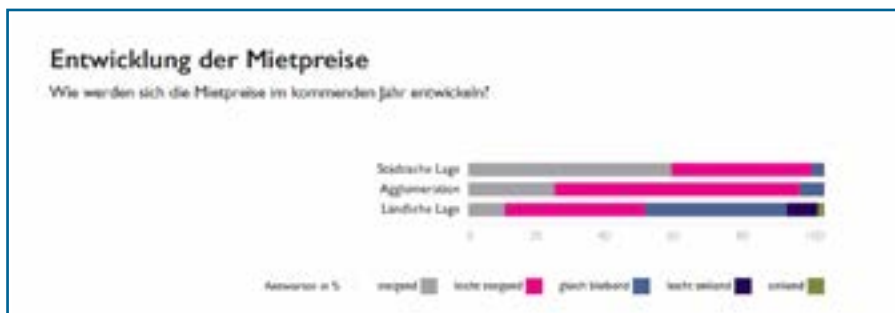
werden in Basel oder Bern Einfamilienhäuser häufiger auch in städtischen Lagen nachgefragt. Den Grund dafür sieht CSL Immobilien darin, dass das Angebot an bezahlbaren Häusern auf Stadtgebiet in diesen Städten grösser ist als in Zürich. Potenziale für Einfamilienhäuser sehen die Marktakteure auf dem Eigentumsmarkt im Moment vor allem beim Generationenwechsel. Einerseits können Erben das Haus verkaufen, wenn sie nicht selbst darin wohnen wollen. Zum anderen besteht die Alternative einer Projektentwicklung mit einem kleinen Mehrfamilienhaus als Ersatzneubau. Dieser Trend zeichnet sich in den letzten Jahren ab, da das Thema der Verdichtung in Zeiten von knapper werdendem Bauland zuneh- >>>

>>> mend an Bedeutung gewinnt. Gerade an zentralen Lagen ist es erwünscht, wenn anstelle eines Einfamilienhauses Wohnraum für mehrere Parteien entsteht.

Beim Wohneigentum sehen die befragten Akteure zurzeit verschiedene Risiken. Im Vordergrund stehen steigende Zinsen und damit die Tragbarkeit. Aber auch die Bauteuerung müsste im Auge behalten werden, sagt Annica Pohl. «Auf dem Mietmarkt erkennen die Marktakteure momentan an verschiedenen Lagen grosses Potenzial. Im Fokus stehen Agglomerationen und urbane Gebiete, wo die Nachfrage konstant hoch ist und bleiben wird.» Risiken auf dem Mietmarkt seien unsanierte Altbauten, steigende Mieten und eine geringe Bautätigkeit. •



Quelle: CSL Immobilien



Quelle: CSL Immobilien

ANZEIGE

SWISS REAL ESTATE

INNOVATION DAY

INNOVATION DAY @ EXPO REAL

Am Innovation Forum

4. Oktober 2023 | 16.00 Uhr | Halle A3 der EXPO REAL
Freier Eintritt; wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!

innovation-day.ch



RÜCKBLICK RICS-WEBINAR

Nachhaltigkeit: Indirekte Immobilieninvestitionen als Zielstrategie?

IM ZUGE DER UMSETZUNG VON ESG-KRITERIEN IM IMMOBILIENPORTFOLIO KÖNNTEN NACHHALTIGE INDIREKTE IMMOBILIENINVESTITIONEN ALS ZIELSTRATEGIE ATTRAKTIVE MÖGLICHKEITEN FÜR (INSTITUTIONELLE) INVESTOREN BIETEN. EIN AKTUELLES WEBINAR VON RICS UND HLSU BEFASSTE SICH MIT DEN NEUESTEN ERKENNTNISSEN ZUM THEMA UND DISKUTIERT ÜBER AKTUELLE INVESTMENT-CASES.

