

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Mietpreisanstieg erwartet
(PwC Immospective August 2023)
- 6 Durchblick im Baurecht-
Dschungel
(KI-Tool von Pom+ und HSLU)
- 8 Wohnungsmangel in
Deutschland verschärft sich
(Aengevelt-Studie)
- 10 Bautätigkeit nimmt
weltweit leicht zu
(RICS-Studie)
- 12 Marktkommentar
- 13 Immobiliennebenwerte
- 14 Immobilienfonds/-Aktien
- 15 Standortentwicklung: Campus
Reichhold
- 15 Impressum

EDITORIAL

Gefragter Branchentreff

In München steht das Herbsttreffen der internationalen Immobilienbranche kurz bevor: Vom 4. bis 6. Oktober 2023 findet auf dem Messegelände der Bayrischen Landeshauptstadt die nach der MIPIM in Cannes wichtigste Immobilienmesse Europas statt. Mit der diesjährigen Edition wollen die Veranstalter «der Immobilienwirtschaft eine Plattform bieten, um Herausforderungen und Chancen zu diskutieren sowie sich über Lösungsansätze zu informieren». Die Herausforderungen sind in der Tat gross, seit die Zinswende den langanhaltenden Immobilienboom jäh ausgebremst hat. Insbesondere die inzwischen teureren Finanzierungen scheinen so manche Marktteilnehmer – vor allem im Ausland, aber auch in der Schweiz – vor Probleme zu stellen. Hinzu kommen gestiegene Baukosten, Klimawandel und die Reduzierung des CO₂-Ausstosses im Bau und im Betrieb von Gebäuden sowie weitere ESG-Themen. Fakt ist: Wirtschaftliche, finanzielle und andere Unsicherheiten haben inzwischen nahezu alles verändert, wenn es um Immobilien, Bauen und Investieren geht. Information und Austausch gewinnt damit an Bedeutung – und entsprechend gefragt sind Branchentreffs. Mit knapp 1.850 Ausstellern ist die Beteiligung an der Expo Real heuer «sehr stabil», was nicht nur für die Veranstalter deutlich zeigt, wie wichtig die Messe «für die Branche in Zeiten wie diesen ist».



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



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

Jetzt abonnieren.
www.immobiliengeschäft.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

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

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Mietpreisanstieg erwartet



BILD: NASEVORN/DEPOSITPHOTOS.COM

Am Schweizer Mietwohnungsmarkt stehen die Zeichen auf Mietpreiswachstum.

DIE MIT DER ZINSWENDE VERÄNDERTEN RAHMENBEDINGUNGEN SCHLAGEN INZWISCHEN DEUTLICH AUF DIE RENDITEN VON IMMOBILIENANLAGEN DURCH. DIE STARK NEGATIVEN WERTVERÄNDERUNGSRENDITEN VERMOCHTEN NICHT DURCH POSITIVE NETTOERTRAGSENTWICKLUNGEN KOMPENSIERT ZU WERDEN, STELLT PWC SCHWEIZ IN DER AKTUELLEN AUSGABE SEINER «IMMOSPECTIVE» FEST, WELCHE DIE VON FAHRLÄNDER PARTNER RAUMENTWICKLUNG FÜR DIE METAANALYSE IMMOBILIEN AUGUST 2023 ERHOBENEN DATEN INTERPRETIERT.

BW/PD. Am Schweizer Wohnimmobilienmarkt werden sich die Mietzinserhöhungen aufgrund der erstmaligen Anhebung des Referenzzinssatzes zwar erst im Herbst in den Daten niederschlagen, doch gehen die PwC-Experten mit Blick auf allfällige weitere Zinserhöhungen, eine weiterhin tiefe Bautätigkeit sowie eine anhaltend hohe Nettozuwanderung mittelfristig von «deutlich spürbaren Mietzinserhöhungen» aus. Im Eigentumsbereich hingegen wirken sich die erhöhten Finanzierungskosten bisher (noch) nicht in Preisreduktionen aus. Gemäss PwC sanken die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im letzten Quartal nicht, sondern gewannen vielmehr wieder leicht an Aufwärtsdynamik.

Verringerter, aber anhaltender Inflationsdruck

Mit zuletzt 1,6 Prozent im August liegt die Inflationsrate auf dem Zielniveau der Notenbank – und deutlich unter der Teuerungsrate im Euro-Raum, die im Schnitt 5,2 Prozent beträgt. Die SNB hat daher im September auf eine weitere Zinserhöhung verzichtet, der Leitzins liegt damit weiterhin bei 1,75 Prozent. Allerdings behalten sich die Währungshüter weitere Zinsschritte vor. «Es ist aus heutiger Sicht nicht auszuschliessen, dass eine weitere Straffung der Geldpolitik nötig werden könnte, um die Preisstabilität in der mittleren Frist zu gewährleisten», sagt SNB-Präsident Thomas Jordan. Die SNB weist insbesondere >>>

>>> bei der Begründung ihrer mittelfristigen Teuerungsprognose auf hartnäckige Zweitrundeneffekte, höhere Strompreise sowie die stark im Wachstum begriffenen Wohnungsmieten hin. Hinzu komme ein anhaltend hoher Inflationsdruck aus dem Ausland.

