

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 «Ursachen für steigende Wohnkosten in der Schweiz mit Fokus auf die Raumplanung» (Studie CRED/IAZI)
- 6 Krise, Kur und Innovation (Rückblick Expo Real 2023)
- 8 Büromarkt Deutschland: Wirtschaftlicher Druck zeitigt Folgen (JLL-Studie)
- 12 Nachricht: Peach Property AG
- 13 London und Paris in Führung (European Cities Growth Index von LaSalle IM)
- 16 Marktkommentar
- 17 Immobiliennebenwerte
- 18 Immobilienfonds/-Aktien
- 19 Projektentwicklung: Zürich/HIG Immobilien AST, CS AST
- 19 Impressum

## EDITORIAL

### Innenentwicklung als Lösungsansatz

Wer in der Schweiz eine Wohnung sucht, hat in der Regel grosse Mühe, etwas Passendes zu finden, egal ob zur Miete oder im Eigentum. Das Angebot ist mehr als knapp, entsprechend hoch sind die Preise. Eine Entspannung ist angesichts der seit einiger Zeit rückläufigen Bautätigkeit im Wohnungssektor bei gleichzeitig steigender Nachfrage nicht in Sicht. Die Kostentreiber sind gemäss einer neuen Studie von CRED und IAZI bekannt: Knappes Angebot, hohe Nachfrage, langwierige Bewilligungs- und Einspracheverfahren sowie der notwendige Schutz der Landschaft. Letzterer zählt zu den Aufgaben der Raumplanung, welche die Zersiedlung begrenzen soll. Die Studie identifiziert denn auch nicht die Ausweisung neuen Baulands als Instrument zur Erhöhung des Wohnraumangebots, sondern vor allem die Innenentwicklung. Als Gebot der Stunde gilt neben der Lockerung restriktiver Dichtebeschränkungen die Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb einer Bauzone, sprich die Aufzoning. Diese soll insbesondere dort preisdämpfend wirken, wo die Bauzonenausschöpfung bereits hoch ist – und ist gemäss der Studie ein probates Mittel, welches, wenn gezielt eingesetzt, «optimal seine Wirkung entfalten kann». Bleibt zu wünschen, dass die zuständigen Entscheidungsträger auch Gebrauch davon machen.



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

ANZEIGE



**pom+**

We empower the real estate industry  
to maximize impact and minimize  
its footprint in a connected world.  
Let's make it real.

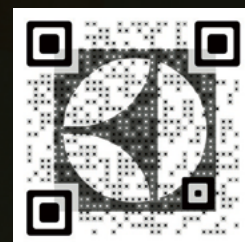
[www.pom.ch](http://www.pom.ch)

# Die Farbe der Vollendung

Die exklusive Produktlinie Matt Schwarz zeichnet sich durch ihre seidenmatte Oberfläche aus und vereint elegantes Design mit Technologie auf höchstem Niveau.



Jetzt mehr entdecken:



WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Raumplanung und steigende Wohnkosten



BILD: ELXENEIZE/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Preise für Stockwerkeigentum haben sich zwischen 2001 und 2021 fast verdoppelt.

DAS CENTER FOR REGIONAL ECONOMIC DEVELOPMENT (CRED) DER UNIVERSITÄT BERN HAT IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM IMMOBILIENBERATUNGSUNTERNEHMEN IAZI DIE URSACHEN FÜR DIE SEIT DEM JAHR 2001 STARK GESTIEGENEN WOHNKOSTEN MIT FOKUS AUF DIE RAUMPLANUNG UNTERSUCHT. AUFTRAGGEBER DER JÜNGST VORGELEGTE STUDIE «URSACHEN FÜR STEIGENDE WOHNKOSTEN IN DER SCHWEIZ» SIND DIE KANTONSPLANER UND -PLANERINNEN DES METROPOLITANRAUMS ZÜRICH SOWIE DAS BWO BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN.

**BW/PD.** In der Schweiz sind zwischen 2000 bis 2021 die Mieten im Schnitt um 30 Prozent gestiegen – deutlich stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten (+8%) und der Reallohn (+25%). Im gleichen Zeitraum stiegen die Preise von Einfamilienhäusern um rund 80 Prozent, diejenigen für Stockwerkeigentum sogar um 94 Prozent. In dem vom CRED und IAZI vorgelegten Bericht werden die Ursachen für die gestiegenen Wohnkosten in der Schweiz untersucht. Erstmals wurden mehr als 600.000 effektive Immobilien-Transaktionen und mehr als 1 Million Mieten ausgewertet. Diese Daten, die eine wesentliche Studiengrundlage waren, wurden von IAZI erstmals im Rahmen einer vergleichenden Studie ausgewertet. Ein speziel-

ler Fokus kam dabei der Rolle der Raumplanung zu. Alle Analysen wurden jeweils separat für den Miet- und Eigentumsmarkt durchgeführt.

## Zur Studie

In einem ersten Schritt wurden die relevantesten nachfrage- und angebotsseitigen Faktoren ermittelt, die einen Einfluss auf die Wohnkosten (Immobilienpreise und Mieten) auf Gemeindeebene haben. Danach wurden mittels eines Regressionsmodells die Wohnkosten als Funktion der ermittelten Faktoren modelliert. Die Resultate dieses Modells decken sich im Wesentlichen mit denjenigen aus der wissenschaftlichen Literatur und entsprechen der gängigen ökonomischen Theorie. Es finden >>>

>>> sich kaum messbare Unterschiede zwischen dem Eigentums- und dem Mietmarkt. Die zugrunde liegenden Mechanismen scheinen vergleichbar und deuten auf eine enge Verknüpfung der beiden Märkte hin. Eine höhere Nachfrage (z.B. aufgrund von steigenden Einkommen oder Bevölkerungswachstum) oder eine Verknappung des Angebots (z.B. aufgrund geografischer Einschränkungen) gehen unter sonst gleichbleibenden Umständen mit höheren Wohnkosten einher. In einem zweiten Schritt wurde das Grundmodell um Faktoren ergänzt, welche die Instrumente der Raumplanung operationalisieren und somit messbar machen. Dadurch kann aufgezeigt werden, wie einzelne Aspekte der Raumplanung mit den Wohnkosten korreliert sind und ob die empirischen Ergebnisse mit den Prognosen der ökonomischen Theorie in Einklang stehen. Die Autoren weisen darauf hin, dass die Resultate nicht über ein experimentelles Design erhoben wurden und daher als Korrelationen, nicht aber als Ursache-Wirkung-Beziehung zu verstehen sind. Entsprechend wurden sie im Kontext der bestehenden wissenschaftlichen Literatur interpretiert.

### Aufzoning und Verdichtung

Die Raumplanung ermöglicht im Rahmen der Nutzungsplanung mittels des Ausweisens von Bauzonen bauliche Entwicklung. Sie beeinflusst damit direkt, wie flexibel das Angebot an Wohnraum an eine veränderte Nachfrage angepasst werden kann. Die präsentierten Resultate deuten darauf hin, dass die Raumplanung dadurch einen Einfluss auf die Wohnkosten nimmt. Auch die wissenschaftliche Literatur zeigt einen Zusammenhang zwischen dem Anteil unbebauter Wohnbauzonen

und den Wohnkosten auf. In Regionen, in denen mehr Bauland zur Verfügung steht, steigen die Wohnkosten aufgrund steigender Nachfrage weniger stark als in Regionen mit knappen Baulandreserven.

Durch das Ausweisen von Bauzonen, in denen eine höhere Nutzungsdichte möglich ist, schafft die Raumplanung die Grundlage für verdichtetes Bauen. Unter Umständen liegt die erlaubte Nutzungsdichte jedoch unter der vom Bausektor angestrebten Nutzungsdichte. Für die Studie wurden Kennzahlen berechnet, die das Ausmass der Einschränkung durch die Raumplanung quantifizieren. Die Analysen zeigen, dass eine bezüglich der Ausnützung restriktivere Raumplanung mit höheren Wohnkosten einhergeht. Aufzoning und Verdichtung sind also geeignete Instrumente, um die Wohnkosten in einer Gemeinde mit hoher Nachfrage zu dämpfen. Abhängig von der Realisierung von Verdichtung, können lokal absolute, nicht eigenschaftsbereinigte Preise oder Mieten in Einklang mit dieser Erkenntnis durchaus ansteigen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn durch Abbruch und Neubau bestehender Wohnraum durch qualitativ höherwertigen ersetzt wird.

Die Resultate zeigen weiter, dass der Effekt von Aufzonungen nicht überall derselbe ist. Vielmehr haben Aufzonungen dort einen grossen Einfluss, wo bestehende Ausnützungsrestriktionen bereits voll ausgeschöpft werden. Hier verortet die Studie ein grosses Potential. Behörden könnten etwa analog zu den Baulandreserven flächendeckend berechnen, inwieweit die Nutzungsreserven ausgeschöpft werden (Stichwort: Ausbaugrad der Bauzonen). Somit liesse sich bestimmen, wo das Potential für weitere Verdichtung mit einer preisenkenden Wirkung auf das Gesamt-

system am höchsten ist. Dies bildet die Grundlage für eine möglichst effiziente Schaffung an zusätzlichem Wohnraum.

### Restriktivere Prozesse – höhere Wohnkosten

Die Studie beleuchtet auch, welchen Einfluss regulatorische Prozesse – insbesondere das Baubewilligungsverfahren – auf die Wohnkosten haben. Die Analysen geben Hinweise darauf, dass restriktivere Prozesse zu höheren Wohnkosten führen. Ein besonders starker Effekt findet sich bei Einsprachen gegen Bauvorhaben. Diese scheinen sich in höheren Wohnkosten niederzuschlagen. Hier sei allerdings wichtig zu betonen, dass Regularien auch dazu dienen, negative Externalitäten zu verhindern, betonen die Autoren. So diene etwa das Einspracheverfahren der Qualitätssicherung und Kontrolle bei der Siedlungsentwicklung durch die Bevölkerung. Für weiterführende Auswertungen zur Rolle des Baubewilligungs- und Einspracheverfahrens sei der Aufbau einer soliden Datengrundlage nötig. Darauf basierend liesse sich untersuchen, wie Prozesse ausgestaltet werden müssen, damit sich weniger nachbarschaftlicher Widerstand gegen Verdichtungsprojekte bildet.

Die Operationalisierung raumplanerischer Instrumente und raumwirksamer Massnahmen für die quantitativen Auswertungen ist eine grosse Herausforderung. Denn nicht alle Massnahmen lassen sich mittels Kennzahlen ausdrücken; zudem liegen oftmals keine oder nur ungenügend harmonisierte Daten vor, weshalb sich der gesamthafte Einfluss der Raumplanung auf die Wohnkosten in der Schweiz nicht genau beziffern lässt. Zwischen 66 bis 71 Prozent der Variation der Wohn- >>>

>>> kosten sind durch die Angebot- und Nachfrageeffekte des Grundmodells erklärt. Der Anteil der durch die beobachteten und quantifizierbaren raumplanerischen Instrumente erklärten Variation beträgt pro Instrument jeweils zwischen 2 und 6 Prozent. Ein zu den Einschränkungen der Bodennutzung auf Gemeindeebene gebildeter Index, trägt zwischen 6 und 8 Prozent zur erklärten Variation der Wohnkosten bei. Der Einfluss der Raumplanung auf die Wohnkosten ist somit quantifizierbar. Die Handlungsspielräume und Effektivität der Raumplanung sind jedoch stark durch den gesetzlichen, politischen und wirtschaftlichen Kontext geprägt. Die Resultate der Studie zeigen, dass der Raumplanung primär eine moderierende

Rolle zukommt. Sie beeinflusst, zu welchen Teilen sich Veränderungen der Nachfrage in Veränderungen der angebotenen Wohnfläche oder Veränderungen der Preise niederschlagen.

Hierbei plant die Raumplanung über lange Zeiträume. Sie trägt somit nicht nur der Wohlfahrt heutiger, sondern auch zukünftiger Generationen Rechnung – etwa durch die Einschränkung negativer Externalitäten unkontrollierten Bauens, z.B. Zersiedlung oder Bodenversiegelung. Dazu müssen in der Gegenwart leicht erhöhte Wohnkosten in Kauf genommen werden – ein Preis, den es für den Erhalt der Umwelt für künftige Generationen zu zahlen gilt.

Es ist wichtig, diese Interessenabwägung klar zu benennen und Ent-

### Tagung zu Wohnraum und Raumentwicklung

Im Rahmen der Schweizer Wohntage 2023, die vom 3. bis 7. November 2023 in Biel stattfinden werden, diskutiert am 6. November ein Panel von Experten, wie die Innenentwicklung gestaltet werden kann, so dass dabei mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.

Mehr Details und Anmeldung unter [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch).

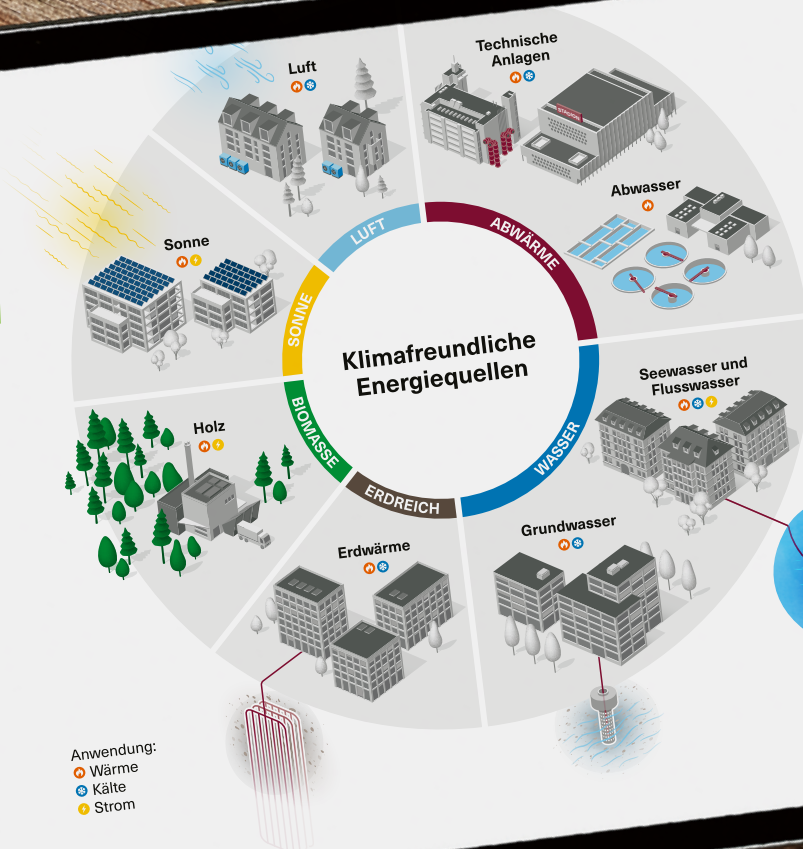
scheidungsträgern zugänglich zu machen. Die Studie leistet hierzu einen Beitrag, indem sie eine Seite der Abwägung – den Zusammenhang zwischen Raumplanung und Wohnkosten – untersucht. •

ANZEIGE

# Die richtige Energie am richtigen Ort

Klimafreundliche Energiequellen erschliessen, intelligent kombinieren und wirtschaftliche Mehrwerte schaffen. Wir zeigen Ihnen sehr gerne wie. Für Überbauungen und integrierte Areallösungen schweizweit.

[ewz.ch/projekte](http://ewz.ch/projekte)



RÜCKBLICK EXPO REAL 2023

# Krise, Kur und Innovation



BILD: EXPO REAL

Die Expo Real 2023 zählte in diesem Jahr über 40.000 Messebesucher.

AUF DER INTERNATIONALEN IMMOBILIEN- UND INVESTMENTMESSE EXPO REAL IN MÜNCHEN GAB ES HEUER ZWEI BEHERRSCHENDE THEMEN. GESPROCHEN WURDE VIEL ÜBER ESG – NICHT NUR, ABER VOR ALLEM DORT, WO MIKROFONE STANDEN. VERTRAULICHERE GESPRÄCHE DREHTEN SICH DAGEGEN OFT UM DIE KRISE. DAS MEISTGEHÖRTE MOTTO WAR EIN REIM: «SURVIVE TILL 25». UND DIE SCHWEIZ? DIE PRÄSENTIERTE SICH ALS INNOVATIV.

**AW/BW.** Zumindest auf dem Papier war es keine Krisen-Messe, die letzten Freitag in München endete. Der Veranstalter der Expo Real zählte 40.000 Besucher aus 70 Ländern – mehr als im Vorjahr. Selbst Optimisten hatten das nicht unbedingt erwartet. Die Immobilienmesse mag nicht Europas internationalste sein (das ist die Frühjahrsmesse Mipim in Cannes), sie ist und bleibt aber mit Abstand die grösste.

Die Schweiz präsentierte sich auf dem Münchner Messegelände am Stand von Swiss Circle, der mit insgesamt 160 akkreditierten Immobilienexperten gar einen Rekord ver-

zeichnen konnte. «Noch nie war die Schweiz in München so prominent vertreten», sagt Roman Bolliger, CEO des Swiss Circle. «Die durchaus positiven Rückmeldungen haben gezeigt, dass die drei intensiven Messtage einmal mehr wertvolle Kontakte und Impulse für erfolgreiche Geschäfte in den kommenden Monaten generiert haben – wer nicht dabei war, hat definitiv etwas verpasst.» So war fast alles wie gewohnt, auch wenn ein ereignisreiches Jahr ein paar Spuren hinterlassen hat: Das UBS-Logo prangte wie selbstverständlich an der Stelle, wo die Credit Suisse viele Jahre als Stand- >>>

>>> partner für sich geworben hatte. Auch den Chocolatier suchte man heuer vergebens. Das Treiben am Gemeinschaftsstand aber war ein «Business as usual». Es stand im Gegensatz zu dem Grundgefühl, das man bei Ausflügen an die Stände drumherum vermittelt bekam – die Folgen der Zinswende drückten die Stimmung vieler Messeteilnehmer.

### Branche in Nöten

Insbesondere der deutsche Markt hat binnen eines Jahres einen harten Absturz hingelegt: Das Transaktionsgeschehen ist signifikant eingebrochen; mit einer raschen Wiederbelebung rechnet derzeit kaum jemand. Vor allem aufgrund der Entwicklung der Kreditzinsen scheint die Preisfindungsphase in allen Assetklassen noch (lange?) nicht abgeschlossen. Ausgebremst sind auch zahlreiche Bauvorhaben: Projekte sind zwar geplant, doch die Realisierungsphase rückt nicht in Sicht – weil es sich für Entwickler und Investoren angesichts der oft zu hohen Bau- und Finanzierungskosten schlicht nicht lohnt. Dass drohende Notverkäufe in München dennoch

nicht zu den «wichtigen Themen» zählten, liegt nach Einschätzung informierter Kreise u.a. daran, dass sich die Banken bei bestehenden Engagements durchwegs «sehr kooperativ erweisen» und mit ihren Kunden Wege suchen, um diese durch die aktuell zum Teil sehr schwierige Zeit zu begleiten und Finanzierungen zu restrukturieren. Gleichwohl war zu erfahren, dass einige Finanzierer bereits dabei sind, wieder Spezialabteilungen für das Abwickeln von «Non performing loans» aufzubauen, ähnlich wie 2008 nach dem Ausbruch der Finanzkrise. «Früher oder später kommt die Welle», so die düstere Einschätzung eines deutschen Fondsmanagers. Auch eine Pleitewelle der Projektentwickler wird befürchtet. Eine Schlagzeile verkündete, jeder zweite sei bedroht. Und viele Makler stimmen sich angesichts des implodierten Investmentmarkts auf Sparrunden ein.

### Kur im Reizklima

Im Vergleich dazu hat der Schweizer Immobilienmarkt die Zinswende bisher glimpflich überstanden. Gregor Strocka, Managing Director Capital

Markets beim Berater JLL in Zürich, sprach daher von einer «Insel der Glückseligen». Schön hat auch Michael Loose, CEO von Investissements Foncières SA, der Fondsleitung von La Foncière, die Expo-Erfahrung aus Schweizer Sicht auf den Punkt gebracht. Für manche Akteure aus der Schweiz hätten sich die Tage in München wie ein «Kuraufenthalt» angefühlt. Sie hätten die Rückfahrt geheilt angetreten – geheilt von der Vorstellung, dass sie ernsthafte Probleme haben.

Doch die schwierigeren Rahmenbedingungen waren nicht das einzige Thema. Vor allem auf den Foren, an den regionalen Ständen und in vielen öffentlichen Panels ging es um – natürlich – ESG. Die Messe-Organisatoren hatten diesmal sogar eigens eine «Decarb-Arena» eingerichtet und taten einiges, damit die Frage der Dekarbonisierung nicht vom Krisen-Talk verdrängt wurde. Das gelang zwar, es wurde aber auch deutlich: Die Zinswende hat nicht nur die Bewertungen und die Transaktionsmärkte durcheinandergewirbelt – sie hat auch Investitionen in Nachhaltigkeit verteuert. Und so stellt sich bei einigen grünen Visionen die >>>

ANZEIGE



## Swiss Circle® @ MIPIM

Sichern Sie sich jetzt einen Platz in der ersten Reihe  
am Swiss Circle-Stand an der globalen Immobilienmesse MIPIM

**vom 12.-15. März 2024 in Cannes!**

[swisscircle.swiss/mipim](https://swisscircle.swiss/mipim)

Frage nach der Finanzierbarkeit. Der Kampf ums Kapital, das dachte man sich bei manch ambitionierter Städte-Präsentation, wird härter werden.

## «Innovationsweltmeister» Schweiz

Schweizer Städte und Regionen gehörten freilich nicht zu denen, die sich auf der Expo Real als Investitionsziel hübsch zu machen suchten. Im internationalen Wettbewerb um Kapital wurde die Schweiz auf der Messe nicht auffällig. Bezeichnend vielleicht, dass die grösste Messe-News mit Schweizer Beteiligung die gegenteilige Richtung hatte: Die Zuger Empira verkündete, bis zu zwei Milliarden Euro in deutsche Wohnungen zu investieren. Und vielleicht nicht weniger bezeichnend war, wie die Schweiz sich in dem einzigen Panel positionierte, das dem Land gewidmet war: als Know-How-Geberin. «Innovationsweltmeister Schweiz: Gilt das auch für die Immobilienbranche?», lautete der Titel. Im Zentrum stand die Frage, was Europa von der Schweiz lernen kann. Eingeladen hatten Roman Bolliger mit seinem Swiss Circle sowie die Publikation «Immobilien Business». Die beiden brachten ihren gemeinsamen «Swiss Innovation Day» mit dieser Podiumsveranstaltung erstmals im Ausland auf die Bühne.

Der Titel war weniger provokant, als es scheinen mochte. Schliesslich steht die Schweiz seit Jahren im «Global Innovation Index», einem etablierten Länder-Ranking, verlässlich an der Spitze. Woran aber lässt sich dergleichen wie Innovationskraft in der Immobilienwirtschaft ablesen? Lars Sommerer von Swiss-PropTech, der das Panel moderierte, hatte eine aufschlussreiche Zahl im Gepäck. Nicht weniger als 415 PropTechs gibt es derzeit in der Schweiz



Am Swiss Circle präsentierten sich heuer 160 akkreditierte Schweizer Immobilienexperten.

– das sehr viel grössere Deutschland kommt gerade einmal auf knapp doppelt so viele. Was begünstigt das Entstehen digitaler Firmen? Interessant ist, dass Swiss Prime Site, ein konventionelles Immobilien-Schwergewicht, selbst einen eigenen Startup-Accelerator organisiert. CIO Urs Baumann nannte als Vorteil der Schweiz an erster Stelle das duale Bildungssystem. Die enge Verzahnung von Ausbildung mit exzellenter Wissenschaft im Digital-Bereich ist wahrlich beispielhaft. Aber auch eine kooperative Grundstimmung kann man als Vorteil der Schweiz ausmachen, wie im Beitrag von Stefan Gabriel deutlich wurde. Der Leiter der deutschschweizerischen Projektentwicklung bei Steiner nannte zum Stichwort Innovation an erster Stelle den partnerschaftlichen Ansatz. Das sogenannte IPD-Modell («Integrated Project Delivery») sei dabei, sich durchzusetzen. So werde Augenhöhe der Projektbeteiligten hergestellt und in vielen Projekten das traditionelle Verhältnis von Total- und Subunternehmer abgelöst. Auch die Regulierung trage in der Schweiz dazu bei, dass innovativ gedacht wird. Die Arbeit im Bestand habe durch Vorgaben des Regulators schon früh einen

hohen Stellenwert erhalten. Auch das hohe Niveau der Schweizer Architektur, die sich in ganz Europa als extrem wettbewerbsfähig erweist, sei dadurch begünstigt worden.

Ist auch die Überschaubarkeit der Schweiz ein Standortvorteil? Bauermann würde sagen ja, da sie für Erreichbarkeit der Akteure sorgt, nicht nur in geographischer Hinsicht. Man kennt sich eben. Massimo Mannino von Novalytica wies dagegen auch auf Nachteile hin. Für PropTechs, die auf geeignete «Early Adopters» angewiesen ist, sei der kleine Markt eine Bürde. In grösseren Märkten seien diese eher anzutreffen.

Dennoch schaffen es viele Schweizer Innovationstreiber ins Ausland. So etwa Loanbox Real Estate, das mit Dominique Hügli auf dem Podium vertreten war. Der Finanzierungsspezialist hat mittlerweile auch Wurzeln in Deutschland geschlagen und mit seiner Software-Plattform Transaktionen in zwölf europäischen Ländern begleitet. Es ist wohl kein Zufall, dass sich Swiss Circle als Standort auf der Expo Real die Nähe zur «Tech Alley» gesucht hat, eine Art Startup-Spielweise. Dort war auffällig: Überproportional viele Schweizer PropTechs mischten kräftig mit. •



BÜROFLÄCHENMARKT DEUTSCHLAND

# Wirtschaftlicher Druck zeitigt Folgen



BILD: HACKMAN/DEPOSITPHOTOS.COM

Büroflächen an Topstandorten sind auch weiterhin gefragt.

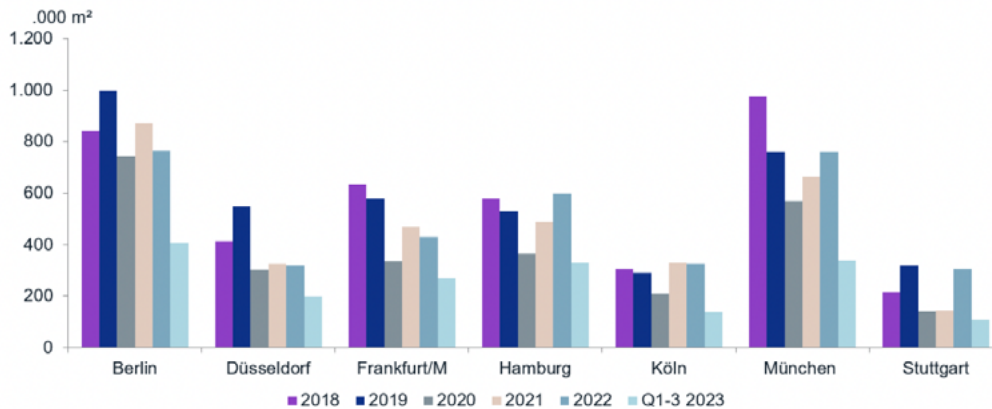
DER KONJUNKTURELLE ABSCHWUNG IN DEUTSCHLAND HAT NUN AUCH DIE BÜROVERMIETUNGSMÄRKTE VOLL ERWISCHT. SORGTEN BISHER NOCH NACHHOLEFFEKTE AUS DER CORONA-ZEIT UND EIN VOR ALLEM BEI DEN DIENSTLEISTERN STARKER ARBEITSMARKT FÜR EINE GUTE NACHFRAGE, SO SIND DIESE TREIBENDEN KRÄFTE MIT ENDE DES DRITTEN QUARTALS 2023 ERST EINMAL AUFGEBRAUCHT. GEMÄSS EINER STUDIE VON JLL LIEGT DER FLÄCHENUMSATZ ZUM DREIERTELJAHR 2023 UM 36 PROZENT UNTER DEM VORJAHRESNIVEAU.

**PD/BW.** Insgesamt beläuft sich der Dreivierteljahresumsatz gemäss der JLL-Studie auf 1,8 Millionen qm, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in der Summe der sieben Immobilienhochburgen einem Rückgang von 36 Prozent entspricht. Gegenüber der Halbjahresbetrachtung hat sich der Zwölfmonatsvergleich nur marginal verbessert. Unter dem Druck der wirtschaftlichen Herausforderungen diversifizierte sich der Markt immer stärker, sodass drei unterschiedlich grosse Teile hervortreten, sagt Konstantin Kortmann, Country Leader JLL Germany und Head of Markets: «Der für Mieter zunehmend härter umkämpfte Markt der Topflächen in zentralen Lagen, die B-Standorte mit durchschnittlicher

Qualität und wachsendem Leerstand sowie der grosse Teil dazwischen, in dem Unternehmen zeitgemässe, nachhaltige Büros mit guter Anbindung suchen, ohne dabei im Spitzenmietensegment mitbieten zu müssen.» Kortmann zufolge werden die Mieten in den Topflächen weiter steigen, weil bis 2028 nur noch sehr wenige Neuentwicklungen auf den Markt kommen, was den Wettbewerb bereits jetzt anheize. «Vor allem grosse Firmen, die international tätig sind, können eine weiter steigende Spitzenmiete mitgehen, weil die deutschen Standorte im Vergleich zu anderen internationalen Zentren noch Luft nach oben haben«, so der JLL-Experte. Das gelte aber längst nicht für alle Firmen, die auf >>>

## BERLIN RANGIERT VOR MÜNCHEN UND HAMBURG

## Büroflächenumsatz nach den ersten drei Quartalen 2023



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

>>> der Suche nach neuen Flächen sind, sodass es nötig ist, den Markt so differenziert wie möglich zu beobachten und zu bewerten.

### Anhaltende Diskussion über die Rückkehr ins Büro

Denn eines ist offensichtlich: Unternehmen haben damit begonnen, sich auf eine unruhige wirtschaftliche Phase einzurichten. Insbesondere 2022 war noch geprägt von einem Abbau der während der Coronapandemie verschobenen Umzüge. Das hat zu einer «Vermietungsinflation» im vergangenen Jahr geführt. «Kurz- und mittelfristig stehen nun aber wieder explizit geschäftsbestimmende Indikatoren im Fokus der strategischen Ausrichtung», weiss Helge Scheunemann, Head of Research JLL Germany. «Dazu gehören neben Digitalisierung und ESG auch kostensenkende und umsatz erhöhende Massnahmen.» Auch das Werben um Talente bleibe sicherlich noch eine Weile oben auf der Agenda; die Bedeutung im Kontext einer unternehmerischen Gesamtperformance sin-

ke allerdings, was auch daran liegt, dass die Arbeitsmärkte sich etwas entspannt haben. «Ebenso fallen Aspekte wie die Etablierung von hybriden und flexiblen Arbeitskonzepten in ihrer relativen Bedeutung zurück», so Scheunemann.

Die Diskussion in den Unternehmen setzt sich über die Rückkehr ins Büro geht indes weiter, die Tonart wird dabei vor allem bei internationalen Unternehmen verbindlicher von «Ihr dürft zurück ins Büro» hin zu «Ihr sollt zurück ins Büro.» In Deutschland ergibt sich auf Basis einer aktuellen JLL-Umfrage eine «Return to Office-Rate» in den sieben grossen Märkten von 79 Prozent gegenüber der Zeit vor Corona. Überwiegend hat sich das 3:2-Modell mit drei Tagen im Büro festgesetzt. Wichtig ist dabei immer zu berücksichtigen, dass auch vor der Pandemie die Büros nicht zu 100 Prozent an fünf Tagen der Woche gefüllt waren. «Die strukturellen Veränderungen bleiben erhalten mit einem deutlichen Qualitätsfokus der Unternehmen bei gleichzeitig signifikant kleineren Neuanmietungen. Dafür greifen die

Unternehmen in Bezug auf die Mietzahlungsbereitschaft tiefer in die Tasche, sodass die Spitzenmieten trotz schwacher Nachfrage und höherer Leerstände weiter ansteigen», sagt Scheunemann. «Unter Druck bleiben dann ältere und vor allem unsanierte Flächen in nicht integrierten Lagen. Büros werden auch künftig im Zentrum der unternehmerischen Arbeitswelten stehen, sie werden aber kleiner sein als früher, dafür hochwertiger in der Ausstattung.»

### Starker Nachfragerückgang

Heterogen zeigt sich das Umsatzergebnis der einzelnen Märkte. Während in Hamburg und München im dritten Quartal das jeweils niedrigste Quartalsergebnis des Jahres 2023 eingefahren wurde, zeigt sich ein konträres Bild in Berlin, Frankfurt, Düsseldorf und Köln, wo die Monate Juli bis September die jeweils umsatzstärksten des Jahres waren. So ergibt sich in der kumulierten Gesamtbetrachtung für die ersten drei Quartale 2023 im Vergleich mit dem Vorjahreszeitraum für jede >>>

>>> der sieben Bürohochburgen ein Nachfragerückgang: Das Minus reicht dabei von 16 Prozent in Frankfurt bis zu 57 Prozent in Stuttgart. Unsicherheiten über den Fortgang der Konjunktur bewegen die Unternehmen dazu, Vorsicht walten zu lassen. Das ifo-Beschäftigungsbarometer zeigt in seiner letzten Befragung den niedrigsten Stand seit Februar 2021. Einzig bei den Dienstleistern ergibt sich ein noch leicht positiver Saldo, gleichwohl liegt auch dieser auf dem niedrigsten Wert seit 2021. «Die Effekte spüren wir normalerweise erst nach rund drei Quartalen an den Vermietungsmärkten, daher bleiben wir für unsere 2023er Prognose noch moderat optimistisch und rechnen mit einem etwas nach unten korrigierten Gesamtumsatz von rund 2,6 Millionen qm, entsprechend dann einem Rückgang gegenüber 2022 von 27 Prozent», prognostiziert Scheunemann.

### Neubauvolumen rückläufig

Sichtbares Zeichen eines sich abschwächenden und ausdifferenzierenden Marktes ist der Anstieg der Leerstände. «Die gute Nachricht ist, dass der oftmals als Krisenindikator herangezogene Teil der Untermietflächen auch im dritten Quartal stabil geblieben ist. Nach wie vor stehen rund 835.000 qm in der Statistik, das sind knapp 16 Prozent vom gesamten Leerstand«, sagt Miguel Rodriguez Thielen, seit Anfang Oktober Head of Office Leasing JLL Germany. Leicht angestiegen ist dagegen der «klassische» Leerstand. Den Flächen suchenden Unternehmen stehen somit etwa 5,35 Millionen qm – eine Quote von 5,5 Prozent – kurzfristig zur Verfügung. Dies ist ein Plus von 17 Prozent gegenüber 2022. Physische Umzüge von Unternehmen in neue Flächen, für die Miet-

## DER BÜROFLÄCHENMARKT IN SIEBEN DEUTSCHEN STÄDTEN

Stand: Oktober 2023

% heißt: Prozentuale Differenz des Wertes Q3/Q1-3 2023 zum Wert Q3/Q1-3 2022

	Büroflächenumsatz (m²)			
	2022	Q1-3 2022	Q1-3 2023	%
Berlin <sup>1)</sup>	765.000	619.500	406.200	-34,4
Düsseldorf <sup>2)</sup>	318.000	242.600	200.700	-17,3
Frankfurt/M <sup>3)</sup>	430.800	324.100	272.000	-16,1
Hamburg <sup>4)</sup>	597.700	481.200	328.600	-31,7
Köln <sup>5)</sup>	326.400	295.000	138.900	-52,9
München Region <sup>6)</sup>	760.100	601.600	339.100	-43,6
Stuttgart <sup>7)</sup>	305.900	250.000	107.000	-57,2
<b>Gesamt</b>	<b>3.503.900</b>	<b>2.814.000</b>	<b>1.792.500</b>	<b>-36,3</b>

	Leerstand inkl. Untermietflächen						
	Q4 2022		Q3 2022		Q3 2023		
	m²	Quote (%)	m²	Quote (%)	m²	Quote (%)	
Berlin <sup>1)</sup>	970.100	4,4	858.700	4,0	1.101.800	5,0	28,3
Düsseldorf <sup>2)</sup>	732.700	7,9	758.500	8,2	883.100	9,4	16,4
Frankfurt/M <sup>3)</sup>	997.600	8,5	1.023.800	8,7	981.900	8,3	-4,1
Hamburg <sup>4)</sup>	643.800	4,2	530.000	3,5	722.300	4,6	36,3
Köln <sup>5)</sup>	235.000	3,0	240.000	3,1	255.000	3,2	6,3
München Region <sup>6)</sup>	893.500	4,1	873.900	4,1	1.053.800	4,8	20,6
Stuttgart <sup>7)</sup>	235.700	2,6	288.100	2,5	350.600	3,8	21,7
<b>Gesamt/Schnitt</b>	<b>4.708.400</b>	<b>4,9</b>	<b>4.573.000</b>	<b>4,7</b>	<b>5.348.500</b>	<b>5,5</b>	<b>17,0</b>

	Spitzenmietpreise (€/m²/Monat) in 1A-Lagen				Fertigstellungen (m²)				Büroflächenbestand (in Mio. m²)			
	Q4 2022	Q3 2022	Q3 2023	%	2022	Q1-3 2022	Q1-3 2023	%	Q4 2022	Q3 2022	Q3 2023	%
Berlin <sup>1)</sup>	41,50	41,00	43,00	4,9	715.900	522.700	281.000	-46,2	21,80	21,62	22,06	2,1
Düsseldorf <sup>2)</sup>	38,00	30,00	40,00	33,3	103.700	58.800	34.000	-42,2	9,33	9,30	9,36	0,6
Frankfurt/M <sup>3)</sup>	46,00	44,50	46,50	4,5	130.500	93.300	95.300	2,1	11,76	11,72	11,82	0,9
Hamburg <sup>4)</sup>	34,00	33,00	34,50	4,5	231.400	155.500	133.000	-14,5	15,43	15,36	15,57	1,4
Köln <sup>5)</sup>	28,50	27,50	32,50	18,2	93.500	73.400	62.100	-15,4	7,87	7,86	7,88	0,3
München Region <sup>6)</sup>	44,00	43,50	49,00	12,6	375.000	289.400	233.500	-19,3	21,60	21,51	21,82	1,4
Stuttgart <sup>7)</sup>	33,00	29,50	35,00	18,6	105.500	51.800	23.600	-54,4	9,15	9,10	9,16	0,7
<b>Gesamt</b>					<b>1.755.500</b>	<b>1.244.900</b>	<b>862.500</b>	<b>-30,7</b>	<b>96,94</b>	<b>96,46</b>	<b>97,68</b>	<b>1,3</b>

- 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

verträge Ende 2022 unterschrieben wurden, werden jetzt realisiert und zurück bleiben oftmals ältere, nicht mehr funktionale Flächen. Hier wird sich im Laufe der Zeit ein Leerstand aufbauen, dessen Nachvermietung immer schwieriger wird. «JLL geht davon aus, dass der Anteil der Vermietungen von Topflächen am gesamten Flächenumsatz bis 2025 auf 80 Prozent ansteigen wird. Der Handlungsdruck für Eigentümer zur Sanierung, Modernisierung oder auch zur Umnutzung nimmt weiter zu», sagt Thielen. Dabei gelte es im grös-

seren Rahmen zu denken: «Vor allem die sogenannten Backoffice-Standorte an den Rändern der Metropolregionen werden es künftig immer schwerer haben, solvente Mieter langfristig zu binden. Hier reicht es deshalb nicht, einzelne Gebäude zu modernisieren, sondern diese Gebiete müssen eine umfassendere Transformation durchlaufen, indem sie sich zum Beispiel als Fachcluster positionieren, um einen Mehrwert durch die Bündelung von Kompetenzen zu generieren. Dabei kann es genauso um Technologie wie >>>

>>> um Life Sciences/Healthcare oder Mobilität gehen.» So könnten die oft reinen Bürostandorte Anziehungskraft zurückgewinnen.

Auf der anderen Seite verzeichnet JLL einen Rückgang des Neubauvolumens. Zum Ende des dritten Quartals wurden knapp 863.000 qm fertiggestellt, was einem Minus von mehr als 30 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Die Krise bei Projektentwicklern manifestiert sich nun nicht mehr nur im Wohnungsbau, auch bei Gewerbeimmobilien geht das Neubauvolumen stetig zurück. Vor allem die Finanzierung von spekulativen Büroprojekten bleibt angespannt, was auch durch ein gesunkenes Engagement der Banken deutlich wird. Für das letzte Quartal dieses Jahres befinden sich allerdings weitere 489.000 qm im Bau. «Die gute Nachricht ist, dass fast 70 Prozent dieser Flächen bereits belegt sind. Der Druck auf den Leerstand von der Neubauseite her bleibt also überschaubar», sagt Thielen.

In Summe werden im Gesamtjahr 2023 ca. 1,3 Millionen qm neu auf den Markt gekommen sein, was mit mehr als 50 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres verbleibt. Für 2024 (2 Mio. qm) und auch für 2025 (2,5 Mio. qm) werden aktuell deutlich höhere Volumina erwartet. Noch vor drei Monaten standen für diese beiden Jahre jedoch eine halbe Millionen Quadratmeter mehr in der Pipeline. Angesichts anhaltend hoher Baupreise und eines sich nur langsam aufhellenden Umfelds rechnet JLL auch in den folgenden Quartalen damit, dass Entwickler ihre Pläne entweder verschieben oder ganz aufgeben werden.

### Mietanreize werden zunehmen

Weiter in nur eine Richtung entwickeln sich die Spitzenmieten im Top-

segment. Auch mit Stand Ende September zeigte sich ein anhaltender Aufwärtstrend in allen Märkten. «Der JLL-Spitzenmietpreisindex zeigt nun einen Wert von 273,3. Er liegt damit weiterhin um knapp 14 Prozent über dem Vorjahreswert. In allen Städten beobachten wir im Jahresvergleich Mietpreissteigerungen, diese liegen zwischen 4,5 Prozent in Hamburg und Frankfurt und über 33 Prozent in Düsseldorf«, sagt Scheunemann. Und auch in den vergangenen Monaten konnten immer mal wieder «Ausnahme-Abschlüsse» jenseits der ausgewiesenen Spitzenmiete abgeschlossen werden. Bis Ende 2023 erwartet JLL weitere leichte Steigerungen, der Index sollte dann auf Gesamtjahressicht um 7,3 Prozent im Plus liegen.

Bei den Incentives gibt es aktuell noch keine Veränderung, diese werden nach Einschätzung der JLL-Experten aber künftig insbesondere für diejenigen Büros gewährt werden müssen, für die die Nachfrage seitens der Nutzer aufgrund der Lage und Ausstattung bereits zurückgegangen ist. Dass ein Schwenk hin zu einem Mietermarkt in diesem Segment erfolgte, sei aktuell noch nicht bei allen Eigentümern angekommen, was sich aber zum Beispiel durch längere Leerstandszeiten ändern dürfte, wodurch sich die Mietanreize – umgerechnet in mietfreie Zeiten – zwischen fünf und 15 Prozent einpendeln würden, sagt Thielen. Auch hier zeige sich die Ausdifferenzierung des Marktes: «Konnte man noch vor wenigen Jahren pauschal von einem Vermietermarkt sprechen, so ist es jetzt durchaus möglich, dass in derselben Metropole ein Vermietermarkt im Zentrum und ein Mietermarkt an der Peripherie herrscht. Und die Kluft zwischen beiden wird eher wachsen als wieder zurückgehen.» •

### NACHRICHTEN

#### PEACH PROPERTY: WECHSEL IN DER CHEF- ETAGE

Bei der auf Investitionen vor allem auf Wohnimmobilien in Deutschland fokussierten Peach Property AG kommt es zum Wechsel in der Firmenführung und im Verwaltungsrat. Wie die Immobiliengesellschaft mitteilt, scheidet der exekutive VR-Präsident Reto Garzetti sowie das Verwaltungsratsmitglied Kurt Hardt zum 31. Oktober 2023 aus dem Unternehmen aus. Zum exekutiven VR-Präsidenten bis zur nächsten Generalversammlung wurde Klaus Schmitz ernannt. Zur Begründung des Rücktritts von Garzetti und Hardt nennt Peach Property «unterschiedliche Ansätze betreffend der Umsetzung der Unternehmensstrategie». Das Unternehmen sehe sich nach einer anhaltend starken Wachstumsphase mit einem veränderten Markt- und Finanzierungsumfeld konfrontiert, das der aktuellen Entwicklung des gesamten deutschen Immobilienmarktes entspreche. Hardt hatte im Verwaltungsrat die Ankeraktionärin Kreissparkasse Biberach vertreten.

Nach dem Rücktritt der beiden Verwaltungsratsmitglieder umfasst das Gremium ab Anfang November noch drei Mitglieder. Der neue geschäftsführende VR-Vorsitzende Schmitz ist seit 2020 Mitglied des Verwaltungsrats und fungiert als Aktionärsvertreter der Peak Investment S.à.r.l. Die bisherigen unabhängigen Verwaltungsräte Peter Bodmer und Christian De Prati bleiben im Amt, heisst es.

Im April dieses Jahres hatte der damalige Peach Property-CEO Thomas Wolfensberger seinen Rücktritt angekündigt. Garzetti hatte in der Folge als exekutiver Verwaltungsratspräsident auch die operativen Führungsaufgaben des CEO sowie den Vorsitz der Geschäftsleitung übernommen. [bw]

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

# London und Paris in Führung



BILD: DUBASSY/DEPOSITPHOTOS.COM

London liegt im LaSalle-Ranking heuer auf Platz 1.

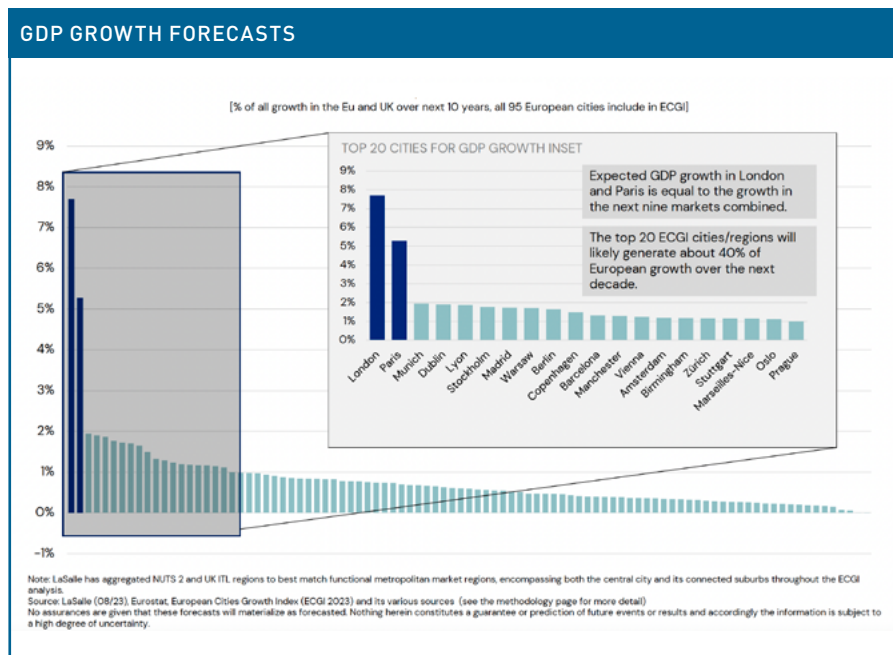
IM NEUEN EUROPEAN CITIES GROWTH INDEX («ECGI») VON LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT FÜHRT LONDON – GEFOLGT VON PARIS – DIE EUROPÄISCHEN TOP-STÄDTE BEI DER PROJIZIERTEN IMMOBILIENNACHFRAGE AN. AUFGRUND IHRER GROSSEN METROPOLREGIONEN UND INSBESONDERE DER FÄHIGKEIT, SICH SCHNELL AN SICH VERÄNDERNDE MAKROÖKONOMISCHE BEDINGUNGEN ANZUPASSEN, VERZEICHNEN DIE BEIDEN SPITZENREITER IM VERGLEICH ZU ANDEREN EUROPÄISCHEN STÄDTEN EIN HOHES WACHSTUM IM INDEX.

**BW/PD.** London und Paris generieren 30 Prozent der gesamten Wirtschaftsleistung ihres jeweiligen Landes und werden Prognosen zufolge im nächsten Jahrzehnt ein Sechstel des absoluten Wachstums in Europa ausmachen. Jedoch hat Paris zum ersten Mal London als attraktivstes Ziel für die Finanzierung mit Risikokapital überholt, seit LaSalle die Datenerfassung für diese Kategorie 2006 begann. Dies ist auf besonders hohe Investitionen in den Technologiesektor zurückzuführen. Trotz des langsamen Bevölkerungswachstums als Folge einer alternden Bevölkerung konnten deutsche Städte beim diesjährigen ECGI besonders gut abschneiden: Im Ländervergleich verzeichnet Deutschland die meisten

Städte in der Top 20 des Rankings. München ist Deutschlands Spitzenreiter bei der zu erwartenden Immobiliennachfrage und landete bisher konstant in der Top Ten des ECGI. Berlin konnte die bisher höchste Wertung erreichen, indem die Stadt ihr Beschäftigungswachstum und die Vielfalt ihrer Wirtschaftsleistungen verbessert hat. Damit rückt Berlin immer näher an Stuttgart heran, das nach wie vor stark von seiner Automobilindustrie abhängig ist.

## Gute Noten für die Nordics

Auch für die nordischen Länder prognostiziert der Index ein starkes Wachstum. Die global führenden Exporteure der Region in Bran- >>>



Quelle: LaSalle Investment Management 2023

>>> chen wie Life-Sciences, Windkraftinfrastruktur und Industrietechnologie haben relative Steigerungen der Produktivität und wirtschaftliche Wachstumsaussichten vorangetrieben. Diese Entwicklung zeigt sich auch in der Leistung der entsprechenden Städte im ECGI: Stockholm steht an dritter Position und erstmalig in der Geschichte des Index ist Kopenhagen unter den besten fünf und Helsinki unter den besten 20 Städten zu finden.

Seit 2010 konnten Schweden und Dänemark dank ihrer starken demographischen Entwicklung, einer schnell wachsenden und hoch qualifizierten Arbeitnehmerschaft sowie Investitionen in die Dekarbonisierung einen Anstieg der Bruttowertschöpfung um 27 Prozent bei einem gleichzeitigen Rückgang der Treibhausgasemissionen um 36 Prozent verzeichnen. Trotz der schwierigen Inflations- und Rezessionsaussichten dürften beide Städte von der Wirtschaftsleistung ihres jeweiligen Landes profitieren und gleichzeitig ihre Emissionen verringern, schätzen die LaSalle-Experten.

## Rom: Hitze als Gamechanger

LaSalles ECGI wird anhand von gewichteten Datensätzen berechnet. 45 Prozent der Wertung einer Stadt basieren auf Daten zum Wirtschaftswachstum, 35 Prozent auf Faktoren des Humankapitals (u.a. Qualifikation der Arbeitskräfte). Die Daten zu Geschäftsrisiken und Tagen mit extremer Hitze werden zu 20 Prozent gewichtet.

Rom ist die Stadt, die gemäss den neuen Metriken zu extremer Hitze am stärksten beeinflusst wird. Die Daten des Copernicus Climate Change Service, welche die Wetterbedingungen der nächsten 50 Jahre abbilden, zeigen, dass auch andere italienische Städte, wie Palermo und Florenz erheblich von extremer Hitze betroffen sind.

Prag und Warschau zählen im Index zu den aufstrebenden Städten, da mehr Expats zurückkehren und hochqualifizierte Arbeitskräfte im Land bleiben, was jeweils zu den höchsten Wertungen seit der globalen Finanzkrise führt. Gemäss dem

ECGI wird Warschau zu einem attraktiven Arbeitsplatz im Technologiesektor, während Prag voraussichtlich von einem Beschäftigungsboom profitieren wird.

## Wachstumschancen im Fokus

«Trotz der aktuellen Wirtschaftslage dürfte das starke Wachstum in vielen europäischen Städten langfristig anhalten. Die Stärke von Märkten wie London und Paris wird durch ihre gemeinsamen strukturellen Merkmale untermauert, wobei Paris für seinen zunehmenden Status als Investitionszentrum für Start-Ups bekannt ist», sagt Petra Blazkova, Leiterin Research & Strategy Europe bei LaSalle. Besonders hervorzuheben sei das gute Abschneiden der Städte der nordischen Länder im LaSalle-Ranking, das vor allem auf Innovationen in wachstumsstarken Branchen und wachsende Bevölkerungszahlen zurückzuführen ist. «Ausserdem müssen wir die Rolle des Klimawandels bei der Bestimmung der potenziellen Immobiliennachfrage berücksichtigen, da der diesjährige ECGI eine nennenswerte Auswirkung der extremen Hitze auf Städte in der Nähe des Mittelmeers sowie Städte, die von traditionellen Sektoren dominiert werden, festgestellt hat», so Blazkova. «Unsere Forschung zeigt deutlich, dass Anleger bei der Planung ihrer Investitionen aufgrund der aktuellen globalen makroökonomischen Gegenwinde eine Vielzahl an wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Faktoren berücksichtigen müssen», fügt Philip La Pierre, Head of Europe, LaSalle, hinzu. «Angesichts des derzeit schwachen kurzfristigen Wachstums in Europa ist es für Immobilieninvestoren heutzutage umso wichtiger, Standorte zu identifizieren, die langfristiges Wachstum generieren können.» •

## 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



Andrew C. Angeli  
Zurich Insurance  
Company Ltd



Prof. Dr. Michael  
Trübstein,  
FRICS,  
Moderation

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin



**Melden Sie sich jetzt an!**

Anmeldung und weitere Informationen: [www.immobiliengespraech.ch](http://www.immobiliengespraech.ch)

## MARKTKOMMENTAR

## Auf Erholungskurs

ENDE SEPTEMBER GABEN SOWOHL DIE NOTENBANKEN DER USA ALS AUCH DER SCHWEIZ BEKANNT, VORERST AUF WEITERE ZINSERHÖHUNGEN ZU VERZICHTEN. TROTZ DIESER ZINSPAUSE GERIETEN DIE AKTIENMÄRKTE UNTER DRUCK. ZWAR RECHNEN DIE MARKTTEILNEHMER NICHT MEHR MIT BEDEUTENDEN ZINSERHÖHUNGEN, DOCH DEUTET AUCH NICHTS AUF EINEN RASCHEN RÜCKGANG HIN. VIELMEHR SCHEINT MAN SICH AUF LÄNGERE SICHT MIT DEM ERHÖHTEN ZINSNIVEAU ARRANGIEREN ZU MÜSSEN.

**FL/TM.** Bewahrheiten sich aktuelle Umfragen, dann ist in den USA erst im Sommer 2024 mit einer ersten Zinssenkung zu rechnen – und diese Aussicht trübt die Stimmung der Anleger. Dies hinterlässt Spuren nicht zuletzt auch im Kursverlauf der vergangenen Wochen: Seit dem Jahreshöchststand, der Ende Juli 2023 gemessen wurde, verlor der US-Aktienindex S&P 500 über 6,5 Prozent an Wert. Der Schweizer Leitindex SMI verzeichnete im gleichen Zeitraum einen Verlust von über 3 Prozent.

## REAL Index

Derweil erwiesen sich Schweizer Immobilienaktien in den vergangenen Monaten einmal mehr als stabile Werte; die Titel konnten im Gegensatz zum Gesamtmarkt in der zweiten Jahreshälfte sogar an Wert zulegen: Ende September wies der REAL Index eine Jahresperformance von +4,68 Prozent aus.

Dem Index kam vor allem die Kursentwicklung der beiden Indexschwergewichte zugute: Sowohl die Aktien der Swiss Prime Site AG als auch der PSP Swiss Property AG konnten um mehr als 8 Prozent zulegen. Die beiden Unternehmen machen mit ihrer Marktkapitalisierung

rund 60 Prozent des REAL Index aus. Anders gestaltet sich die Lage für die europäischen Immobilienwerte, die weiterhin grösseren Kursschwankungen unterliegen. Die angespannte Marktlage lässt keine Erholung bei den europäischen Immobiliengesellschaften zu. Der EPRA Index notiert per Ende September bei einem Minus von 7,04 Prozent (nicht währungsbereinigt). Am 23. Juni 2023 lag die Jahresperformance noch bei -12,26 Prozent.

## SWIIT Index

Auch die kotierten Immobilienfonds profitierten zum Monatsbeginn September von einer steigenden Nachfrage. Dank der Kurserholung stieg die Jahresperformance des SWIIT Index wieder knapp in den positiven Bereich. Am 1. September notierte der Index mit -3,35 Prozent auf dem bisher tiefsten Wert des Jahres; zum Ende des dritten Quartals stieg dieser Wert auf +0,03 Prozent.

Neben der geplanten SIX-Kotierung des ZIF Immobilien Direkt Schweiz wurden zwei neue Immobilienfonds angekündigt. Die Themis Capital SA lanciert den Themis Real Estate SICAV; in einem ersten Schritt sollen 50 bis 60 Mio. CHF eingesammelt



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

werden. Der Erlös soll für den Kauf eines Immobilienportfolios im Wert von rund 66 Mio. CHF verwendet werden. Das Startportfolio besteht aus neun Objekten, hauptsächlich Wohnliegenschaften in der Westschweiz. Bis Ende 2024 soll das Portfoliovolumen bis zu 200 Mio. CHF betragen.

Auch die Avobis Invest AG lanciert einen Fonds: Der Avobis Swiss Residential Fund soll mit einem Emissionvolumen von rund 50 Mio. CHF starten; sein Immobilienportfolio soll aus vollvermieteten und neuwertigen Wohn-Bestandesimmobilien bestehen. Die Liberierung soll am 1. Dezember 2023 erfolgen; eine spätere Kotierung an der SIX Swiss Exchange ist nicht vorgesehen. •

REAL ESTATE INDICES 4.10.2023	LAST	MTD	YTD
PERCENTAGE CHANGES			
REAL SWIIT KOMBINIERT	2367.65	-0.21	1.01
REAL	3003.63	-1.06	3.57
SWIIT	440.67	0.10	0.12
EPRA EUROPE INDEX	1.367.12	-3.24	-10.05
NET CHANGES			
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	1.6775	-0.023	0.083
CHF SARON 5Y	1.6825	0.008	-0.168
CHF SARON 10Y	1.8398	0.039	-0.238
CHF SARON 15Y	1.9150	0.050	-0.248



## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							6.. OKTOBER 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	1	150000	1
140241	AGRUNA AG	3825	4400	3825	1	3850	96	3825	1
4986484	ATHRIS N	400	410	395	3	400	30	410	10
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	500	560	510	45	0	0	510	5
193185	CHAM GROUP N	450	524	492	20	500	322	491	20
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	155	179	175	710	178	500	175	150
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			12000	1	23790	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2750	2900	2725	5	3000	8	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	53	250	58	200	60.5	200
257770	REUSSEGG HLDG N			75	25	300	30	175	1
54702757	SIA-HAUS VZ N	7000	10000	0	0	9900	1	9000	20
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2650	2790	2750	2	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	30000	1	16300	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	22500	22500	17500	2	0	0	22500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			150	100	0	0	170	29
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	145	151	148	100	150	60	149	60



B E K B | B C B E

ANZEIGE



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

Jetzt abonnieren.  
[www.immobilienbusiness.ch](http://www.immobilienbusiness.ch)

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

# Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											6. OKTOBER 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. % SEPT.	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG			
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	103.95	113.00	2.71%	8.71%	-9.24%	7.16%	111.30	148.00	672'902'118		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	121.90	130.00	2.51%	6.64%	-1.22%	1.93%	116.10	164.20	947'582'610		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	103.15	114.00	2.69%	10.52%	-1.05%	2.30%	110.50	122.00	622'660'590		
CH0008443035	CS 1A IMMO PK	1267.50	1035.00	4.51%	-18.34%	-8.41%		NICHT KOTIERT	1120.00	1475.00	2'926'855'800	
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	116.85	115.00	3.01%	-1.58%	-5.51%	1.35%	117.00	181.30	2'257'623'650		
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	76.65	63.00	4.06%	-17.81%	2.91%	0.51%	55.50	81.70	535'903'389		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	189.70	156.00	4.94%	-17.76%	-3.58%	1.41%	157.10	196.80	1'401'594'480		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	108.90	131.00	2.79%	20.29%	-2.25%	0.93%	115.00	185.20	2'731'895'746		
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	101.75	90.00	4.02%	-11.55%	-20.21%	1.91%	100.10	151.50	720'000'000		
CH0012913700	CS REF SIAT	158.60	199.00	2.67%	25.47%	-2.83%	1.06%	178.60	254.50	3'264'320'380		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	118.20	113.00	2.82%	-4.40%	-7.83%	1.75%	113.00	131.00	339'000'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCCHILD SWISS	120.50	131.00	2.92%	8.71%	-0.74%	1.39%	122.00	172.00	2'100'983'633		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	152.05	200.00	2.20%	31.54%	0.55%	0.87%	184.50	245.40	1'524'618'200		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	112.90	129.00	3.15%	14.26%	-0.75%	1.72%	115.30	149.00	283'800'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	112.85	82.00	6.72%	-27.34%	-10.87%	3.54%	89.00	119.90	356'113'782		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	113.80	107.00	3.22%	-5.98%	-2.30%		NICHT KOTIERT	105.00	110.00	410'798'038	
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	117.90	103.00	6.14%	-12.64%	-4.25%		NICHT KOTIERT	106.00	108.00	107'937'500	
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	101.00	104.00	2.78%	2.97%	-5.45%		NICHT KOTIERT	114.00	127.00	845'000'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	178.65	200.00	3.35%	11.95%	3.66%	0.87%	185.00	249.50	1'120'000'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	389.90	515.00	2.63%	32.09%	1.44%	1.70%	438.00	639.50	1'808'445'160		
CH0002782263	LA FONCIERE	93.80	127.00	1.97%	35.39%	0.91%	0.87%	111.00	160.00	1'728'238'479		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	128.50	132.00	2.40%	2.72%	-6.05%		NICHT KOTIERT	145.00	172.00	891'000'000	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	146.40	146.00	2.76%	-0.27%	-8.42%	1.61%	143.60	209.90	835'279'870		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	131.70	121.00	2.76%	-8.12%	-12.46%	2.49%	132.90	172.50	315'825'972		
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	141.45	141.00	4.05%	-0.32%	2.17%	1.98%	128.70	169.00	840'550'773		
CH0235398572	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	117.55	119.00	4.56%	1.23%	1.18%	1.31%	113.00	146.00	470'072'491		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.00	101.25	2.58%	8.87%	-0.38%		NICHT KOTIERT	106.00	115.00	378'676'620	
CH0039415010	REALSTONE	118.20	120.00	2.98%	1.52%	-3.78%	1.37%	116.00	154.00	1'609'858'920		
CH0100612339	RESIDENTIA	108.90	97.00	3.14%	-10.93%	2.56%	1.89%	96.00	117.00	155'216'878		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	145.25	139.00	3.63%	-4.30%	1.02%	1.13%	127.10	165.70	1'484'546'827		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	91.20	75.00	5.84%	-17.76%	-6.10%	0.71%	75.00	95.80	180'000'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	99.60	100.00	4.45%	0.40%	3.21%	0.95%	96.00	129.00	607'500'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	118.80	115.00	3.09%	-3.20%	-5.88%	1.22%	115.80	154.00	967'896'810		
CH0002785456	SOLVALOR 61	220.30	278.00	1.91%	26.19%	4.64%	2.14%	227.00	333.00	1'407'878'458		
CH0037237630	STREETBOX REF	333.40	415.00	3.70%	24.48%	2.67%	1.03%	391.75	539.50	178'269'475		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	105.10	82.00	3.72%	-21.98%	-22.73%	0.22%	97.45	116.00	220'070'944		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.30	102.00	2.21%	-0.29%	-1.92%	31.28%	102.00	117.00	347'041'026		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	113.90	118.00	2.25%	3.60%	-0.84%	1.05%	112.00	139.50	1'911'600'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	120.00	152.00	2.46%	26.67%	4.85%	1.00%	124.60	182.00	1'601'050'808		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	95.10	95.00	4.46%	-0.11%	1.23%	1.14%	78.10	115.50	494'247'475		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	106.15	87.00	2.92%	-18.04%	-13.86%	0.77%	99.60	124.00	330'780'090		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	157.15	179.00	2.61%	13.90%	-1.54%	1.03%	162.70	225.00	946'181'828		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	103.20	103.00	3.50%	-0.19%	6.19%		NICHT KOTIERT	96.00	104.00	241'303'765	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	63.20	77.60	2.37%	22.78%	2.78%	0.84%	67.55	95.00	2'755'832'546		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.40	17.00	2.47%	18.06%	5.90%	2.53%	13.95	20.35	789'914'469		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.55	12.70	2.60%	9.96%	11.85%	1.42%	9.95	15.30	457'140'932		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	96.95	119.00	2.21%	22.74%	0.50%	1.62%	107.10	148.30	1'695'900'535		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	101.30	126.00	2.61%	24.38%	1.93%	0.80%	111.50	152.00	9'025'824'654		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	61.40	58.00	4.67%	-5.54%	0.75%	1.02%	56.50	75.80	1'429'107'472		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	101.75	120.00	2.29%	17.94%	2.29%		NICHT KOTIERT	120.00	139.00	1'152'494'280	
				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>SWIIT</b>	<b>0</b>			<b>TOTAL</b>	<b>60'480'337'473</b>	

Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale

IMMOBILIENAKTIEN											6. OKTOBER 2023	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2023	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % SEPT.	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)			
CH0008837566	ALLREAL N	154.65	144.00	4.97%	-6.89%	0.40%	3.30%	126.40	206.00	2'237'880'405		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	78.05	63.00	4.86%	-19.28%	3.94%	0.93%	60.10	66.00	162'698'697		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	176.95	174.00	3.35%	-1.67%	6.13%	0.24%	160.00	190.00	336'047'070		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.60	17.20	3.25%	3.61%	10.25%	0.68%	15.15	20.30	517'080'728		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	105.20	80.00	3.68%	-23.95%	1.10%	2.36%	79.80	107.00	369'163'008		
CH0273774791	INTERSHOP N	461.50	603.00	4.24%	30.66%	8.29%	2.15%	588.00	673.00	658'204'650		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.35	17.00	0.00%	-27.19%	-13.71%	2.12%	18.30	20.40	76'873'075		
CH0325094297	INVESTIS N	80.15	93.60	2.70%	16.78%	-5.32%	6.28%	95.20	115.00	262'020'096		
CH0011108872	MOBIMO	259.20	247.00	4.13%	-4.71%	8.90%	1.71%	211.00	318.00	1'791'337'119		
CH0212186248	NOVAVEST	43.15	36.50	3.46%	-15.41%	-7.48%	1.51%	40.90	47.80	281'467'341		
CH0284142913	PLAZZA N	341.40	299.00	2.37%	-12.42%	-1.29%	1.49%	315.00	357.00	437'018'400		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	112.15	108.20	3.57%	-3.52%	3.23%	3.84%	99.60	125.90	4'962'905'806		
CH0384629934	SENIORRESIDENZ	49.30	34.00	5.69%	-31.03%	-13.49%	0.14%	44.00	54.00	86'886'048		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	85.95	83.70	4.15%	-2.62%	8.67%	3.80%	79.00	101.20	6'358'719'467		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	116.35	88.00	4.18%	-24.33%	2.92%	1.82%	85.00	108.00	239'936'488		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1691.50	1920.00	3.70%	13.51%	-12.33%	0.80%	2080.00	2440.00	324'371'520		
CH0312309682	ZUEBLIN IMM N	41.50	27.20	3.72%	-34.46%	7.94%	0.26%	21.20	28.50	52'661'070		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2038.05	1585.00	2.62%	-22.23%	-8.14%	0.69%	1850.00	2080.00	479'080'902		
				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>REAL</b>	<b>0</b>			<b>TOTAL</b>	<b>19'342'119'048</b>	

PROJEKTENTWICKLUNG

# Neue Wohnungen für Zürich Albisrieden



BILD: ZVG

Die Überbauung «Wydäcker»

IN ZÜRICH ALBISRIEDEN KOMMEN DIE ARBEITEN FÜR DAS PROJEKT «WYDÄCKER» (183 WOHNUNGEN, 475 QUADRATMETER BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHE) PLANGEMÄSS VORAN: ERSTE WOHNUNGEN SOLLEN IM NOVEMBER BEZUGSBEREIT SEIN.

**BW/PD.** Die Überbauung «Wydäcker», ein Projekt, das die HIG Immobilien Anlage Stiftung gemeinsam mit der Credit Suisse Anlagestiftung realisiert, befindet sich unterhalb des Uetlibergs an gut erschlossener Lage: Schule, Kindergarten, Geschäfte sowie die Tram- und Bushaltestelle Triemli sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die vier neuen Häuser gruppieren sich um einen begrünten Innenhof und umfassen

Wohnungsgrößen vom Studio- bis zur 5½-Zimmer-Wohnung. Ein besonderes Merkmal der Wohnungen sind die vom barocken Architekturmittel der Enfilade – einer linearen Aneinanderreihung mehrerer Räume – inspirierten Grundrisse.

## Grosszügige Perspektiven

Die Türen der aneinandergereihten Räume befinden sich jeweils auf der direkt gegenüberliegenden Seite des Raums: Sind sie geöffnet, kann man durch mehrere Zimmer hindurch blicken, was ein Gefühl der Weite vermittelt. Das Konzept der Enfilade fand in der Barockzeit insbesondere beim Bau repräsentativer Gebäude Verwendung. Die Überbauung «Wydäcker» wird nach «greenproperty gold» und «Minergie P» zertifiziert. •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 16\_2023 / 18. Jahrgang / 367. Ausgabe.

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

# bobē

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](http://www.bob-e.io)

GET IT ON  
Google Play

Download on the  
App Store