MT. Nachhaltigkeit ist aktuell eines der meist diskutierten Themen in der Immobilienbranche: Die Anforderungen steigen, die institutionellen Rahmenbedingungen sind streng, die Anlagepräferenzen ändern sich – und die Auswahl der richtigen Strategie zur Umsetzung von Nachhaltigkeit im Immobilienportfolio ist herausfordernd. In diesem Zusammenhang sind mehrere Fragen zu evaluieren, unter anderem, wie Investoren und die Branche mit Nachhaltigkeitszielen und vielleicht auch mit «stranded assets» umgehen können und sollten. Was sind zielführende Managementstrategien und wie können sie umgesetzt werden? Welche indirekten Anlagen gibt es, und wann sind Asset Swaps, Sacheinlagen oder externe Mandate zielführend?

An dieser Stelle setzte das Webinar der RICS und HSLU Hochschule Lu-

zern an, zu dem Prof. Dr. Michael Trübstein FRICS, Präsident der RICS Schweiz, eingeladen hatte und das von ihm moderiert wurde.

Stranded Assets und Nachhaltigkeit

Irma Kessler, MScRE, Consultant für Real Estate Investments & Strategy bei Implenia, referierte zu den Vorteilen, die indirekte Immobilienanlagen in nachhaltige Projektentwicklungen respektive Repositionierungen für institutionelle Investoren bieten. Das Augenmerk lenkte sie dabei vor allem auf die folgenden Aspekte: einfache und kosteneffiziente Implementierung von NAV-basierten Immobilienanlagen im aktuell volatilen Marktumfeld, Zielvereinbarung von Rendite und Nachhaltigkeit, Diversifikation und Erweiterung der Wertschöpfungskette sowie integrierte ESG-Lösung mit Zugang zu schweizweit nachhaltigen Projektentwicklungen als auch Möglichkeit zur Repositionierung von «stranded assets» über Asset Swaps. Desweiteren gab Kessler Einblicke in die «Destransformation» sowie Dekarbonisierungsstrategie und -konzepte von Implenia, in welchem der CR-REM-Dekarbonisierungspfad für Büro- und Wohngebäude ein integraler Bestandteil der Strategie ist, um bei Bestandesliegenschaften die Be-



Reimer Siegert

triebsemissionen zu reduzieren. Implenia strebt das Ziel an, bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen in den Bereichen Scope 1 (direkte Freisetzung klimaschädlicher Gase im eigenen Unternehmen), Scope 2 (indirekte Freisetzung klimaschädlicher Gase durch Energielieferanten) und Scope 3 (indirekte Freisetzung klimaschädlicher Gase in der vor- und nachgelagerten Lieferkette).

Case Studies

Möglichkeiten für nachhaltige indirekte Immobilienanlagen zeigte Reimer Siegert Reimer, Global Head Real Estate bei Implenia, am Beispiel der Anlagegruppe «Nachhaltige Projektentwicklung Wohnen Schweiz» auf, die aus seiner Sicht eine entsprechende Anlagelösung >>>



Irma Kessler

>>> insbesondere für Schweizer Pensionskassen darstellt. Dabei skizzierte er u.a. die aktuelle Bestandsliegenschaft «Rue du Valais» in Genf, bei welcher gemäss SIA-Standards die CO₂-Emissionen aus dem Betrieb durch die Installation einer PV-Anlage, Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie 21 thermischen Kollektoren zur Erzeugung von Warmwasser um 82 Prozent gesenkt werden konnten.

Die Anlagegruppe verfolge eine «Develop to Core»-Strategie, die «auf nachhaltige Projektentwicklungen mit Wertschöpfungspotenzial an Schweizer Zukunftsstandorten abzielt, welche die Bestandsliegenschaften der Zukunft sein werden», so Reimer. Dabei würden «höchste Nachhaltigkeitsstandards umgesetzt, die auch in Zukunft noch kompetitiv sein werden». Desweiteren biete die Anlagegruppe integrierte ESG-Lösungen für «stranded assets» an, welche es den institutionellen Investoren erlaubten, diese über einen Asset Swap in die Anlagegruppe einzubringen, zu entwickeln und wieder wettbewerbsfähig zu machen – beispielsweise durch Implenia's Nachhaltigkeitsstrategie entlang der UN SDGS. In diesem Zusammenhang biete insbesondere das Nachhaltigkeits-Reporting über ein transparentes und digitales Dashboard zur BIM-basierten Ökobilanzierung (CO₂ Einsparungen, Betriebskosten etc.) die Möglichkeit, den Nachhaltigkeitsfortschritt messbar zu machen.