Rahmenbedingungen begünstigen Anstieg der Mietwohnungszinsen

Gemäss der PwC Immospective zeigt die Entwicklung der Wohnungsmieten im Vorquartalsvergleich mit 1,6 Prozent eine steigende Tendenz, wobei Neubauwohnungen (2,1%) stärker zugelegt haben als Altbauwohnungen (1,3%). Über die letzten zwölf Monate betrachtet notiert der Index für Wohnungsmieten mit 1,3 Prozent ebenfalls im Plus. Damit schliessen die Mietzinsentwicklungen wieder an Muster der jüngeren Vergangenheit an, nachdem das Wachstum der Mietzinse in den letzten zwei Quartalen kurzzeitig stagniert hatte. Die Entwicklung nach oben dürfte sich diesmal jedoch sowohl kurz- wie auch mittelfristig fortsetzen res-

pektive beschleunigen, meinen die PwC-Experten und verweisen darauf, dass die direkten Auswirkungen der erstmaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) per 1. Juni 2023 in den Daten noch nicht sichtbar sind und der Referenzzinssatz bis Ende Jahr sogar ein weiteres Mal angehoben werden dürfte. Dadurch würden die Bestandsmieten bis in das Frühjahr 2024 einer tendenziellen Erhöhungsdynamik unterliegen. Mit dieser Einschätzung übereinstimmend zeigen auch die Preisermittlungen der Marktteilnehmenden eine starke Zunahme der Mietzinsen in den kommenden zwölf Monaten. Dass der Druck auf den Mietwohnungsmarkt sowohl auf der Angebots- wie auch auf der Nachfrageseite kurzfristig und mittelfristig steigen wird, erwarten auch die Ökonomen der Credit Suisse. Angebotsseitig sieht sich die Schweizer Mieterschaft einer sinkenden Bautätigkeit gegenüber. Die Anzahl der baubewilligten Wohneinheiten sinkt bereits seit Mitte 2018, was sich in den nächsten Jahren in einem tieferen Wohnungsangebot niederschlagen wird. In den letzten zwölf Mona-

ten wurden wiederum 1.700 Wohneinheiten weniger bewilligt als in den zwölf vorhergegangenen Monaten. Prognosen zur Bautätigkeit in den nächsten zwei Jahren gehen von einer im Vergleich zum Jahr 2023 stagnierenden bis allenfalls leicht steigenden Bautätigkeit aus. Gleichwohl könnte die sich nach dem Covid-19-Schock stark normalisierende Baukostenentwicklung einen möglichen Aufschwung begünstigen, schreiben die PwC-Autoren. Sowohl der Bau- wie auch der Produktionskostenindex habe sich auf einem vorpan-demischen Niveau eingependelt.

Zuwanderung legt weiter zu

Nachfrageseitig entsteht primär durch die in den letzten zwei Jahren stark gestiegene Nettozuwanderung zunehmend Druck auf den Mietwohnungsmarkt. Lag der Zuwanderungssaldo 2021 noch bei circa 60.000 Personen, waren es 2022 rund 80.000. Im ersten Quartal 2023 sind mit 26.900 Personen nochmals 24 Prozent mehr als in der Vergleichsperiode im Jahr 2024 zugewandert. Da es angebots- wie nachfrageseitig mittelfristig kaum Anzeichen >>>

ANZEIGE

HSLU Hochschule
Luzern

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Certificate of Advanced Studies

CAS Real Estate Development

Programmstart: 22. August 2024

Online-Info-Anlass: 21. November 2023

IFZ Konferenz

Konferenz Nachhaltige Wohnungswirtschaft

Mittwoch, 15. November 2023

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



BILD: IMPHOTY/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Prognosen für die Nachfrage am Büroflächenmarkt sind eher verhalten.

>>> für eine Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt gibt, dürfte sich die aktuell vor allem in den Grosszentren herrschende Wohnungsknappheit in heute noch unproblematischerer, regionale Immobilienmärkte ausweiten, erwarten die PwC-Autoren. So habe sich die mittlere Insertionsdauer einer Wohnung in einigen Zürcher Agglomerationsregionen wie dem Limmat- und Glatttal sowie den Regionen Zimmerberg und Pfannenstiel in den letzten vier Quartalen im Vergleich zum langjährigen Mittel halbiert. Durchschnittlich wird dort eine Wohnung mit 14 bis 16 Tagen inzwischen gleich lange inseriert wie in der Stadt Zürich.

Die regionalen Indizes in der West- und Deutschschweiz verzeichneten allesamt im Vorquartalsvergleich ein Wachstum der Wohnungsmieten im Bereich von 1,2 bis 2,2 Prozent. Einzig in der Südschweiz erhöhte sich das Mietzinswachstum mit 0,8 Prozent in etwas geringerem Umfang. Im Vergleich zum Vorjahr zeigten sich in den meisten Regionen ähnliche Entwicklungen. Die Ausnahme stellen die Region Genfersee mit ei-

nem Rückgang der Wohnungsmieten von -0,3 Prozent sowie die Region Alpenraum mit einem starken Wachstum von 4,2 Prozent.