Sacheinlage oder Mandat

Fabian Linke MRICS, Head Business Development bei Swiss Prime Site Solutions, zeigte abschliessend in seinem Referat «Sacheinlage oder externes Mandat» die verschiedenen Handlungsoptionen für Investoren mit Immobiliendirektbesitz auf. Die



Fabian Linke

steigende Komplexität des Immobilienmarktes erfordere ein aktives Management von direkt gehaltenen Immobilienportfolios. Unabdingbar sei daher ein professioneller Umgang mit Themen wie der neuen Realität am Kapitalmarkt (u.a. Zinsniveau, Ungleichgewicht in der Asset Allocation, Diskontierungssatz bei Liegenschaftsbewertungen, Asset-Verfügbarkeit am Transaktionsmarkt, demografische und politische Entwicklung), der operativen Herausforderungen (u.a. Mieter- und Leerstandsmanagement, Umgang mit Renovations- und Sanierungstau, Heben von Potenzialen bei Immobilien) oder der Definition der Immobilien-Nachhaltigkeitsstrategie (u.a. Anspruchsgruppe Mieter oder Pensionskassenversicherte, regulatorische Anforderungen). Bei einer Sacheinlage sind Linke zufolge insbesondere das Timing der Transaktion, die Bewertung sowie die steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Unterschiedliche Rahmenbedingungen in den verschiedenen Kantonen erforderten ein hohes Fachwissen und könnten in unterschiedlichen Besteuerungen resultieren. Gleichzeitig müssten die Immobilien der Sacheinlage in das bestehende Portfolio des Ziellanlagevehikel (Anlage-

stiftung oder Fonds) passen und einen Mehrwert liefern. Als sehr gelungene und erfolgreiche Beispiele nannte Linke exemplarisch die Transaktionen der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern von 4 Liegenschaften und die Übernahme von 33 Immobilien der Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe in Form von Sacheinlagen in die Swiss Prime Anlagestiftung Immobilien Schweiz.

Beim Entscheid, das eigene direkt gehaltene Immobilienportfolio durch einen externen Manager verwalten zu lassen, könnten massgeschneidert Dienstleistungen entlang der Wertschöpfungskette von Immobilien abgerufen werden – von der Definition der Immobilienstrategie über das Transaktionsmanagement, Portfolio Management / Mandatsleitung, Asset Management / Bestandsmanagement, Entwicklungs- / Baumanagement bis zum Marketing. Beide Handlungsoptionen hält Linke für geeignet, Vorgaben im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie umzusetzen. Asset Swaps wie die Mandatierung eines professionellen Immobilienmanagers böten eine attraktive Möglichkeit, an künftigen Wertsteigerungen zu partizipieren. •



BILD: ZVG

Der Autor:

Prof. Dr. Michael Trübstein FRICS,
Präsident der RICS Schweiz

BÜROFLÄCHENMÄRKTE EUROPA

Unterschiedliche Signale



Auch auf dem Pariser Büromarkt ging der Flächenumsatz deutlich zurück.

GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE VON JLL BELÄUFT SICH DER FLÄCHENUMSATZ AM EUROPÄISCHEN BÜROMARKT IM ZWEITEN QUARTAL AUF KNAPP ZWEI MILLIONEN QUADRATMETER; ER LIEGT DAMIT DEUTLICH UNTER DEM VORJAHRESZEITRAUM UND DEM FÜNFJAHRES DURCHSCHNITT.

PD/BW. Die in den USA am Ende des ersten Quartals aufgetretene Bankenkrise hatte keine nennenswerten Ansteckungseffekte auf Europa und das restliche Finanzsystem. «Obwohl sich regionale Banken in den USA noch nicht aus ihrer Krise befreit haben, hat die Geldpolitik in Europa

dazu geführt, dass das Geschäft hier wie gewohnt weitergeht – obwohl die makroökonomische Lage alles andere als gewöhnlich ist», sagt Hela Hinrichs, Senior Director EMEA Research & Strategy bei JLL und verweist auf die Geldpolitik der wichtigsten Zentralbanken, um den Inflationsdruck besser in den Griff zu bekommen: «die EZB erhöhte im Laufe des Quartals zwei Mal ihren Leitzins um jeweils 25 Basispunkte, die Bank von England in zwei Runden um insgesamt 75 Basispunkte. Die Finanzmärkte rechnen weiterhin mit zusätzlichen Zinserhöhungen beider Zentralbanken, wobei dies bei der Bank von England stärker ausgeprägt ist.» Im Laufe des ersten Quartals seien die Prognosen für das BIP-

Wachstum grösstenteils nach oben korrigiert worden, mit Ausnahme von Deutschland. Auf dem gesamten Kontinent seien die Arbeitsmärkte solide und die Arbeitslosigkeit niedrig geblieben, das Verbrauchervertrauen habe seine Erholung fortgesetzt. Doch sei das Geschäftsvertrauen etwas schwächer geworden, auch im Dienstleistungssektor, der bisher besser als die Segmente Produktion und Bauwesen abgeschnitten hatte, so Hinrichs.

Für die nahe Zukunft werde erwartet, dass die Inflation in den meisten Volkswirtschaften zurückgeht, die Zinsen ihren Höhepunkt erreichen und dann stabil bleiben, was die Preise und Finanzierungskosten wieder vorhersagbar mache. >>>



Quelle: JLL, Juli 2023

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

>>> In zentralen Lagen steigen die Mieten weiter

Nachdem das Mietwachstum im ersten Quartal 2023 deutlich nachliess, hat der europäische Büromietindex von JLL im zweiten Quartal wieder an Tempo zugelegt (+1,5% ggü. dem Vorquartal). Diese quartalsweise Veränderung liegt Hinrichs zufolge über dem Zehnjahresdurchschnitt von 0,9 Prozent. Belegungs- und Mietkennzahlen schneiden bei hochwertigen Büros weiterhin besser ab als bei Flächen geringerer Qualität und in schlechteren Lagen.

Kernstandorte in Europa werden nach Einschätzung der JLL-Researcher voraussichtlich weiterhin ein positives Mietwachstum verzeich-

nen, wengleich nur im niedrigen einstelligen Prozentbereich.

Bei Top-Büros, insbesondere bei Net-Zero-Carbon-Konzepten, wird mit einem starken zweistelligen Wachstum gerechnet, da Unternehmen hier nur ein sehr begrenztes Angebot haben. «Ältere Gebäude in Nebenlagen werden weiterhin mit den grössten Herausforderungen konfrontiert sein, da ihre Marktgängigkeit zunehmend infrage gestellt wird», warnt Hinrichs.

Mietsteigerungen gab es in 9 von 23 Indexmärkten, so in München (+7,9% ggü. Vorquartal), Amsterdam (+5,0%), Utrecht (+3,5%), Lyon (+2,9%), Berlin (+2,4%), Paris (+2,2%) und Budapest (+2,0%). In den anderen Märkten gab es keine Änderungen.

Verhaltende Büronachfrage

Der Flächenumsatz im zweiten Quartal 2023 lag gemäss JLL mit knapp 2 Millionen Quadratmetern um 27 Prozent unter dem Wert des Vorjahresquartals – der schwächste Wert seit dem dritten Quartal 2020. Im ersten Halbjahr 2023 fiel der Flächenumsatz um 24 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Wie Hinrichs berichtet, schieben Unternehmen weiterhin Entscheidungen hinaus, was zu langen Verhandlungszeiten führe. Der Fokus liege entweder auf dem Verkleinern von Büroflächen in hochwertigen, nachhaltigen und zentral gelegenen Gebäuden oder auf der Neuverhandlung bestehender Mietverträ-

>>>

>>> ge zur Kostensenkung, so Hinrichs. «In einigen Fällen zwingt die Knappheit von hochwertigen Büroräumen im Stadtzentrum Mieter dazu, Räume in alternativen Teilmärkten zu suchen.»