Rückläufige Büromieten

Mit Blick auf die Lage am Schweizer Büroflächenmarkt berichtet PwC über eher «zurückhaltende Erwartungen hinsichtlich der Entwicklung von Büromieten»; eine Mehrheit der Befragten erwarte eine Reduktion der Büromieten. Gleichwohl sei inzwischen eine weniger negative Einstellung als in den Vorjahresperioden zu beobachten. In den vergangenen zehn Jahren sei «stets eine negative und retrospektiv zu pessimistische Haltung gegenüber der Entwicklung der Büromieten eingenommen worden», so die PwC-Autoren. Der Büromarkt verzeichne einen 10-Jahres-Tiefstand bei den Neubaubewilligungen, während die Anzahl der Baugesuche nach dem Tiefstand vom Vorjahr wieder ansteige. Auch zeige der Beschäftigungsindikator der KOF Konjunkturforschungsstelle der ETH, dass die Beschäftigungsdynamik ak-

tuell im positiven Bereich bleibt; die Arbeitslosenquote sei im Vorquartalsvergleich von 2,0 auf 1,9 Prozent gesunken – was die PwC-Autoren als «eine positive Ausgangslage für den Büroflächenmarkt» werten. Zumal auf der Angebotsseite die Neubaubewilligungen per Ende März 2023 weiterhin rückläufige Zahlen zeigten; erstmals seit 2005 sei das gleitende Durchschnittsvolumen der bewilligten Projekte der letzten zwölf Monate deutlich unter 1,5 Mrd. CHF gesunken. Im Gegensatz zu der Anzahl der Baubewilligungen ist die Anzahl der Baugesuche im vergangenen Quartal wieder leicht angestiegen und hat den historischen Tiefstand vorerst hinter sich gelassen – was aus Sicht der PwC-Autoren auf einen leichten Optimismus der Investoren hindeuten könnte.

Ihr Fazit: Da sich aber sowohl die Anzahl der Baugenehmigungen wie auch die Anzahl der Baugesuche nach wie vor auf einem tiefen Niveau befinden, wird die Entwicklung des Büromarktes mittelfristig entscheidend von nachfrageseitigen Veränderungen getrieben sein. •

PROJEKTENTWICKLUNG / DIGITALISIERUNG

Mehr Durchblick im Baurecht-Dschungel



BILD: BILL ERNEST/STOCK.ADOBE

Das Schweizer Baurecht ist sehr komplex, entsprechend lang dauern Bewilligungsverfahren.

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN DAUERN IMMER LÄNGER. EIN GRUND DAFÜR SIND DIE RUND 2.000 QUALITATIV SEHR UNTERSCHIEDLICHEN BAUGESetze AUF GEMEINDEEBENE. ABHILFE SOLL EIN KI-BASIERTES TOOL SCHAFFEN, WELCHES VON DER POM+CONSULTING AG UND DER HOCHSCHULE LUZERN ENTWICKELT WIRD, UM DIE PLANUNG VON BAUPROJEKTEN EFFIZIENTER ZU MACHEN.

BW/PD. Wer in der Schweiz bauen will, sieht sich mit einer Flut von Bestimmungen konfrontiert. Bauliche Regelungen existieren auf Bundes-,

auf Kantons- und auf Gemeindeebene. In der Theorie sind sie zwar aufeinander abgestimmt. Doch der Teufel steckt oft im Detail: So gilt in Städten und Gemeinden zwar die kantonale Richtplanung, innerhalb dieser besteht per Gesetz aber ein «Ermessensspielraum», der unterschiedlich ausgelegt werden kann. Weiter sind auf Gemeindeebene zahlreiche Baugesetze mit Ausnahmen versehen oder lassen aufgrund ihrer Formulierung Interpretationsspielraum offen. Das hat Konsequenzen: Die durchschnittliche Bewilligungsdauer von Bauprojekten hat sich in den letzten Jahren markant erhöht. Bei Wohnneubauten lag sie im Jahr 2022 bereits 34 Tage über dem Wert von 2016 – ein Anstieg von

32 Prozent. «Ein klares Zeichen dafür, dass die Unsicherheit bei der Planung von Bauvorhaben wächst», sagt Daniel Steffen, Ökonom an der HSLU Hochschule Luzern. «Die Folgen sind administrative und finanzielle Mehraufwände – sowohl bei Architekturbüros als auch bei den Bewilligungsbehörden.»