Flächenumsätze in Paris und London rückläufig

Bei der regionalen Betrachtung verzeichneten Westeuropa (-28% ggü. Q2 2022) ebenso wie Osteuropa (-15%) eine gedämpfte Quartalsnachfrage. In Paris, dem grössten Büromarkt Kontinentaleuropas, lag der Flächenumsatz im zweiten Quartal bei 421.000 qm, womit sich das bisherige Jahresvolumen nun auf 816.200 qm erhöht. Damit liegt das Vermietungsergebnis in der Seine-Metropole gemäss JLL um 19 Prozent unter dem Vorjahreswert und um 21 Prozent unter dem zehnjährigen Quartalsdurchschnitt, während die Zahl der Transaktionen nur um acht Prozent und um zwei Prozent gegenüber dem Zehnjahresschnitt zurückging. Für Hinrichs bestätigen diese Zahlen, dass hybrides Arbeiten zu einem festen Bestandteil der Immobilienlandschaft wird und dass grosse Unternehmen dazu tendieren, ihre Flächen zu reduzieren.

Das Segment «kleine Flächen» (> 1.000 qm) erwies sich als widerstandsfähig und ging leicht um sechs Prozent zurück – gemäss Hinrichs lag es im Bereich des langfristigen Durchschnitts von 1.319 Transaktionen. Das Segment «grosse Flächen» war mit einem Rückgang der Transaktionen um 30 Prozent auf 21 Abschlüsse am stärksten betroffen. «Es besteht immer noch eine klare Polarisierung zwischen Stadtzentrum und Vororten. In Letztere verlagern Unternehmen ihren Fokus auf besser gelegene Gebäude mit höherer Qualität, so Hinrichs.

Auch in Central London blieb die Vermietungsaktivität gedämpft. Der Flächenumsatz belief sich im zweiten Quartal auf 189.000 qm, ein Minus von 22 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum und von 20 Prozent gegenüber dem Zehnjahresschnitt des zweiten Quartals. Der bisherige Jahresumsatz belief sich auf insgesamt 382.000 qm und lag damit 18 Prozent unter dem Vorjahreszeitraum und 15 Prozent unter dem langfristigen Durchschnitt des ersten Halbjahres.

Der grösste Anteil der Aktivität im zweiten Quartal entfiel in London auf den Dienstleistungssektor mit 29 Prozent des Quartalsvolumens. Dies wurde hauptsächlich von den Teilspektoren Einzelhandel & Freizeit, Versicherung und Büroservicebetreibern getrieben. Die Branchen professionelle Dienstleistungen und Banken & Finanzen blieben aktiv und machten 24 Prozent beziehungsweise 20 Prozent des gesamten Quartalsumsatzes aus. Die Nachfrage nach Büroflächen war insbesondere in neu gebauten und renovierten Gebäuden stark. Dies dürfte Hinrichs zufolge den Markt weiter polarisieren, da sich die Aktivitäten auf die besten Flächen konzentrieren.

Flächennachfrage in Deutschland bricht ein

In Deutschland belasten die wirtschaftliche Unsicherheit und eine hartnäckig hohe Inflation die Nachfrage, da dies direkte Auswirkungen auf die Unternehmensfinanzierung und das allgemeine Marktsentiment hat. Die Vermietungsaktivität auf dem deutschen Büromarkt hat im zweiten Quartal nachgelassen, wobei in den fünf grössten Märkten insgesamt knapp 500.000 qm erreicht wurden. Dies entspricht einem Rückgang von 35 Prozent gegenüber dem

gleichen Zeitraum des Vorjahres. «Während viele Portfolioumschichtungen eine gewisse Verminderung der Flächenanmietung beinhalten, scheint die Nachfrage sich aber zu stabilisieren, bedingt durch eine stetige Rückkehr zum Büro», meint Hinrichs zu den aktuellen Entwicklungen.