KI gestützte Analyse

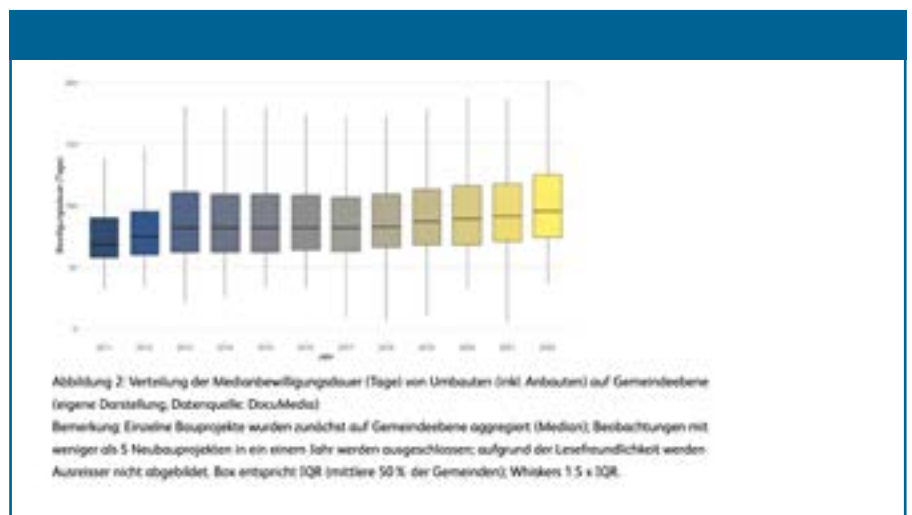
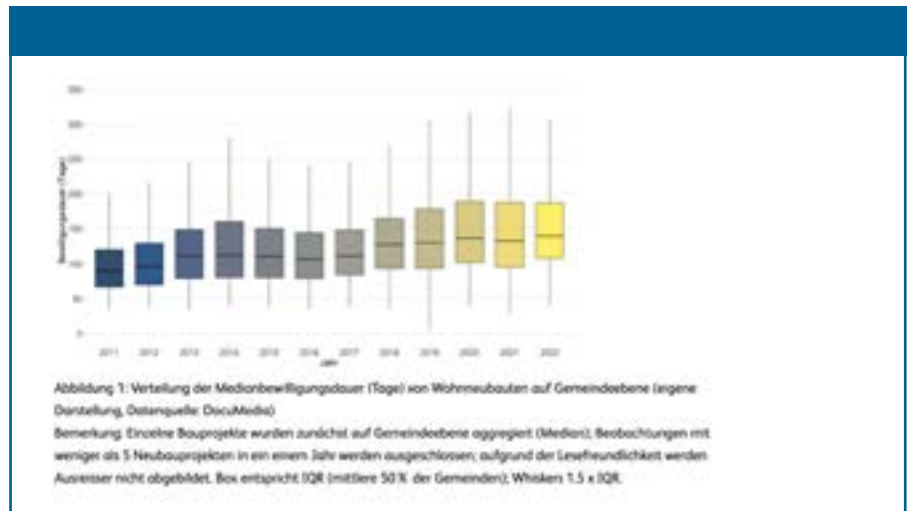
Steffen ist an einem neu lancierten Projekt der Immobilienberatungsfirma Pom+ und eines Teams aus Wirtschafts- und Informatik-Forschenden der HSLU beteiligt. Das Ziel: Ein Tool zu entwickeln, das wichtige Informationen aus Baugesetzen von Schweizer Gemeinden in kür- >>>

>>> zester Zeit maschinell extrahiert, analysiert und strukturiert zur Verfügung stellt. Das Ziel: Planungsprozesse vereinfachen, Unsicherheiten vermeiden, Kosten sparen.

Das Projektteam setzt im Projekt auf «Natural Language Processing», eine Methode der Künstlichen Intelligenz (KI). Der Computer lernt, menschliche Sprachdaten zu verarbeiten, zu interpretieren und darauf zu reagieren. Dazu wird die KI stetig mit den aktuellen Baugesetzen der Schweizer Gemeinden «gefüttert». Ziel ist unter anderem, dass die KI klar formulierte Regelungen erkennt und automatisiert kodiert, die anschliessend in bestehende Planungstools der Baubranche integriert werden. Unklar formulierte Regelungen sollen nach Komplexität sortiert und mit Handlungsempfehlungen versehen werden. «Wir können damit der Branche ein Instrument zur Verfügung stellen, das Chancen und Potenziale verlässlich erkennt und Risiken minimiert», sagt Peter Staub, VR-Präsident von Pom+. Dieses Tool könne einen Beitrag zur erfolgreichen Verdichtung leisten und der Immobilien- und Baubranche sowie den Gemeinden dienen. Das Projekt «RIS Regulatory Information System for Real Estate» ist auf zwei Jahre ausgelegt.

Hauptziele des Projekts RIS

Klar formulierte Regelungen aus Baugesetzen sollen mittels KI kodiert und so aufbereitet werden, dass sie direkt in bestehende Planungstools der Baubranche integriert werden können. Planungsprozesse können so deutlich an Effizienz gewinnen. Unklare Aussagen werden nach Komplexität strukturiert und mit Handlungsempfehlungen versehen: Wann sind Abklärungen nötig; an wen soll man sich dafür wenden?



Ausschlaggebend sind der identifizierte Ermessensspielraum und allfällige Ausnahmeregelungen, die in Zusammenhang mit einem bestimmten Gesetz stehen. Mit Blick auf die Dynamik der Baugesetzgebung, werden die mit der KI verarbeiteten Texte nicht einmalig erhoben, sondern kontinuierlich überwacht. Erkennt das System Veränderungen der verlinkten Dokumentenquellen, erfolgt unmittelbar eine Aktualisierung. Abschliessend wollen die Forschenden herausfinden, ob und wenn ja, wie lokale Baugesetze die bauliche Entwicklung systematisch beeinflussen. Ein Beispiel: Welche Paragraphen hemmen respektive fördern

Verdichtung oder nachhaltige Bauweisen? Dies ist auch für den Diskurs rund um die Auswirkungen lokaler Baugesetze auf die städtische Entwicklung relevant.

Das Projekt wird finanziell von der Schweizerischen Agentur für Innovationsförderung und von der Pom+ Consulting AG getragen. Das Forschungsteam der HSLU besteht zu jeweils 50 Prozent aus Spezialisten des Departements Informatik und des Departements Wirtschaft, respektive dessen Kompetenzzentrum Immobilien. Docu Media Schweiz AG unterstützt das RIS-Projekt mit detaillierten Daten zu Baueingaben und Baubewilligungen. •

WOHNIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Wohnungsmangel verschärft sich



BILD: ELXENEIZE/DEPOSITPHOTOS.COM

In deutschen Grossstädten (im Bild Berlin) sind freie Wohnungen derzeit Mangelware.

FÜR 2023 PROGNOSTIZIERT AENGEVELT RESEARCH 240.000 BAUFERTIGSTELLUNGEN IN DEUTSCHLAND – 2022 GAB ES NOCH 295.275 NEU ERRICHTETE WOHNUNGEN. FÜR 2024 WERDEN NUR NOCH 180.000 NEUE WOHNEINHEITEN ERWARTET. GRUNDLAGE FÜR DIE PROGNOSE IST DIE ZAHL DER BAUGENEHMIGUNGEN, DIE IM ERSTEN HALBJAHR 2023 GEGENÜBER DEM VORJAHRZEITRAUM UM 28 PROZENT GESUNKEN IST, UND NEBEN DER INSOLVENZWELLE BEI BAUTRÄGERN AUF DIE FERTIGSTELLUNGSZAHLEN DRÜCKT.

PD/BW. Zwar kann der aktuell einbrechende Neubau von Mietwohnungen durch die geplante Einführung von Steuererleichterungen, sprich einer degressiven AfA, grundsätzlich wiederbelebt werden. Allerdings wird dies frühestens ab 2025 Auswirkungen auf die Neubauzahlen haben, meint Dr. Wulff Aengevelt, geschäftsführender Gesellschafter des Immobilienberatungsunternehmens Aengevelt Immobilien mit Sitz in Düsseldorf und weiteren Niederlassungen in Berlin, Dresden, Frankfurt, Leipzig und Magdeburg. «Zudem bleibt die grundsätzliche Wirkung abzuwarten, denn eine degressive Abschreibung ist keine Steuerminderung, sondern eine Steuerverschiebung, die Investoren hilft, besser durch die ersten,

typischerweise «engen» Jahre zu kommen, in denen die Schere zwischen erzielbaren Mieteinnahmen und Kosten besonders gross ist», so Aengevelt.

Starker Rückgang der Baugenehmigungen

Der Wohnungsbau verhalte sich wie ein träges Schiff. Normalerweise dauere es angesichts der vorgelagerten Schritte von Grundstückserwerb, Baurechtschaffung, Planung, Bauantrag und Baugenehmigung, Finanzierung, Ausschreibung der Bauleistungen bis hin zur eigentlichen Bauphase mehrere Jahre, ein Neubauprojekt zu realisieren, so Aengevelt weiter. «Die Baugenehmigungen >>>

>>> nehmigungen sind deshalb ein Frühwarnindikator für die Fertigstellungen, die in der Regel zwei bis drei Jahre nach der Genehmigung erfolgen.»

Zudem führten nur vier von fünf Genehmigungen zu Bauvorhaben, weil manche Baugenehmigungen nur auf Vorrat erwirkt werden und manches Bauvorhaben auch nach Genehmigung, beispielsweise an der Finanzierung oder mangelnder Nachfrage scheitert.

Auch ohne diese Einschränkungen ist der aktuelle Frühwarnindikator deutlich genug: Wie das Statistische Bundesamt bekanntgab, wurden im ersten Halbjahr 2023 nur noch Baugenehmigungen für 131.089 Wohneinheiten erteilt. Das sind 27,7 Prozent weniger als im ersten Halbjahr 2022, als noch 181.552 Wohnungen genehmigt wurden. Der Rückgang betrifft alle Arten von Wohngebäuden. Besonders stark fällt er bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit -35,4 respektive -53,4 Prozent aus. Aber auch bei den Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser, die die Masse des Wohnungsbaus bilden, ist ein markanter Rückgang um -27,0 Prozent festzustellen.

Zunehmende Regulierung bremst die Neubautätigkeit...

Dabei ist der Rückgang der Baugenehmigungen auf Seiten institutioneller Investoren mit rund 20 Prozent noch vergleichsweise moderat, während bei den privaten Bauherren ein Rückgang der Baugenehmigungen um 38 Prozent zu verzeichnen ist. Das ist Aengevelt zufolge dadurch zu erklären, dass private Bauherren, insbesondere Selbstnutzer, durch den Anstieg der Baugeldzinsen von rund 1 Prozent Anfang 2021 auf mittlerweile rund 4 Prozent besonders betroffen sind, weil da-



Dr. Wulff Aengevelt, geschäftsführender Gesellschafter des Immobilienberatungunternehmens Aengevelt Immobilien

durch – unter Berücksichtigung der Tilgung – ihre monatliche Belastung auf das Zweieinhalbfache steigt.

... und demotivieren potentiell bauinteressierte Investoren

Aus Sicht von Aengevelt Research ist der Rückgang der Baugenehmigungen wie auch der tatsächlichen Bautätigkeit auf eine Reihe von Faktoren zurückzuführen: Die gestiegenen Darlehenszinsen, mangelnde Verfügbarkeit und dadurch bedingte Verteuerung von Bauland, überproportional gestiegene Baukosten und weitere Verschärfung kostentreibender staatlicher und kommunaler Regulierungen – von Stellplatzaufgaben über Baumschutz und Brandschutz – bis hin zu den Anforderungen an den energetischen Zustand von Neubauten.

Über die schwierigen Rahmenbedingungen hinaus verunsichere die Regierungskoalition mit Massnahmen wie dem Heizungsgesetz oder mit der Ankündigung weiterer Verschärfungen der Mietenregulierung die Marktteilnehmer und demotiviert damit auch potentiell bauinteres-

sierte Investoren, statt alles zu tun, um den Wohnungsneubau nachhaltig zu beleben.

Fördermassnahmen führen nicht zu mehr Bauprojekten

Dagegen zeigen die Fördermassnahmen des Bundes nach Erkenntnissen von Aengevelt Research bislang keine messbare Wirkung. So hat sich der im März 2023 erfolgte Start des Programms «Wohnbauförderung für klimafreundlichen Neubau» der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nicht in einer Steigerung der Baugenehmigungszahlen niedergeschlagen. Im Gegenteil, der Rückgang war im März 2023 mit 30,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat sogar besonders stark.

Noch im Mai war aus Kreisen der Bauwirtschaft mit einem Neubauvolumen von 250.000 Einheiten für das laufende Jahr 2023 gerechnet worden. In dieser Prognose war die Insolvenzwelle bei den Bauträgern noch nicht berücksichtigt, so dass Aengevelt Research nunmehr mit nur noch rund 240.000 Wohneinheiten rechnet, da zahlreiche angefangene Bauvorhaben nicht mehr oder nur noch mit erheblichen Verzögerungen zu Ende geführt werden.

Ab dem kommenden Jahr werde sich dann der aktuelle Rückgang der Baugenehmigungen in den Fertigstellungszahlen niederschlagen, die dann voraussichtlich auf rund 180.000 Einheiten sinken werden, prognostizieren die Aengevelt-Researcher und weisen darauf hin, dass es eine ähnlich geringe Bautätigkeit zuletzt im Jahr 2010 gegeben habe – damals wurden nur 159.832 neue Wohnungen erstellt. Fazit: Angesichts der weiter steigenden Wohnungsnachfrage in den Grossstädten wird sich der Wohnungsmangel weiter verschärfen. •

INTERNATIONALE IMMOBILIENMÄRKTE

Bautätigkeit nimmt weltweit leicht zu



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Die Baukräne drehen sich in vielen Ländern Europas nicht mehr so rasch wie vor der Zinswende.

DIE ERGEBNISSE DES RICS GLOBAL CONSTRUCTION MONITOR ZEIGEN IM ZWEITEN QUARTAL 2023 EINE LEICHTE ZUNAHME DER BAUTÄTIGKEIT. DER BEREICH INFRASTRUKTUR VERZEICHNET IN DEN MEISTEN LÄNDERN EIN SOLIDES WACHSTUM; DIE BAUAKTIVITÄTEN IM WOHN- UND GEWERBEBEREICH ENTWICKELN SICH UNTERSCHIEDLICH. DIE BEFRAGTEN RECHNEN MIT EINER WEITEREN VERSCHÄRFUNG DER KREDITVERGABE IN DEN NÄCHSTEN DREI MONATEN, WAS DIE BAUAKTIVITÄTEN WEITERHIN BEEINTRÄCHTIGEN DÜRFTE.

BW/PD. Wie die Royal Institution for Chartered Surveyors (RICS) mitteilt, verzeichnete der weltweite Bautätigkeitsindex (CAI) im zweiten Quartal dieses Jahres einen Wert von +14 und hat sich damit gegenüber dem Wert von +15 in der letzten Erhebung kaum verändert. Damit deutete diese Kennzahl auf ein allgemein stetiges Wachstum der Bautätigkeit hin, so die Autoren des RICS-Berichts. Gemäss der Umfrage des Branchenverbands zählen auf regionaler Ebene der Nahe Osten und Afrika (MEA) weiterhin zu den stärksten Regionen weltweit, wobei der jüngste CAI-Wert von +25 identisch mit dem in den letzten beiden Quartalen ermittelten Wert ist. Parallel dazu hat sich der CAI in Nord-, Mittel- und Südamerika

im zweiten Quartal dieses Jahres etwas weiter in den expansiven Bereich bewegt und ist von +18 auf +23 gestiegen. Dennoch sei die Dynamik in der gesamten Region immer noch deutlich schwächer als in der Anfangsphase des vergangenen Jahres, so die RICS-Researcher.

Für die Region APAC bedeutet der jüngste CAI-Wert von +15 zwar immer noch einen allgemeinen Produktionsanstieg, aber eine leichte Abschwächung gegenüber dem Wert des letzten Quartals von +23.

Wohnungsbau rückäufig

Während der Infrastrukturbereich sich weiterhin relativ lebhaft zeigt, haben sich die Bedingungen >>>

>>> im Bereich Wohnungs- und Gewerbeimmobilien verschlechtert. In Europa stagniert der CAI weiterhin, wobei der aktuelle Wert von -1 (-4 in Q1) das vierte Quartal in Folge unter null liegt. Eine Reihe grösserer europäischer Märkte wiesen im zweiten Quartal entweder stagnierende oder negative CAI-Zahlen auf, unter anderem Grossbritannien, Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien und die Niederlande. In den meisten Fällen ging die Bautätigkeit im Wohnungsbau deutlich zurück und stagnierte im Bereich Gewerbeimmobilien. Mit Ausnahme des Infrastruktursektors spiegelt sich dies auch in den gedämpften Zwölfmonatserwartungen der Befragten für Europa wider.

Robuste Bautätigkeit in der APAC-Region

Im Gegensatz dazu verzeichnen die Märkte im Nahen Osten, wie Saudi-Arabien, Vereinigte Arabische Emirate und Oman eine steigende Bautätigkeit über alle Sektoren hinweg, was zu besonders robusten CAI-Werten geführt hat. In der APAC-Region zeigt Indien die stärkste Dynamik: Der aktuelle CAI-Wert von +59 ist der positivste seit Einführung der Erhebung im Jahr 2018. In China hat sich die Bautätigkeit abgeschwächt, so dass der CAI von +10 auf -10 ab-rutschte.

Beschäftigtenzahlen steigen

Der weltweite Nettosaldo von +2 Prozent zeigt, dass die Zahl der Beschäftigten im Grossen und Ganzen stabil war. Die Befragten gehen weiterhin davon aus, dass die Zahl der Beschäftigten im kommenden Jahr ansteigen wird: Hier lag der Nettosaldo bei +23 Prozent, ähnlich wie im ersten Quartal mit +24 Prozent.

Auf Länderebene betrachtet zeigt sich, dass in Saudi-Arabien und Indien die diesbezüglichen Erwartungen am höchsten sind: 78 respektive 75 Prozent der Befragten erwarten einen Anstieg des Personalbestandes. Im Gegensatz dazu rechnen die Befragten in Italien, Sri Lanka, Katar, Ägypten und China in den nächsten zwölf Monaten mit einem Rückgang der Beschäftigtenzahlen.

Die Materialkosten gelten weiterhin als das grösste Hindernis für die Bautätigkeit, wenngleich dies inzwischen nur noch 71 Prozent der von den RICS Befragten so sehen – vor fünf Quartalen waren es noch 91 Prozent. Die Prognosen für die Materialkosteninflation bleiben auch für das kommende Jahr hoch, wenngleich sie in allen Weltregionen im Vergleich zu Anfang des Jahres reduziert wurden.

Schwierige Lage in Europa

Die aktuellen Ergebnisse in Europa zeigen eine Bautätigkeit, die mit steigenden Materialkosten und einem sich verschlechternden Kreditumfeld kämpft. Beim Ausblick für die kommenden zwölf Monate zeigt sich ein ähnlich gedämpftes Bild – mit Ausnahme des Infrastrukturbereiches, in dem die Befragten ein anhaltendes Wachstum der Aktivitäten auf europäischer Ebene erwarten.

Europaweit verzeichnet der Index für die Bautätigkeit einen Wert von -1 (Q1: -4). Damit bestätigt dieser Wert weiterhin einen flachen Trend in der Bautätigkeit – eine Tendenz, die bereits in den letzten drei Quartalen zu beobachten war.

Auf nationaler Ebene haben Deutschland (von -14 auf -18), die Niederlande und Italien einen Rückgang verzeichnet, sowie Frankreich, Grossbritannien und Spanien ein weitgehend stagnierendes Umfeld.

Im Gegensatz dazu stieg der CAI in Irland auf +24, nach +18 im letzten Quartal.

Bautätigkeit in Deutschland sinkt weiter

In Europa verzeichnete der Infrastrukturbereich mit einem Nettosaldo von +19 Prozent der Befragten einen Anstieg der Bautätigkeit, was auch auf die meisten Ländern zutrifft. Im Gegensatz dazu sank ist die Bautätigkeit im Wohnungsbau in Märkten wie Frankreich, Deutschland (von -25% auf -33%), den Niederlanden und in Grossbritannien, weil steigende Zinssätze die Aussichten für den Verkauf und die Preise stark belasten.

Die Bautätigkeit im Bereich Gewerbeimmobilien in Deutschland und den Niederlanden zeigt einen ähnlich gedämpften Trend mit Nettosalden von -14 (Q1: +12%) respektive -25 Prozent. In Frankreich und Grossbritannien blieb die Wohnungsbautätigkeit konstant. In Italien wurde dagegen ein bescheidener Anstieg verzeichnet. Auch Irland stach heraus – es ist der einzige europäische Markt, in dem die Bautätigkeit in allen Sektoren anstieg.

Ausblick weiterhin gedämpft

Die Zwölfmonatserwartungen in Europa deuten mit Nettosalden von -4 und -5 Prozent auf eine stagnierende Bautätigkeit im Bereich Wohnen und Gewerbe; die Aussichten für den Bereich Infrastruktur/öffentliche Bauten bleiben mit einem Nettosaldo von +15 Prozent stabil. Gemäss 68 Prozent der Befragten in Europa hemmen die Materialkosten die Marktaktivität. Auch im kommenden Jahr rechnen die Befragten in Europa mit einem weiteren Druck auf die Gewinnmargen. •

MARKTKOMMENTAR

Vorläufige Zinspause

Die US-Notenbank hat erwartungsgemäss eine Pause bei ihrer Zinspolitik eingelegt: In seiner Sitzung vom 20. September 2023 hat das Zinskomitee entschieden, den aktuellen Leitzins vorerst nicht zu erhöhen. Gleichzeitig betonen die Entscheidungsträger jedoch, dass man im Kampf gegen die Inflation weiterhin entschlossen handeln werde. Angesichts der veröffentlichten Prognosen der US-Notenbank und aufgrund der Schätzungen von Marktteilnehmern muss im laufenden Jahr noch mit einem weiteren Zinsschritt gerechnet werden.

FL/TM. Auch die Schweizer Nationalbank hat beschlossen, eine Pause einzulegen und den Leitzins bei 1,75 Prozent zu belassen. Die bereits straffe Geldpolitik zeige ihre Wirkung gegen den vorhandenen Inflationsdruck, so die SNB. Dennoch sind auch die Schweizer Währungshüter bereit, bei Bedarf weitere Zinserhöhungen vorzunehmen. Trotz der unveränderten Zinssätze reagierten die internationalen Aktienmärkte kurzfristig mit Abgaben, insbesondere die Aussicht auf mögliche Zinserhöhung in den USA belastet die Stimmung der Anleger. Der US-Aktienindex S&P 500 notiert trotzdem bei einem Plus von 14,66 Prozent für das laufende Jahr. Der Schweizer Leitindex SMI schloss am 20. September 2023 bei 11.154 Punkten, was einer Jahresperformance von +3,96 Prozent entspricht.

REAL Index

Die Aktien der Schweizer Immobilien-gesellschaften haben sich über die Sommermonate als äusserst stabil erwiesen. Der REAL Index verzeichnete seit Ende Juni einen beachtlichen Wertzuwachs von etwa 6,3 Prozent. Die positive Kursentwicklung ist

grösstenteils auf die starke Performance der beiden Indexschwergewichte Swiss Prime Site und PSP Swiss Property zurückzuführen. Die Kurse beider Aktien stiegen seit Ende Juni um mehr als 10 Prozent. Den höchsten Wertzuwachs im laufenden Jahr aller Indexmitglieder verzeichneten die SPS-Aktien mit einem Plus von 12,17 Prozent (Total Return). Der REAL Index notiert derzeit bei einer Gesamtrendite von 6,5 Prozent.

Auch die europäischen Immobilienaktien verbuchten über die letzten Monate beeindruckende Kursgewinne. Der EPRA Index stieg seit Ende Juni sogar um 7,44 Prozent. Trotz der positiven Kursentwicklung der letzten Wochen weist der EPRA Index weiterhin eine negative Jahresperformance von 3,29 Prozent (nicht währungsbereinigt) aus. Den bisherigen Jahrestiefstand erreichte der Index am 28. März 2023 mit -11,33 Prozent.

SWIIT Index

Bei den Schweizer Immobilienfonds herrschte in den Monaten Juni bis August ein stetiger Abgabedruck, der zu einem leichten Abwärtstrend führte. Zu den Gründen hierfür zählten die Kaptalerhöhung des Baloise



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

Swiss Property Fund und die Kotierung des Sustainable Real Estate Switzerland. Erst mit dem Abschluss beider Transaktionen liess der Druck nach und die Fondskurse begannen sich zu erholen. Im September 2023 legte der SWIIT um 3,59 Prozent an Wert zu. Die Jahresperformance stieg dadurch wieder auf einen positiven Wert von +0,69 Prozent.

Die nächste grosse Transaktion, die für Bewegungen am Markt sorgen könnte, steht im November 2023 an. Die Zurich Invest AG hat angekündigt, den Immobilienfonds ZIF Immobilien Direkt Schweiz im November an der SIX Swiss Exchange zu kotieren. Die aktuelle Marktkapitalisierung des ZIF Immobilien Direkt Schweiz beträgt rund 1,2 Mrd. CHF. •

REAL ESTATE INDICES 20.9.2023	LAST	MTD	YTD
PERCENTAGE CHANGES			
REAL SWIIT KOMBINIERT	2394.93	2.85	2.17
REAL	3088.59	0.85	6.50
SWIIT	443.16	3.59	0.69
EPRA EUROPE INDEX	1.469.75	0.20	-3.29
NET CHANGES			
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	1.8610	0.101	0.266
CHF SARON 5Y	1.7600	0.075	-0.090
CHF SARON 10Y	1.7950	0.093	-0.238
CHF SARON 15Y	1.8475	0.100	-0.315

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE				20. SEPTEMBER 2023				
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2023	HÖCHST 2023	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	140000	150000	139000	1	152500	1	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	59	0	0	510 10
193185	CHAM GROUP N	450	524	498	44	500	15	502 5
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	155	179	167	113	169	67	169 4
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	7600	2	9000	20	9500 10
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	2.45	2506	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	151	200	151 350



B E K B | B C B E

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Neuer Mieter für Campus Reichhold



BILD: HIAG

In etwa so soll der Campus Reichhold nach seiner Fertigstellung aussehen.

DIE HIAG KOMMT MIT DER VERMARKTUNG DES CAMPUS REICHHOLD VORAN. MIT SAVIVA STEHT EIN WEITERER MIETER FÜR DAS NEUE GEWERBE GEBIET FEST.

BW/PD. Im Kanton Aargau entwickelt die Hiag Immobilien Holding derzeit den Campus Reichhold, ein 7,3 Hektar grosses Industrie- und Gewerbegebiet, das jeweils zur Hälfte auf den Gemeindegebieten von Hausen und Lupfig liegt. Ansiedlungserfolge hat Hiag bereits verbucht: Seit Anfang dieses Jahres steht fest, dass sich das Technologieunternehmen Oerlikon auf dem Reichholdareal ansiedeln wird. Anfang September teilte der Arealentwickler mit, dass mit dem Zustellgrosshändler Saviva eine Entwicklungsverein-

barung unterzeichnet wurde. Danach wird Hiag auf dem Campus ein Operation Center mit rund 20.000 Quadratmeter Nutzfläche realisieren, welches den Angaben Raum für 260 Beschäftigte bieten und über einen direkten Bahnanschluss verfügen soll. Auf dem Dach sei eine PV-Anlage vorgesehen; die Abwärme aus den Kühlanlagen werde genutzt und alle Parkplätze würden auf Elektromobilität ausgelegt, teilt Hiag mit. Saviva wird die Immobilie langfristig anmieten. Nach Abschluss des Projekts wird das Unternehmen, das im Zustellgrosshandel für die Schweizer Gastronomie und Hotellerie, den Gesundheitssektor und den Handel tätig ist, zu den drei grössten Mietern von Hiag zählen. Mitte des kommenden Jahres soll mit dem Bau begonnen werden. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 15_2023 / 18. Jahrgang / 366. 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