Neubautätigkeit stagniert

Der Büroleerstand in Europa lag im zweiten Quartal 2023 stabil bei 7,6 Prozent und somit im Einklang mit langfristigen Durchschnittswerten. Das Angebot an hochwertigen und modernen Flächen bleibt weiterhin knapp, was durch das anspruchsvolle Finanzierungsumfeld bedingte Planungsverschiebungen und Bauverzögerungen verstärkt wird.

Starke Anstiege beim Leerstand beobachtete JLL in Den Haag, Utrecht und Rotterdam. Zu den Indexmärkten, die einen Rückgang des verfügbaren Angebots verzeichneten, gehören Mailand, Luxemburg, Amsterdam und Budapest.

Nach JLL-Daten beliefen sich die Fertigstellungen im zweiten Quartal 2023 auf insgesamt 1,1 Millionen qm. Auf London (210.000 qm), Berlin (165.000 qm) und München (162.000 qm) entfiel dabei die Hälfte der im zweiten Quartal 2023 fertiggestellten Bürofläche.

«Angesichts steigender Bau- und Finanzierungskosten, Arbeitskräftemangels und geringem Investorenvertrauen verschieben viele Projektentwickler Entscheidungen über den Beginn neuer Büroprojekte, insbesondere spekulativer Neubauten», sagt Hinrichs. «Die aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen verlangsamen auch die Baufertigstellung von Projekten, was den Angebotsengpass bei hochwertigen Büros verschärft.» •

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



Sven Schaltegger
Credit Suisse Asset
Management



Stephan Lüthi MRICS
Zürcher Kantonalbank



Prof. Dr. John Davidson
Moderation

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch



Sponsoren:



MARKTKOMMENTAR

Leichte Erholungstendenzen

NACH EINER KURZEN PAUSE SETZTE DIE US-NOTENBANK IM JULI IHRE ZINSERHÖHUNGEN FORT, UM DIE ANHALTEND HOHE INFLATION ZU BEKÄMPFEN. DIE SPÄTER VERÖFFENTLICHTEN SITZUNGSPROTOKOLLE ZEIGTEN JEDOCH, DASS ES IM ZINSAUSSCHUSS DER FED AUCH BEFÜRWORDER EINES UNVERÄNDERTEN LEITZINSES GAB – DIES WERTEN MARKTBEOBACHTER ALS EIN ERSTES ANZEICHEN FÜR DAS ENDE DES ERHÖHUNGSZYKLUS.

FL/TM. Diese Einschätzung wird auch durch aktuelle Prognosen von Experten bestätigt, die vorerst keine weiteren US-Zinserhöhungen erwarten. Die Aktienmärkte reagierten unmittelbar nach der Zinserhöhung mit Kursrückgängen, eine Kurserholung setzte erst Wochen später ein, nach der Veröffentlichung der Sitzungsprotokolle.

REAL Index

Die Schweizer Immobilienaktien erwiesen sich in den letzten Wochen als vergleichsweise stabil. Während dieser Zeit haben die meisten Immobiliengesellschaften ihre Ergebnisse für das erste Halbjahr 2023 veröffentlicht. Dabei wurde deutlich, dass die Veränderungen im Zinsumfeld generell zu Abwertungen der Immobilien geführt haben. Trotz dieses Bewertungsdrucks kam es zu keinen grösseren Kursabschlägen. Mit einer Jahresperformance von 4,75 Prozent liegt der REAL Index auf Augenhöhe mit dem SPI und SMI. Zu den Top-Performern im laufenden Jahr gehören vor allem die Aktien der grössten Gesellschaften wie Swiss Prime Site (+9,82% YTD) und Mobimo (+8,8%), doch auch die Aktie des Leichtgewichts Züblin legte um 9,38

Prozent zu. Hingegen reagierten die europäischen Immobilienaktien mit deutlichen Kursverlusten auf die Zinschritte in den USA und Europa. Der EPRA Index büsste von Ende Juli bis Mitte August bis zu 9 Prozent an Wert ein. Doch auch hier setzte in der zweiten Monathälfte eine Erholung ein, und die Jahresperformance erholte sich auf -4,39 Prozent (nicht währungsbereinigt). Der Tiefststand im August lag bei -10,35 Prozent.

SWIIT

Im Juli und August zeigte sich bei den Schweizer Immobilienfonds ein leichter Abwärtstrend. Die Handelsvolumen blieben mehrheitlich unter dem langfristigen Durchschnitt. Per Ende August betrug die Jahresperformance vom SWIIT Index -2,8 Prozent. Nach dem Monatswechsel stieg die Nachfrage nach Immobilienfonds deutlich an. Mit dem Abschluss der Kapitalerhöhung des Baloise Swiss Property Funds verringerte sich auch der Verkaufsdruck: Innerhalb von nur wenigen Tagen erzielte der SWIIT Index deutliche Kursgewinne; am 6. September lag die Jahresperformance bei einem Minus von nur noch 0,71 Prozent.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

Während der Kurserholung wurde der SWIIT Index um ein neues Mitglied erweitert: Am 5. September 2023 wurde der Immobilienfonds Sustainable Real Estate Switzerland an der SIX Swiss Exchange aufgenommen und ist nun das 42. Mitglied im SWIIT Index. Aufgrund seiner geringen Indexgewichtung hatten die Umschichtungen in den Portfolios von Passivinvestoren nur einen begrenzten Einfluss auf die Kursentwicklung der Immobilienfonds. Der Sustainable Real Estate Switzerland hat derzeit eine Marktkapitalisierung von rund 362 Mio. CHF.

Die gesamte Marktkapitalisierung aller 42 SWIIT-Mitglieder beziffert sich auf knapp 54 Mrd. CHF. •

REAL ESTATE INDICES 6.9.2023	LAST	MTD	YTD
	PERCENTAGE CHANGES		
REAL SWIIT KOMBINIERT	2360.08	1.35	0.68
REAL	3037.94	-0.80	4.75
SWIIT	437.01	2.15	-0.71
EPRA EUROPE INDEX	1.453.09	-0.93	-4.39
	NET CHANGES		
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	1.7775	0.018	0.183
CHF SARON 5Y	1.7250	0.040	-0.125
CHF SARON 10Y	1.7750	0.073	-0.303
CHF SARON 15Y	1.8250	0.078	-0.338

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE					8. SEPTEMBER 2023				
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2023	HÖCHST 2023	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	140000	150000	139000	1	152500	4	150000	1
140241	AGRUNA AG	4000	4400	3825	2	4100	19	4025	2
4986484	ATHRIS N	400	410	395	3	400	30	410	10
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	500	560	510	70	0	0	512	10
193185	CHAM GROUP N	450	524	500	150	510	163	505	5
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	155	179	162	134	165	50	162	50
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			12000	1	23900	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2750	2900	2725	5	0	0	2750	28
11502954	KONKORDIA AG N	7200	7650	7425	1	9750	2	7425	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	58	60.5	54	250	59	200	60.5	200
257770	REUSSEGG HLDG N			75	25	300	30	175	1
54702757	SIA-HAUS VZ N	7000	10000	9000	1	9900	2	7500	1
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2650	2750	2750	6	3100	6	2750	4
253801	TERSA AG	15800	18500	15900	1	25000	1	17500	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2	2.15	2.15	3900	2.5	300	2.15	100
172525	TONWERK LAUSEN N	14150	16700	15150	1	0	0	16300	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	145	151	150	100	152	50	151	20



B E K B | B C B E

ANZEIGE



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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Hochhauspläne für das Zürcher Centravo-Areal



© ADRIAN STREICH ARCHITECTEN AG

Rendering des Siegerprojekts Fortepiano für die Wache West und das Stadtarchiv auf dem ehemaligen Centravo-Areal

satzfahrzeuge der Feuerwehr und Sanitäter sowie Büros und Personalräume werden im Sockelgebäude vom Erd- bis ins zweite Obergeschoss untergebracht, das Stadtarchiv ab dem dritten bis unter das Dach im 15. Obergeschoss. Auf dem Vorplatz hin zur Hohlstrasse sind ein Café und ein Pavillon mit Kiosk geplant. Der Freiraum rund um den Neubau soll mit Bäumen bepflanzt und mit unversiegelten Flächen gestaltet werden. Die Kosten werden auf knapp 117 Millionen Franken (inkl. Grundstück) beziffert. Geben Stadt- und Gemeinderat sowie die Zürcher Bevölkerung grünes Licht, kann 2028 Baubeginn sein. •

AUF DEM EHEMALIGEN CENTRAVO-AREAL BEIM SCHLACHTHOF ENTSTEHT EIN NEUBAU FÜR DIE WACHE WEST UND DAS ZÜRCHER STADT-ARCHIV. GEPLANT IST EIN 60 METER HOHES HOCHHAUS.

BW. Gemäss dem kommunalen Richtplan wird für das Zürcher Stadtquartier Altstetten, ein zentraler Ort mit besonders guter Verkehrsinfrastruktur, eine bauliche Verdichtung angestrebt. Hinsichtlich dieser Entwicklung muss Schutz & Rettung Zürich, eine Dienstabteilung des Sicherheitsdepartements der Stadt Zürich und die grösste zivile Rettungsorganisation in der Schweiz, vorausschauend die nötige Infrastruktur für die Grundversorgung zur Verfügung stellen. Damit dies reibungslos funktioniert, benötigt die neue Wache West, die hauptsächlich die Stadtkreise 3,

4, 5 und 9 versorgt – ihr Einsatzgebiet umfasst somit das Gebiet im Norden bis etwa zur Limmat, im Süden bis zum Albisgüetli und im Westen bis zur Stadtgrenze Schlieren – in einer neuen Liegenschaft auf dem ehemaligen Centravo-Areal an der Hardgutstrasse untergebracht werden. Um dieses optimal auszunützen, ist eine gemeinsame Nutzung der Parzelle mit dem Stadtarchiv der Stadt Zürich geplant. Dem Projektierungskredit hatte der Zürcher Gemeinderat im März 2022 zugestimmt.

Ende August 2023 wurde nun das Siegerprojekt «Fortepiano» von Adrian Streich Architekten, Schnetzer Puskas Ingenieure und Ganz Landschaftsarchitekten der Öffentlichkeit vorgestellt. Es sieht für die neue Wache West und das Stadtarchiv ein 60-Meter-Hochhaus auf einem grossen Sockel vor. Räume für die Wache West mit Einstellhallen für die Ein-

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 14_2023 / 18. Jahrgang / 365. 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

95. Schweizer Immobiliengespräche

In Zusammenarbeit mit



RICS about Opportunities

Dienstag, 21. November 2023, 17.00 Uhr, Hotel Marriott Zürich

Immobilieninvestments und -management in Zeiten von Opportunitäten und neuen Marktsituationen

Das Jahr 2023 hat eine Zeitenwende auf den Immobilienmärkten eingeläutet und erfordert neue Investment- und Managementstrategien sowie gleichzeitig eine kritische Analyse bisheriger Investments. Die «Musik» auf den Immobilienmärkten ist leiser geworden.

Gleichwohl gibt es, gerade im jetzigen Marktumfeld, neue und sehr spannende Opportunitäten. Die Zeiten sind fordernd und die Wahl der richtigen Strategie daher entscheidend. Folgen Sie uns zu einem kritischen Rückblick auf 2023 und einem zielführenden Ausblick auf 2024: Diskutieren Sie Erfolg versprechende Opportunitäten in verschiedenen Märkten mit uns!



Adrian Wyss
Implenia AG



Roger Hennig, MRICS
Schroder Investment
Management
(Switzerland) AG



Dr. Juerg Syz
Asia Green Real Estate



Prof. Dr. Michael
Trübstein,
FRICS,
Moderation

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin



Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch