

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Robuster Markt (IAZI Studie)
- 6 Preise in den Tourismusregionen steigen (Rückblick Newhome Immo Talk Graubünden)
- 7 Nachricht: Ilanz (GR)
- 8 Deutschland: Schwierige Lage für Offene Immobilienfonds (Studie Scope Fund Analysis)
- 11 KI-basiertes Tool für den Logistikimmobilienmarkt (Weiterentwicklung L.immo-online von Fraunhofer ISS)
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 16 Standortentwicklung: Biel / Projekt «Visavie»
- 17 Impressum

EDITORIAL

Relativ robuster Markt

Höhere Fremdkapital- und Baukosten, die ungewisse Wirtschaftsentwicklung – die Stimmung in der Immobilienbranche ist derzeit eher verhalten bis pessimistisch. Laut aktuellen Umfragen erwarten professionelle Marktteilnehmer in den kommenden Monaten sinkende Preise für alle Immobiliensegmente, Regionen und Lagen in der Schweiz. Doch bisher scheint der Schweizer Immobilienmarkt (noch) keine Zeichen von Schwäche zu zeigen. Mit Blick auf die Freihandtransaktionen im 3. Quartal 2023 vermeldet das IAZI, die Zahlungsbereitschaft für Häuser und Wohnungen sowie für Anlageobjekte sei erneut gestiegen. Dass trotz gestiegener Finanzierungskosten und gehäufte Berichte von sistierten Immobilien-Transaktionen sowie Preisreduktionen weiterhin Wertzunahmen gemessen werden, dürfte nicht zuletzt den derzeitigen Rahmenbedingungen geschuldet sein, insbesondere der Diskrepanz zwischen der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der stark gedrosselten Bautätigkeit. Gemäss BfS standen Ende Juni schweizweit nur rund 1,2 Prozent der Wohnungen leer. Daran dürfte sich wenig ändern, da die Nachfrage noch zunimmt. Unter anderem aufgrund der Zuwanderung: Die lag bereits Ende August 2023 bei netto 60.000 Zuzüglern. Deren Zahl wird vermutlich noch steigen. Das Potenzial für Vermietungen und stabile bis steigende Mieteinnahmen dürfte hoch bleiben.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



Veranstaltungsreihe 120@8 zum Thema:
«Trends im Facility Management 2024. - Herausforderungen der Branche aus unterschiedlichen Perspektiven»,
am 16. November im Office LAB Baslerpark

Die Alpha IC setzt ihre erfolgreiche Veranstaltungsreihe „120@8“ in diesem Jahr fort. Wir laden Sie herzlich ein, an unseren Veranstaltungen teilzunehmen. Geniessen Sie von 07:30 bis 10 Uhr Fachvorträge, Diskussionen und ein leckeres Frühstück. Unser kompaktes Konzept bietet Einblicke in die neuesten Marktentwicklungen und Innovationen für das kommende Jahr.

Unsere Referenten:

- Thomas Ball (Lünendonk)
- Christian Hofmann (Präsident SVIT FM Schweiz)
- Roger Krieg (Geschäftsführer Alpha IC Schweiz AG)

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!



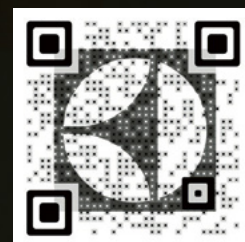
Jetzt
Ticket
sichern!

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:



IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Robuster Markt



BILD: FOTO EMBER/DEPOSITPHOTOS.COM

Eine Preiskorrektur auf breiter Front blieb bei Schweizer Renditeliegenschaften bisher aus.

DER SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT WEIST – TROTZ DER INZWISCHEN DEUTLICH HÖHEREN ZINSEN – WEITERHIN KEINE ZEICHEN VON SCHWÄCHE AUF. WIE AUS DER AUSWERTUNG DER FREIHANDTRANSAKTIONEN DES IAZI HERVORGEHT, IST DIE ZAHLUNGSBEREITSCHAFT IM 3. QUARTAL DES LAUFENDEN JAHRES FÜR HÄUSER UND WOHNUNGEN ERNEUT GESTIEGEN.

BW/PD. Gemäss dem aktuellen «SWX IAZI Private Real Estate Price Index» wechselte Wohneigentum im dritten Quartal zu 1,5 Prozent höheren Werten die Hand als im Vorquartal. Bei den Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen wurden mit 1,5 Prozent respektive 1,6 Prozent

praktisch gleich hohe Wachstumsraten registriert. Über die letzten zwölf Monate summiert sich die Preissteigerung für Eigenheime damit auf stattliche 4,9 Prozent.

Preise für Renditeliegenschaften gestiegen

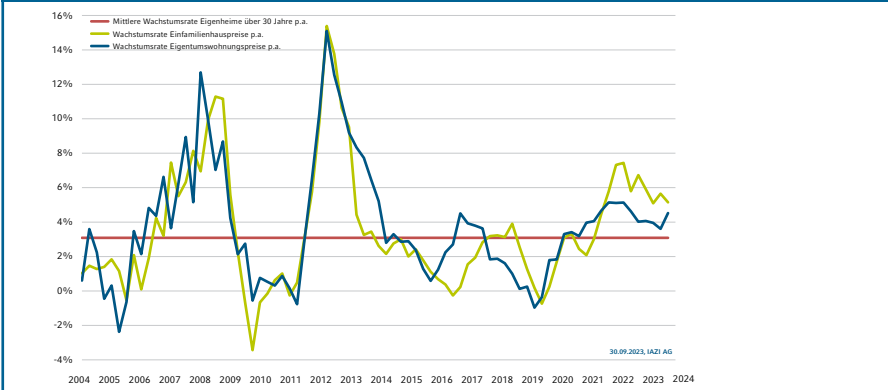
Auch im Segment der Anlageobjekte wurden gemäss den IAZI-Auswertungen leicht höhere Transaktionspreise verbucht. Gemäss dem «SWX IAZI Investment Real Estate Price Index» sind die Werte von Wohnrenditeliegenschaften im 3. Quartal 2023 um 0,6 Prozent gestiegen. Innert Zwölfmonatsfrist ergibt sich ein Plus von 4,3 Prozent. Dass trotz gestiegener – Finanzierungskosten und gehäufte Berichte von sistierten Immobilien-Transaktionen sowie Preisreduktionen weiterhin Wertzunahmen gemessen

werden, ist nach Einschätzung der IAZI-Researcher darauf zurückzuführen, dass zahlreiche potenzielle Käufer wie auch Verkäufer derzeit noch in Warteposition verharren: Interessenten würden ihre Kaufabsichten in der Hoffnung auf künftige Preisreduktionen aufschieben, während sich Anbieter in Geduld übten, um Verkäufe auf dem bisherigen, hohen Preisniveau zu realisieren.

Weniger Transaktionen

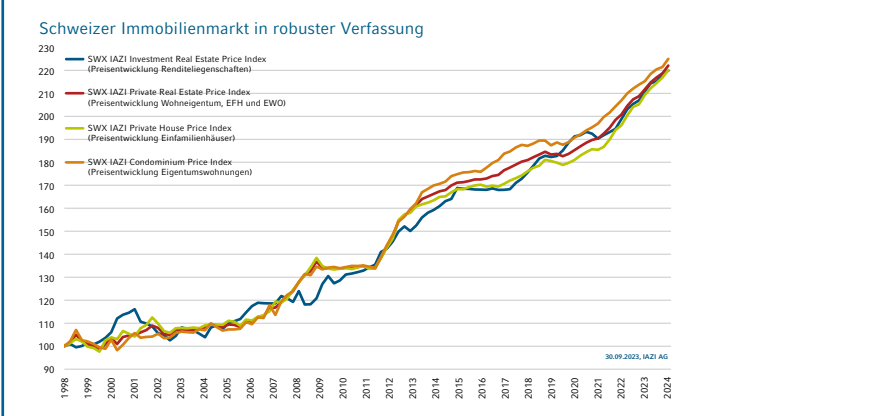
Einen Hinweis darauf gebe die Anzahl gemeldeter Transaktionen, die derzeit deutlich unter dem Niveau der Vorjahre liegt. Handänderungen, die zustande kommen und folglich in die Berechnung der Preisindizes einfließen, wurden gemäss IAZI zu höheren Preisen abgeschlossen und heben den Index an. Nicht abgebildet >>>

PREISWACHSTUM WOHNHEITENTUM – Wachstumsraten steigen wieder



Preisentwicklung im Eigenheimmarkt liegt weiterhin über dem langjährigen Durchschnitt.

SWX IAZI RE INDIZES FÜR WOHNHEITENTUM UND RENDITELIEGENSCHAFTEN



Die Transaktionspreise von Wohneigentum und Renditeobjekten sind im 3. Quartal 2023 erneut gestiegen.

IAZI INDEXFAMILIE: QUARTALZAHLEN 2022-2023

Quartal der Publikation SWX	SWX IAZI REAL ESTATE INDICES					IMMOSCOUT24 IAZI REAL ESTATE INDICES	
	Renditeliegenschaften		Eigenheime	Einfamilienhäuser	Eigentumswohnungen	Einfamilienhäuser	Eigentumswohnungen
	Investment Real Estate Performance Index	Investment Real Estate Price Index	Private Real Estate Price Index	Private House Price Index	Condominium Price Index	Einfamilienhaus-Angebote	Eigentumswohnungen-Index
1. Q. 2022	1.9%	1.1%	1.4%	1.8%	1.0%	1.9%	2.1%
p. a.	9.5%	6.3%	6.3%	7.4%	5.1%	6.1%	8.0%
2. Q. 2022	1.5%	0.8%	0.7%	0.6%	0.8%	1.9%	2.7%
p. a.	9.6%	6.4%	5.2%	5.8%	4.6%	6.9%	7.5%
3. Q. 2022	2.6%	1.9%	1.4%	2.0%	0.7%	0.9%	0.2%
p. a.	9.2%	6.0%	5.5%	6.7%	4.0%	6.4%	5.8%
4. Q. 2022	2.4%	1.7%	1.4%	1.4%	1.5%	-0.1%	1.0%
p. a.	8.6%	5.6%	5.0%	5.9%	4.1%	4.7%	6.2%
1. Q. 2023	1.1%	0.4%	1.0%	1.0%	0.9%	-0.6%	0.8%
p. a.	7.9%	4.8%	4.6%	5.1%	4.0%	2.1%	4.8%
2. Q. 2023	2.3%	1.6%	0.8%	1.1%	0.5%	0.1%	0.2%
p. a.	8.7%	5.6%	4.8%	5.6%	3.6%	0.3%	2.2%
3. Q. 2023	1.3%	0.6%	1.5%	1.5%	1.6%	0.1%	0.1%
p. a.	7.3%	4.3%	4.9%	5.1%	4.5%	-0.4%	2.1%

>>> würden im Umkehrschluss all jene Transaktionen, die aufgrund abweichender Preisvorstellungen (noch) nicht zum Abschluss kommen. Weiter verweisen die IAZI-Experten darauf,

dass im Segment der mit Fremdkapital finanzierten Mehrfamilienhäuser die zinsbedingten Mehrkosten zudem durch Mieterhöhungen abgedeckt werden können. Dies betreffe sowohl

Neuvermietungen (Angebotsmieten) als auch bestehende Verträge (Bestandesmieten). Eine weitere Anhebung des Referenzzinssatzes per Dezember 2023 auf 1,75 Prozent gelte als gesichert, was je nach Situation eine erneute Mieterhöhung von 3 Prozent erlaube. Zudem dürfe ein Teil der Teuerung sowie die allgemeine Kostensteigerung auf die Mieten überwältigt werden, was die Einnahmenseite ebenfalls stärkt und die Attraktivität von Immobilienanlagen stützt.

Nachfrage stützt den Markt

Dass der Nachfragedruck und damit das Vermietungspotenzial hoch bleiben, zeigt auch die Leerstandserhebung des Bundesamts für Statistik: Schweizweit standen zum Stichtag 1. Juni 2023 nur rund 1,2 Prozent der Wohnungen leer, in vielen bevölkerungsstarken Regionen liegt die Quote deutlich tiefer. Daran dürfte sich wenig ändern, bleibt die Nachfrage doch durch die starke Zuwanderung hoch: Per Ende August 2023 lag diese gemäss Daten des Staatssekretariats für Migration kumuliert bereits bei netto 60.000 Zuzüglern, was etwa der Wohnbevölkerung der Stadt Lugano entspricht. Bis zum Jahresende dürfte die Zahl noch deutlich wachsen. Allein dies generiert nach Einschätzung der IAZI-Experten einen Bedarf von rund 30.000 zusätzlichen Wohneinheiten.

Positiven Einfluss auf den Immobilienmarkt hat auch der vorläufige Unterbruch der Zinserhöhungen. Da die Schweizerische Nationalbank den Leitzins mit ihrem Entscheid vom September vorläufig bei 1,75 Prozent belassen hat, werde sich das Zinsniveau für Fix-Hypotheken im Bereich zwischen 2,5 und 3 Prozent einpendeln, wobei sich auch die Geldmarkt-Hypotheken (SARON) dieser Bandbreite angenähert haben. •

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

IMMOBILIENMARKT GRAUBÜNDEN

Preise in den Tourismusregionen steigen



BILD: AIGARSR/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Wohnungsmärkte in den Tourismusregionen des Engadin weisen sehr niedrige Leerstandsquoten auf.

WOHNEN WIRD TEURER. DAS GILT AUCH FÜR DEN KANTON GRAUBÜNDEN, INSBESONDERE FÜR DIE TOURISMUS-REGIONEN. WOHNEIGENTUM DÜRFTE EINEN WEITEREN PREISANSTIEG ERFAHREN, WIE EXPERTEN ANFANG OKTOBER AM JÜNGSTEN IMMO TALK DES IMMOBILIENPORTALS NEWHOME ERKLÄRTEN.

BW/PD. Die Preise fürs Wohnen sind in den vergangenen Monaten gestiegen. Wie ein Blick auf die am 4. Oktober 2023 beim von Newhome organisierten Immo Talk Graubünden vorgestellten Zahlen zeigt, sind auch viele Regionen im Bündnerland von dieser Entwicklung betroffen, wobei insbesondere die Tourismus-Regionen und die vom Zweitwohnungsge-

setz betroffenen Gemeinden die Preisanstiege überdurchschnittlich stark zu spüren bekommen.

Knappes Angebot

Wie Sascha Ginesta, Leiter Vermarktung Graubünden bei der Ginesta Immobilien, am Immo Talk berichtete, hat die Bautätigkeit in den vergangenen Monaten in Gemeinden ohne Zweitwohnungen wieder zugenommen, während sie in Gemeinden mit Zweitwohnungen (etwa im Oberengadin) relativ stabil auf tiefem Niveau geblieben sei, weil hier die Auflagen rund um die Zweitwohnungsinitiative die Bautätigkeit begrenzen. Laut Ginesta führen das dadurch verknappte Angebot sowie die wachsende Bevölkerung in der Summe zu einem – teils starken – Preisanstieg der Immobilien im Kanton. Durch die

Pandemie und die Einführung des Negativzinssatzes habe auch die Nachfrage nach Ferienwohnungen in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Auch wenn dieser Effekt nun etwas nachlasse, bleibe die Situation am Markt angespannt.

Ginesta stellte die Preisentwicklung am Erst- und Zweitwohnungsmarkt einander im Detail gegenüber: Im Jahresvergleich am stärksten gestiegen seien die Preise mit einem Zuwachs von 5,3 Prozent in der Region Oberengadin und für Zweitwohnsitze in touristischen Regionen – hier beträgt das Plus 6,1 Prozent. Ähnlich stark angestiegen sind die Preise für Eigentumswohnungen für Erstwohnsitze in touristischen Regionen (+5,9%). Für Sascha Ginesta lässt sich aus dieser Entwicklung ableiten: «Teure Zweitwohnsitze führen zu teureren Erstwohnsitzen.» >>>

NACHRICHTEN

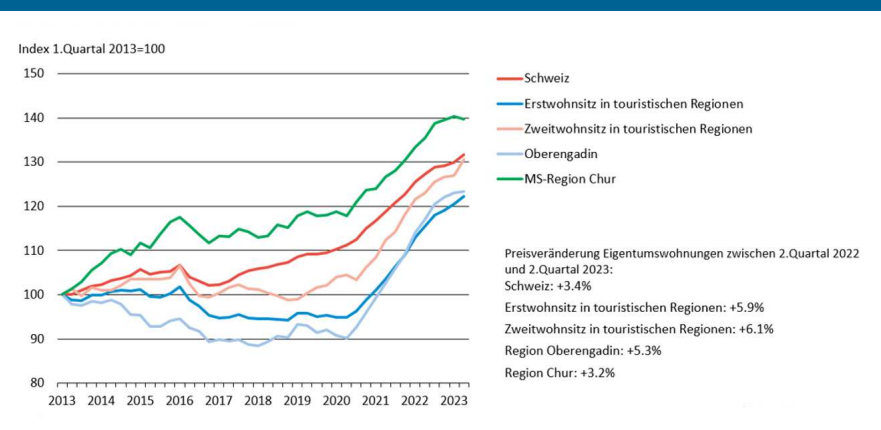
**ILANZ (GR):
AXPO PLANT ALPINE
SOLARANLAGE**

Axpo will in der Bündner Stadt Ilanz eine alpine Solaranlage bauen. Auf einer Fläche von etwa 200.000 Quadratmetern soll die Anlage «Ovra Solara Camplaus» mit einer Spitzenleistung von 15 Megawattpeak rund 22 Gigawattstunden nachhaltigen Strom pro Jahr produzieren. Das entspricht dem durchschnittlichen Stromverbrauch von mehr als 4.700 Haushalten.

Wie das Energieunternehmen mitteilt, soll «Ovra Solara» ein Musterbeispiel dafür werden, wie Natur, Freizeitaktivitäten und Energieerzeugung vereint werden können. Die Fläche werde nach der Fertigstellung weiter als Weideland nutzbar sein und es werde künftig einen Korridor für die Abfahrtspiste von der Bergstation Crap Masegn nach Ladir geben; Wander- und Bikerouten sollen ohne Einschränkungen genutzt werden können.

Marcus Beer, der Gemeindepräsident von Ilanz, sieht in der Realisierung des ambitionierten Projekts eine «einmalige Chance, langfristige Erträge für die Gemeindekasse zu generieren und zur nachhaltigen Stromsicherheit in der Schweiz beizutragen». Die Bevölkerung der Gemeinde Ilanz wird in den nächsten Monaten über das Vorhaben abstimmen. Fällt der Entscheid positiv aus, kann Axpo im Frühling 2025 mit dem Bau der Anlage beginnen und sie Ende 2025 teilweise in Betrieb nehmen. (bw)

PREISENTWICKLUNG – Erst- vs. Zweitwohnungsmarkt



Quelle: Wüest Partner

	GR: Anzahl Wohnungen	GR: Wohnanteile	GR: Leerstandsquoten	CH: Leerstandsquoten
Wohn-eigentum	113'000	64%	0.4%	0.5%
Miet-wohnungen	63'000	36%	1.0%	1.7%
Total	178'500	100%	0.6%	1.15%

Quelle: Wüest Partner

Tiefe Leerstandquoten

Gemäss den Zahlen des Zürcher Immobilienberatungsunternehmens Wüest Partner werden im Kanton Graubünden aktuell 64 Prozent aller Wohnliegenschaften im Eigentum und 36 Prozent im Mietverhältnis genutzt. Die Leerstandsquoten betragen 0,4 Prozent für Wohneigentum und 1 Prozent für Mietwohnungen, was noch unter den nationalen Leerstandsquoten von 0,5 Prozent respektive 1,7 Prozent liegt. Claudio Quinter, Vorstandsmitglied vom HEV Graubünden, wies am Immo Talk auf eine weitere Schweizer Eigenheit hin: Hierzulande würden nur 36 Prozent aller dauernd bewohnten Liegenschaften von ihren Eigentümern selbst bewohnt, was dem geringsten Anteil aller europäischen Länder entspreche.

Dringlicher regionaler Handlungsbedarf besteht aus Sicht des HEV-Experten unter anderem in der Schaffung von bezahlbarem, lokal verfügbarem Wohnraum für Einheimische. Zahlreiche politische Vorstösse sind auf nationaler, kantonaler und kommunaler Ebene hängig, sie betreffen beispielsweise die Raumplanung, Einschränkungen von Vermietungen bei Zweitwohnungen oder Einführung von Mietzinsdeckeln und weitere Vorhaben.

Martin Gartmann von der Graubündner Kantonalbank kann aktuell trotz der angespannten Situation und Zinsanstieg keine nachlassende Nachfrage-Dynamik nach Hypotheken feststellen. Das liegt aus seiner Sicht unter anderem auch daran, dass sich die Zinsen langfristig betrachtet auf einem immer noch moderaten Niveau bewegen. •

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

OIF vor zunehmenden Herausforderungen



BILD: GRAF ALEX/DEPOSITPHOTOS.COM

In Deutschland haben Objekte abseits der A-Lagen (im Bild: München) bereits mit leerstehenden Flächen und sinkenden Mieten zu kämpfen.

DIE NOTENBANKEN SIND SICH EINIG: DAS HOHE ZINSNIVEAU WIRD NOCH EINE WEILE BESTAND HABEN. FÜR DEUTSCHE OFFENE IMMOBILIENFONDS (OIF) SIND DAS KEINE GUTEN NACHRICHTEN. DENN HOHE ZINSEN REDUZIEREN MITTELZUFLÜSSE UND ERZEUGEN ABWERTUNGSDRUCK FÜR IMMOBILIEN.

BW/PD. Noch im Frühjahr waren sich die meisten Experten einig, dass die Zinsen in der zweiten Jahreshälfte wieder sinken werden. Doch bekanntlich ist es anders gekommen und das aktuelle Zinsniveau könnte noch länger bestehen bleiben. Im

Wettbewerb um Anlegergelder bedeutet dies für die deutschen Offenen Immobilienfonds (OIF), dass sie im Vergleich zu Zinsanlagen an Attraktivität verlieren. Dies wirkt sich unmittelbar auf die Kapitalflüsse dieser Anlagevehikel aus. Ende August lag das Netto-Mittelaufkommen – der Saldo von Zu- und Abflüssen – für sämtliche Fonds bei 1,31 Milliarden Euro und damit deutlich niedriger als in den vergangenen Jahren.

Mittelaufkommen drehen ins Negative

Für das Gesamtjahr 2023 erwarten die Experten der Berliner Scope Fund Analysis GmbH zwar, dass das Netto-Mittelaufkommen positiv

bleibt – doch gehen sie davon aus, dass der Saldo möglicherweise schon im kommenden Jahr ins Negative dreht.

Dass es für OIF Phasen negativer Netto-Mittelaufkommen geben kann, ist nicht ungewöhnlich. Aus diesem Grund schreibt der Gesetzgeber in Deutschland eine Liquidität von mindestens 5 Prozent des Fondsvolumens vor. Viele Fonds haben deutlich über diese Mindestliquidität hinausgehende Cash-Bestände angehäuft. Nach den Scope-Recherchen sind momentan über alle Fonds rund 18,3 Milliarden Euro verfügbar. Die volumengewichtete Liquiditätsquote der Fonds liege derzeit bei durchschnittlich 15,1 Prozent und sei damit höher als 2021 und 2022. >>>

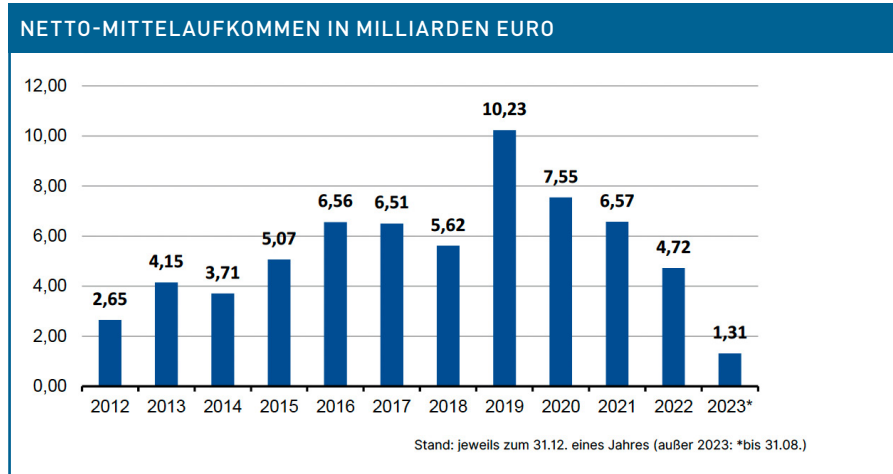
>>> Um weitere Liquidität für allfällige Mittelabflüsse zu generieren, zögen Fondsmanager Immobilienverkäufe in Betracht, berichten die Scope-Analysten.

Immobilienverkäufe geplant

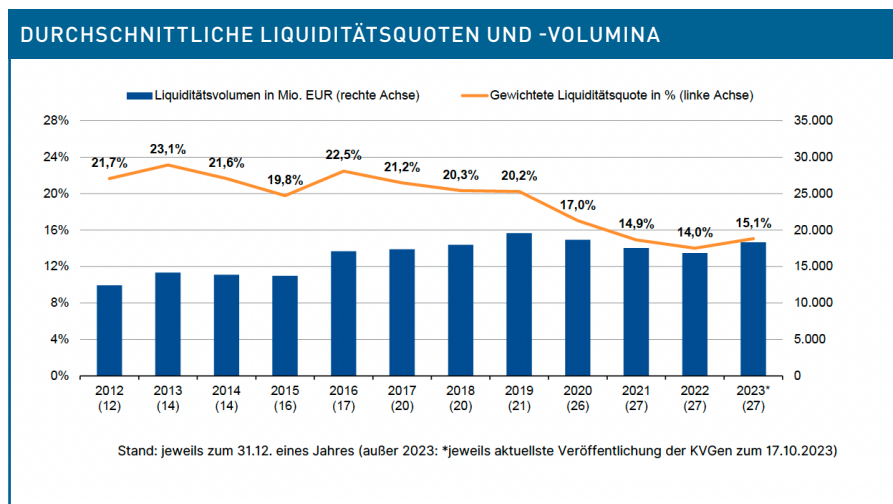
Bei den geplanten Portfoliobereinigungen stünden vor allem kleinere Objekte mit einem Wert von weniger als 100 Millionen Euro im Fokus, da diese von einer grösseren Käufergruppe, so beispielsweise von Eigenkapitalinvestoren wie Family Offices, in Betracht gezogen werden. Allerdings seien Transaktionen grossvolumiger Objekte derzeit schwer zu realisieren, stellen die Scope-Researcher fest. Wie in der Finanzkrise seien grosse Objekte mangels geeigneter Fremdfinanzierungsmöglichkeiten aktuell eher Ladenhüter.

Oft seien dies aber die «Perlen im Portfolio»: Immobilien in erstklassigen Lagen, häufig junge Immobilien (beispielsweise nach der Übernahme von Projektentwicklungen), die meist die neuen Anforderungen an Flexibilität und ESG mitbringen und über gute Cashflows auf hohem Mietniveau verfügen. Die Fondsmanager versuchten, diese im Portfolio zu halten, nicht zuletzt, um die Qualität der künftigen Portfolioallokation zu sichern.

In der aktuellen Situation eine erfolgreiche Portfoliobereinigung umzusetzen, sei jedoch kaum möglich, stellen die Scope-Researcher fest. Zum einen halte die Transaktionsstarre an, die den Handel mit Immobilien hemmt. Zum anderen würden Objekte, die nicht mehr zukunftsfähig sind, mit sehr hohen Abschlägen bepreist. Der Fokus bei künftigen Veräusserungen werde auf Immobilien liegen, die ein Volumen von weniger als 100 Millionen Euro haben und die weiterhin gute Objekt- und



Quelle: BVI, Fondsgesellschaften; jeweils aktive Produkte in den jeweiligen Jahren



Quelle: Scope Fund Fund Analysis, KVGen

Vermietungsparameter aufweisen. Hier sollten die Abschläge im Verkaufsprozess geringer ausfallen.

Die Risiken steigen

Sollte trotz derzeit solider Liquidität und möglicher Objektveräusserungen die Liquidität einzelner Fonds nicht ausreichen, um negative Mittelaufkommen über längere Zeiträume zu stemmen, bleibt ihnen nur, die Rücknahme von Anteilen auszusetzen. Scope rechnet jedoch nicht damit, dass es zu einer Reihe von (zeitweiligen) Fondsschliessungen kom-

men wird. Dass einzelne Fonds von solchen Massnahmen betroffen sein könnten, will das Analysehaus allerdings nicht ausschliessen.

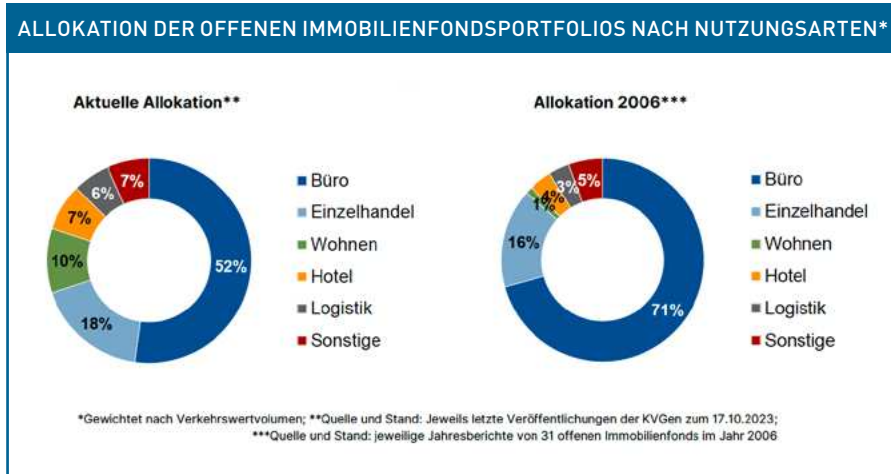
Zugute kommen den Fonds derzeit die 2013 eingeführte Mindesthaltedauer und die Kündigungsfrist. Damit können Fonds ihre Liquiditätsstrategien besser auf die Anlegerückgaben ausrichten. Wollen Anleger ihre Anteile zurückgeben, müssen sie nach den aktuellen Regeln eine Mindesthaltedauer von 24 Monaten und eine Kündigungsfrist von zwölf Monaten beachten – was bedeutet, dass die Kündigung >>>

>>> frühestens in einem Jahr wirksam wird. Bis zu diesem in der Zukunft liegenden Zeitpunkt könnten Abwertungen von Objekten erfolgt sein, so die Scope-Researcher. Damit bestehe die Möglichkeit, «dass Anleger ihre Anteile zu einem deutlich geringeren Rücknahmepreis als zum Zeitpunkt der Kündigung ausbezahlt bekommen».

In vielen Segmenten haben sich die Risiken weiter erhöht. Wie die Scope-Researcher mitteilen, haben Objekte abseits der A-Lagen bereits mit leerstehenden Flächen und sinkenden Mieten zu kämpfen und es sei davon auszugehen, dass die Segmente Shopping-Center, aber auch teilweise der Bürosektor, weitere Schwierigkeiten bei der Vermietung und der Bewertung bekommen werden. Erste Anpassungen seien bereits erfolgt. Die Gutachter passten ihre Bewertungen zunehmend an, weil es mehr und mehr Referenzdaten von den Märkten gibt. Besonders wenn sich Immobilien im Verkaufsprozess befinden und potenzielle Käufer ihre Preisvorstellungen teilen oder diese gar in einem strukturierten Bieterprozess ermittelt werden, müssten die Gutachter dies in ihre Wertermittlung einbeziehen.

Renditen sinken

Steigende Mieten wirken den Anpassungen des Liegenschaftszinses, die aufgrund des gestiegenen Zinsumfeldes erfolgen, zwar entgegen, könnten diese Effekte aber nicht unbedingt ausgleichen, so die Scope-Researcher weiter. Auch Bodenrichtwerte würden zunehmend nach unten korrigiert, dies sei ebenfalls ein Faktor, der sich dämpfend auf den gutachterlichen Wert auswirke. Das Analysehaus rechnet aufgrund dieser Bewertungsanpassungen mit sinkenden Renditen. Der Rendite-



Quelle: Scope Fund Fund Analysis

Spread zwischen den einzelnen Fonds werde sich dabei vergrössern. Ein Abwertungsrisiko treffe vor allem Liegenschaften, die während der Hochpreisphase zwischen 2019 und 2022 angekauft wurden. Büroimmobilien in den USA und Büroimmobilien in schlechten Lagen mit suboptimalem ESG-Profil, welche keine Flächenflexibilität aufweisen, hätten ebenfalls ein deutlich erhöhtes Risiko; doch hier seien die offenen Immobilienpublikumsfonds überwiegend «in nicht allzu starkem Masse investiert», stellen die Scope-Researcher fest.

«Stabilisierender Baustein»

Die Fonds würden weiterhin Transaktionen auf Käufer- und Verkäuferseite durchführen. Fonds, die eine eher geringere Fremdkapitalquote haben, könnten künftige Immobilien komplett mit Eigenkapital erwerben, so die Scope-Analysten. Ankäufe mit einem höheren Fremdkapitalanteil könnten die Fonds nur sinnvoll umsetzen, sofern das Renditeniveau bei den Ankäufen wieder gestiegen sei und die Zinslast nicht höher sei als die aus der Liegenschaft zu erzielende Rendite.

Weiter verweist Scope darauf, dass die Fonds insgesamt hinsichtlich ihrer Fremdfinanzierung vergleichsweise risikoarm aufgestellt seien: Aktuell liege die volumengewichtete Kreditquote bei durchschnittlich 16 Prozent. Im Anlagefokus der offenen Immobilienfonds stünden die Segmente Logistik, Nahversorgung und Wohnen. Der Hotelmarkt habe sich nach Corona ebenfalls erholt; aber auch moderne Büroimmobilien und gute positionierte Shopping-Center würden Bestandteil der Portfolios bleiben. Das Bürosegment spiele weiterhin eine bedeutende Rolle, wenngleich sich das Engagement der Branche hier bereits deutlich reduziert habe. Fazit der Scope-Analysten: Trotz der Herausforderungen und der im Vergleich zu Zinsanlagen gesunkenen Attraktivität aufgrund des derzeitigen hohen Zinsniveaus erfüllen offene Immobilienfonds als langfristiges Investment wichtige Funktionen im Portfolio. Neben Diversifikationsaspekten wiesen sie über längere Zeiträume solide Renditen mit zugleich sehr geringer Volatilität aus. Damit seien sie oft ein stabilisierender Baustein im Depot, der bei vielen Anlegern ein wichtiger Teil der Vermögensallokationen ist. •

DIGITALISIERUNG / LOGISTIKIMMOBILIEN

Intelligentes Tool für Logistikimmobilien



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Investments in Logistikimmobilien gelten als rentabel. Die Herausforderung dabei: die Standortwahl. Ein neues Tool soll helfen.

DAS FRAUNHOFER-INSTITUT FÜR INTEGRIERTE SCHALTUNGEN IIS ENTWICKELT EINE KI-BASIERTE PLATTFORM, DIE EINE VOLLERHEBUNG DES LOGISTIKIMMOBILIENBESTANDS IN DEUTSCHLAND ERMÖGLICHEN SOLL. FORSCHER DER ARBEITSGRUPPE SUPPLY CHAIN SERVICES DES FORSCHUNGSINSTITUTS HABEN DAS TOOL JÜNGST AUF DER EXPO REAL IN MÜNCHEN VORGESTELLT.

BW/PD. Auch auf der diesjährigen Expo Real zählte die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft zu den Schwerpunkt-Themen. Zu den spannendsten Neuentwicklungen, die auf

der Münchner Immobilienmesse im Oktober vorgestellt wurden, zählt eine vom Fraunhofer ISS Institut für Integrierte Schaltungen entwickelte KI-basierte Plattform (KI=Künstliche Intelligenz), die eine Vollerhebung des Logistikimmobilienbestands in Deutschland ermöglichen soll: «L. Immo-online – Die Research-Plattform für Logistikimmobilien».

Wie Konrad Dürrbeck und Uwe Veres-Homm, beide von der Arbeitsgruppe Supply Chain Services des Fraunhofer IIS, bei der Vorstellung des neuen Tools berichteten, handelt es sich um eine Weiterentwicklung der von der am Fraunhofer IIS angesiedelten Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services herausgegebenen «Marktübersicht für Logistikimmobilien».

Veres-Homm zufolge wurde durch die Kombination von Geodaten und KI-gestützten Bilderkennungsverfahren erstmals eine vollständige Erfassung der Logistikimmobilien in Deutschland möglich.

«Trainierte» KI

Es sei gelungen, bisher nicht in der Marktübersicht abgebildete Immobilien sowohl innerhalb der 24 Logistikregionen als auch darüber hinaus zu identifizieren – mittels der Kombination eines trainierten neuronalen Netzes zur Bildauswertung mit vorhandenen Geodaten von 10.800 Logistikimmobilien ab einer Grösse von 2.000 Quadratmetern. Wie Uwe Veres-Homm berichtete, befinden sich 78 Prozent da- >>>

>>> von in den bereits erwähnten 24 Logistikregionen.

Mit den bereits vorhandenen Daten aus den Marktbeobachtungen der vergangenen Jahre habe man die KI trainiert und das Bilderkennungstool speziell auf Logistikimmobilien zugeschnitten, ergänzte Konrad Dürbeck. Dazu habe man den zugrundeliegenden Algorithmus mit positiven und negativen Beispielbildern angereichert. Merkmale von Logistikimmobilien seien beispielsweise das Vorhandensein von Cross-Dock-Anlagen, klassischen Lagerhallen, Kühllagern sowie Hochregallagern. Im Zuge dessen habe sich die KI auch mit aussergewöhnlichen Logistikimmobilien auseinandergesetzt, um diese von anderen Gewerbeimmobilien unterscheiden zu können – so etwa Leerstände, Brownfields sowie Logistikimmobilien mit Innenhof.

Flächendeckende Analyse

Inzwischen seien mehr als 160.000 Logistikimmobilien in Deutschland auf der Plattform gelistet und mit Zusatzinformationen versehen, unter anderem zu Objekt- und Grundstücksgrösse sowie zu Nutzern, zur Altersklasse sowie zur Region inklusive der genauen Adresse des Objekts. Ziel der Plattform sei es, eine flächendeckende Analyse von Logistikimmobilien auf Objektebene zu ermöglichen. Nutzer sollen mit Hilfe der Datensätze nicht nur feststellen, wo sich ein Objekt befindet, sondern auch das Potenzial und die Ausbaumöglichkeiten einer Immobilie einschätzen können, so etwa, «ob die Infrastruktur den Bau von Wasserstofftankstellen oder Oberleitungen für Elektro-Lkw zulässt».

Hilfreich dabei dürften nicht zuletzt die Indizes sein, die auf der Homepage immo-online.de vorgestellt werden. So soll ein Attraktivitätsin-



Quelle: ISS Fraunhofer-Institut für Integrierte Schaltungen

dex die Rahmenbedingungen respektive das Standortangebot für Logistikansiedlungen messen. Um die Frage zu beantworten, wie attraktiv eine Region beziehungsweise das regionalökonomische Umfeld verschiedener Standorte für Logistikansiedlungen ist, werden zahlreiche Daten zu demographischen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Faktoren flächendeckend auf Ebene der deutschen Landkreise und kreisfreien Städte erhoben und ausgewertet. Soweit möglich wird dabei auf öffentlich verfügbare Statistiken oder andere bereits existierende Datenquellen zurückgegriffen.

Des Weiteren gibt ein Intensitätsindex auf der feineren Ebene der Postleitzahlgebiete Auskunft darüber, welche Standorte die höchste Logistikkonzentration aufweisen. Als massgebliche Informationsquelle dient die eigens ausgebaute Logistikimmobilien-datenbank der Fraunhofer SCS.

Last but not least soll ein Potentialindex einen Blick in die nähere Zukunft werfen und der Abschätzung des zukünftigen Entwicklungspotentials der Logistikregionen dienen. Hierfür wurden messbare Kriterien auf Ebene der Landkreise und der kreisfreien Städte identifiziert, die

eine Ableitung der Entwicklung wichtiger Regionalfaktoren für die mittelfristige Zukunft ermöglichen. Dieser Index soll somit die regionale Verteilung der zu erwartenden Logistikflächenentwicklungen in Deutschland innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre aufzeigen.

Kooperationspartner gesucht

Derzeit ist das Fraunhofer IIS auf der Suche nach geeigneten Partnern, um die Plattform zur vollen Marktreife zu führen und weiterzuentwickeln. Insgesamt soll künftig eine dynamische Bewertung von Nutzerstruktur und Neubauvolumen möglich sein. Durch den Einsatz künstlicher Intelligenz sollen die Datensätze perspektivisch noch weiter angereichert werden – zum Beispiel um Gebäudeeigenschaften, Informationen zu Nutzung und Vermietung, Lage und Standort sowie Nachhaltigkeit und Ökologie. «Wer als Lizenznehmer des Tools diesen Weg mit uns gehen möchte, erhält exklusiven Zugang zur Betaversion der Plattform, Mitspracherecht bei weiteren Bausteinen sowie Bestandsschutz bei der Preisgestaltung», kündigt Veres-Homm an. •

MARKTKOMMENTAR

Gemischtes Bild

DIE INFLATION IN DEN USA BLEIBT HARTNÄCKIG HOCH. IM SEPTEMBER 2023 STIEGEN DIE VERBRAUCHERPREISE UM 3,7 PROZENT IM VERGLEICH ZUM VORJAHR, WÄHREND EXPERTEN LEDIGLICH EINEN ANSTIEG VON 3,6 PROZENT ERWARTETEN. AUCH DIE PREISSTEIGERUNGEN INNERHALB EINES MONATS SIND LEICHT HÖHER AUSGEFALLEN ALS PROGNOTIZIERT. DIE ANHALTEND HOHE INFLATION LÖST AN DEN HANDELSPLÄTZEN ZUNEHMEND ZINSÄNGSTE AUS. INTERNATIONALE AKTIENINDIZES REAGIEREN MIT KURZFRISTIGEN KURSVERLUSTEN AUF DIE NEUSTEN INFLATIONS-DATEN AUS DEN USA. DER KRIEG IM NAHEN OSTEN TRÄGT SEINERSEITS ZUR NEGATIVEN STIMMUNG BEI.



Thomas Marti,
SFP Group

TM. Trotz den vielen Sorgen der Anleger weist der US-Aktienindex S&P 500 eine Jahresperformance von beeindruckenden +12,37 Prozent aus. Der Schweizer Leitindex SMI notiert derweil nach den jüngsten Verlusten um 2 Prozent tiefer als Ende 2022. Beim Blick auf die kotierten indirekten Schweizer Immobilienanlagen zeigt sich ein gemischtes Bild.

Aufwärtstrend beim REAL Index hält an

Die Schweizer Immobilienaktien weisen eine positive Jahresbilanz von 3,30 Prozent aus; der REAL Index konnte insbesondere in der zweiten Hälfte des laufenden Jahres Kursgewinne verbuchen.

Unterdessen bleibt die Lage bei den europäischen Immobilienaktien weiterhin angespannt. Die hohe Inflation und das hohe Zinsniveau hinterlassen hier deutlich mehr Spuren. Trotz einer zwischenzeitlichen Erholung handelt der EPRA Index auf den Jahrestiefstständen. Allein in den letzten beiden Handelstagen hat der Index der europäischen Immobilienaktien über 3 Prozent eingebüsst.

SWIIT Index verliert an Quote

Nach dem erfreulichen Kursverlauf im September (+2,91%) verzeichnen die kotierten Immobilienfonds im Oktober aufgrund des gestiegenen Abgabedrucks einen Kursrückgang. Der SWIIT Index verlor in den ersten Oktoberwochen knapp 2,5 Prozent an Wert. Ein Grund für diesen Kursrückgang ist die Zinsentwicklung, doch es gibt auch Druck seitens des Primärmarktes. Bis zum Ende des Jahres wollen einige Fondsgesellschaften neue Produkte lancieren oder für bestehende Produkte frisches Kapital aufnehmen.

Bis Ende dieses Jahres sollen drei neue Immobilienfonds lanciert werden. Beim Themis Real Estate SICAV (Fokus Wohnimmobilien Westschweiz) plant man mit einem Volumen von 50 bis 60 Mio. CHF, beim Avobis Swiss Residential Fund SICAV sollen es bis zu 50 Mio. CHF (Wohnimmobilien Schweiz) sei und beim Sustainable Real Estate Wood (Wohngebäude auf Holzbasis) 50 bis 100 Mio. CHF. Auch die angekündigte Kotierung des ZIF Immobilien Schweiz Direkt wird für Bewegungen am Markt sor-

gen. Gemessen an der aktuellen Marktkapitalisierung von 1.152 Mio. CHF gehört der Fonds schon heute mit der Gewichtung zur oberen Hälfte der SWIIT-Indexmitglieder. Das entsprechend hohe Gewicht im Index wird während der dreitägigen Kotierungsphase bei indexnahen Investoren zu umfangreichen Portfolioumschichtungen führen. Die Investorengruppe sorgt aufgrund ihrer Strategie auch für ein erhöhtes Verkaufsvolumen in allen anderen SWIIT-Fonds. Dadurch beschafft man sich die benötigten Mittel für den Kauf der ZIF-Anteile. Dieser Abgabedruck dürfte sich hauptsächlich auf die Schlussauktionen konzentrieren. •

REAL ESTATE INDICES 19.10.2023	LAST	MTD	YTD
	PERCENTAGE CHANGES		
REAL SWIIT KOMBINIERT	2.321.18	-2.16	-0.98
REAL	2.993.06	-1.40	3.21
SWIIT	429.55	-2.43	-2.40
EPRA EUROPE INDEX	1.343.08	-4.93	-11.62
	NET CHANGES		
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	1.6150	-0.086	0.019
CHF SARON 5Y	1.6325	-0.043	-0.218
CHF SARON 10Y	1.7700	-0.003	-0.308
CHF SARON 15Y	1.8525	-0.013	-0.310

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							19. OKTOBER 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	3825	4400	3825	1	3850	96	3825	1
4986484	ATHRIS N	400	410	395	3	397	100	410	10
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	500	560	510	45	0	0	510	5
193185	CHAM GROUP N	450	524	482	20	500	975	485	43
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	155	179	175	500	178	50	175	450
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	54	250	58	255	58	200
257770	REUSSEGG HLDG N			75	25	300	30	175	1
54702757	SIA-HAUS VZ N	7000	10000	0	0	9900	1	8500	2
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	150	145	50	165	79	150	79
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	145	151	147	100	149	100	148	392



B E K B | B C B E

ANZEIGE



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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											20. 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-KAPITALISIE-RUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	103.95	113.00	2.72%	8.71%	-9.24%	7.16%	106.50	129.40	672'902'118		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	121.90	126.00	2.60%	3.36%	-4.19%	1.99%	122.00	135.60	918'426'222		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	103.15	113.00	2.72%	9.55%	-1.91%	2.32%	111.00	117.50	617'198'655		
CH0008443035	CS 1A IMMO PK	1267.50	1020.00	4.59%	-19.53%	-9.73%		NICHT KOTIERT	1025.00	1180.00	2'884'437'600	
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	116.85	111.00	3.12%	-5.01%	-8.70%	1.40%	112.50	138.40	2'179'097'610		
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	76.65	63.00	4.07%	-17.81%	2.91%	0.51%	56.00	71.25	535'903'389		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	189.70	150.00	5.15%	-20.93%	-7.29%	1.46%	20.00	171.60	1'347'687'000		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	108.90	128.00	2.86%	17.54%	-4.43%	0.95%	123.10	149.30	2'669'333'248		
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	101.75	88.00	4.12%	-13.51%	-21.99%	1.95%	86.80	119.80	704'000'000		
CH0012913700	CS REF SIAT	158.60	195.00	2.73%	22.95%	-4.79%	1.08%	178.60	254.50	3'198'705'900		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	115.10	113.00	2.75%	-1.82%	-5.30%	1.75%	110.00	126.00	339'000'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	120.50	128.00	2.99%	6.22%	2.99%	1.43%	127.00	146.60	2'052'869'504		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	152.05	201.00	2.19%	32.19%	1.06%	0.87%	192.50	206.00	1'532'241'291		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	112.90	129.00	3.15%	14.26%	-0.75%	1.72%	126.00	135.50	283'800'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	112.85	82.00	6.74%	-27.34%	-10.87%	3.54%	81.00	99.00	356'113'782		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	113.80	107.00	3.23%	-5.98%	-2.30%		NICHT KOTIERT	105.00	110.00	410'798'038	
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	117.90	103.00	6.15%	-12.64%	-4.25%		NICHT KOTIERT	106.00	108.00	160'937'500	
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	101.00	104.00	2.78%	2.97%	-4.45%		NICHT KOTIERT	104.00	115.00	845'000'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	178.65	196.00	3.42%	9.71%	1.66%	0.89%	192.00	213.00	1'097'600'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	389.90	512.00	2.64%	31.32%	0.86%	1.71%	504.00	566.00	1'797'910'528		
CH0002782263	LA FONCIERE	93.80	124.00	2.02%	32.20%	-1.43%	0.90%	120.50	135.90	1'687'413'948		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	128.50	132.00	2.40%	2.72%	-6.05%		NICHT KOTIERT	132.00	145.00	891'000'000	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	146.40	140.00	2.89%	-4.37%	-12.09%	1.68%	142.50	167.10	800'953'300		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	131.70	118.00	2.84%	-10.40%	-14.58%	2.55%	118.00	147.00	300'995'576		
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	141.45	136.00	4.21%	-3.85%	-1.45%	2.06%	132.00	148.00	810'744'008		
CH0235398572	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	117.55	112.00	4.87%	-4.72%	-4.52%	1.39%	110.00	125.00	442'421'168		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.00	101.25	2.59%	8.87%	-0.38%		NICHT KOTIERT	101.00	115.00	378'676'620	
CH0039415010	REALSTONE	118.20	117.50	3.05%	-0.59%	-5.72%	1.40%	115.00	133.50	1'576'320'193		
CH0100612339	RESIDENTIA	108.90	97.00	3.14%	-10.93%	2.56%	1.89%	86.00	99.55	155'216'878		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	145.25	136.00	3.72%	-6.37%	-1.16%	1.16%	134.20	146.00	1'452'506'248		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	91.20	75.00	5.85%	-17.76%	-6.10%	0.71%	74.80	91.00	180'000'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	99.60	99.00	4.50%	-0.60%	2.23%	0.96%	96.00	129.00	601'425'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	118.80	110.00	3.24%	-7.41%	-9.85%	1.28%	105.50	131.50	925'814'340		
CH0002785456	SOLVALOR 61	220.30	270.00	1.97%	22.56%	1.68%	2.20%	258.75	294.00	1'367'363'970		
CH0037237630	STREETBOX REF	333.40	432.00	3.56%	29.57%	6.73%	0.99%	404.00	454.75	185'572'080		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	105.10	82.00	3.73%	-21.98%	-22.73%	0.22%	81.00	114.00	220'070'944		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.30	101.50	2.23%	-0.78%	-2.40%	31.44%	99.40	107.00	345'339'845		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	113.90	116.00	2.29%	1.84%	-2.52%	1.06%	114.00	124.80	1'879'200'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF ICA	120.00	144.00	2.60%	20.00%	-0.54%	1.05%	145.00	161.60	1'516'784'976		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	95.10	94.60	4.49%	-0.53%	0.82%	1.14%	85.20	104.50	492'166'433		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	106.15	86.00	2.96%	-18.98%	-14.82%	0.78%	84.60	107.20	326'978'020		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	157.15	174.00	2.68%	10.72%	-4.29%	1.06%	172.00	188.90	919'752'168		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	103.20	103.00	3.51%	-0.19%	6.19%		NICHT KOTIERT	96.00	106.00	241'303'765	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	63.20	75.60	2.43%	19.62%	0.13%	0.87%	73.85	81.60	2'684'805'934		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.40	16.80	2.50%	16.67%	4.68%	2.56%	15.80	17.80	780'621'358		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.55	12.20	2.71%	5.63%	7.55%	1.48%	11.10	13.40	439'143'258		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	96.95	114.00	2.31%	17.59%	-3.64%	1.70%	111.00	130.10	1'624'644'210		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SJMA	101.30	125.00	2.64%	23.40%	1.14%	0.81%	123.00	136.70	8'954'191'125		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	61.40	58.80	4.61%	-4.23%	2.08%	1.00%	57.80	63.55	1'448'819'299		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	101.75	120.00	2.30%	17.94%	2.29%		NICHT KOTIERT	116.00	126.00	1'152'494'280	
				0	0	SWIIT	0			TOTAL		
				3.25%	3.59%	-1.48%	1.27%			59'393'701'327		

IMMOBILIENAKTIEN											20. 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	141.00	5.09%	-8.83%	-1.60%	3.37%	141.80	164.80	2'191'257'897		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	78.05	63.60	4.83%	-18.51%	4.88%	0.92%	59.20	66.00	164'248'208		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	176.95	175.00	3.34%	-1.10%	6.72%	0.24%	155.00	179.00	337'978'375		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.60	16.25	3.45%	-2.11%	4.35%	0.72%	15.85	17.25	488'521'036		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	105.20	79.80	3.70%	-24.14%	0.85%	2.36%	73.40	85.60	368'240'100		
CH023774791	INTERSHOP N	461.50	598.00	4.28%	29.58%	7.46%	2.17%	585.00	674.00	652'746'900		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.35	17.00	0.00%	-27.19%	-13.71%	2.12%	16.85	19.90	76'873'075		
CH0325094297	INVESTIS N	80.15	94.40	2.68%	17.78%	-4.53%	6.23%	89.60	101.50	264'259'584		
CH0011108872	MOBIMO	259.20	241.00	4.24%	-7.02%	6.36%	1.76%	224.50	259.00	1'747'822'857		
CH0212186248	NOVAVEST	43.15	36.00	3.52%	-16.57%	-8.70%	1.53%	32.50	41.80	277'611'624		
CH0284142913	PLAZZA N	341.40	300.00	2.36%	-12.13%	-0.97%	1.48%	293.00	319.00	438'480'000		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	112.15	106.80	3.63%	-4.77%	1.94%	3.89%	96.50	117.20	4'898'690'759		
CH0384629934	SENIORRESIDENZ	49.30	26.00	7.51%	-47.26%	-32.77%	0.18%	25.00	41.80	66'442'272		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	85.95	82.00	4.25%	-4.60%	6.55%	3.88%	72.10	86.60	6'229'569'848		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	116.35	85.00	4.33%	-26.94%	-0.45%	1.88%	83.50	93.50	231'756'835		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1691.50	1880.00	3.79%	11.14%	-14.10%	0.82%	1790.00	2290.00	317'613'780		
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	1520.00	2.74%	-25.42%	-11.81%	0.72%	1500.00	1875.00	459'434'051		
				0	0	REAL	0			TOTAL		
				3.93%	-8.16%	5.16%	3.19%			18'970'425'918		

PROJEKTENTWICKLUNG / STANDORTENTWICKLUNG

Von der Industriebrache zum Stadtquartier



BILD: ESPACE REAL ESTATE

Die beiden bereits fertiggestellten Überbauungen von «Visavie»

AUF DEM INDUSTRIEAREAL DER EHEMALIGEN VEREINIGTEN DRAHTWERKE IN BIEL HAT SICH IN DEN VERGANGENEN JAHREN VIEL GETAN: WO EINST DRAHT GEZOGEN WURDE, IST INNERHALB VON RUND ZWEI JAHRZEHNTEIN NEUES WOHNQUARTIER ENTSTANDEN. EINEN WESENTLICHEN TEIL DAZU BEIGETRAGEN HAT DIE ESPACE REAL ESTATE AG, DIE 2001 MIT DEN VEREINIGTEN DRAHTWERKEN FUSIONIERTE UND EINEN TEIL DER FLÄCHE SELBST BEBAUT HAT – MIT DER WOHNÜBERBAUUNG «VISAVIE». JÜNGST WURDE DER GRUNDSTEIN FÜR DIE DRITTE UND LETZTE BAUETAPPE GELEGT.

BW/PD. Die Arbeiten für das letzte Neubauprojekt auf dem dritten und letzten Bau Feld der im Jahr 2012 gestarteten Überbauung «Visavie» haben mit dem ersten Spatenstich bereits im Juni dieses Jahres begonnen. Der Bau vervollständigt den Transformationsprozess von der Industriebranche zum neuen Stadtquartier.

Mit dem nahenden Abschluss des Überbauungsprojekts schreibt Espace auch eine Bieler Erfolgsgeschichte fort, die Jahrhunderte zurückreicht und die Stadt nachhaltig geprägt hat. Bereits seit 1347 betrieb die Wasserkraft der Schüss auf dem Areal die sogenannte Lochmühle; 1622 wurde dort eine Eisenschmiede eingerichtet und 1634 eine Drahtmühle angeschlossen, die den Grundstein zu den Vereinigten Draht-

werken legte: Der Betrieb fusionierte 1914 mit einem 1852 in Biel-Madretsch errichteten Drahtzug-Unternehmen zu den Vereinigten Drahtwerken Biel und baute den Standort stark aus. Als das Unternehmen die Produktion im Jahr 1990 schliesslich einstellte, bestand es noch rund zehn Jahre als Finanz- und Immobiliengesellschaft weiter. 2001 fusionierte es mit der im Jahr zuvor gegründeten Espace Real Estate – womit das Immobilienunternehmen in den Besitz des gesamten Fabrikareals an der kleinen Schüss gelangte. Seit dem Erwerb des Areals ist viel passiert: Espace liess die alten Fabrikgebäude nordwestlich der kleinen Schüss abbrechen, die beträchtlichen Altlasten sanieren und das Terrain für eine Neubebauung vorbereiten. Die Schüss wurde renaturiert und das



BILDER: ESPACE REAL ESTATE

Lars Egger, CEO der Espace Real Estate AG, und weitere Projektbeteiligte bei der Grundsteinlegung.

Areal in Teilen verkauft. 1999 wurde ein offener Architekten-Wettbewerb ausgeschrieben, den die Kistler Vogt Partner AG für sich entscheiden konnte. Das Bieler Architekturbüro plante die Bebauung der gesamten Fläche systematisch und ganzheitlich, wodurch das ehemalige Industrieareal vollständig transformiert wurde und ein lebendiges Wohnquartier entstanden ist.

Vielfältige Wohnformen

Während der Arealteil am rechten Ufer der Schüss verkauft wurde, legte Espace Real Estate an deren linkem Ufer im Jahr 2012 den Grundstein zur Überbauung «Visavie». Der Bau der drei winkelförmigen Baukörper erfolgte in drei Etappen. Das erste Gebäude konnte im Frühjahr 2015 bezogen werden, das zweite mit Baustart 2017 war zwei Jahre später bezugsbereit. Das dritte soll, wie Lars Egger, CEO der Espace Real Estate AG bei der Grundsteinlegung ausführte, «in einer unterhaltsamen und klimafreundlichen Bauweise ausgeführt» und nach dem Standard nachhaltiges Bauen Schweiz zertifiziert werden. Laufe alles nach Plan, werde das letzte Teilstück der Überbauung «Visavie» voraussichtlich 2025 bezugsbereit sein.



In dem Neubau mit 5.350 Quadratmetern Hauptnutzfläche entstehen Studios, 76 Wohnungen im Mittelsegment mit 1,5- bis 4,5-Zimmern, gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie etwa Workingspace oder «Jokerzimmer», die Bewohner anmieten können. Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie Einstellhallen ergänzen das Angebot. Ankermieterin im letzten Wohnhaus ist die Stiftung Dessales, die im Erdgeschoss eine Pflegewohnung mit 13 Pflegezimmern betreiben wird. Sie ist bereits in den ersten beiden Wohnhäusern mit Wohngruppen vertreten. Das Investitionsvolumen für die dritte Bauetappe von «Visavie» beziffert Espace Real Estate auf rund 28,5 Millionen Franken. Zu den bereits vorhandenen Dienstleistungen im neuen Quartier gehören Alters- und Betagtenpflege, eine Kita und eine Bäckerei inklusive Café. Das Areal,

welches in unmittelbarer Nähe zum renaturierten Fluss liegt und vollständig autofrei konzipiert ist, verfügt über grosszügige Aussenräume mit Grünbereichen sowie Fussgänger- und Fahrradwege. Nicht zuletzt kann «Visavie» mit seiner Lage punkten: Das Bieler Stadtzentrum befindet sich in unmittelbarer Nähe und die direkte Umgebung durchläuft seit geraumer Zeit einen positiven Wandel, nachdem Firmen und Zuziehende das städtische Potenzial des Quartiers entdeckt haben. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 17_2023 / 18. Jahrgang / 368. 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

IMMO²⁴

The Swiss Property Fair
17. – 18.01.2024
Zürich

Man will ja wissen, wie viel KI
schon in der Immobilienstrategie
der anderen steckt.

Die Schweizer Immobilienmesse
für Investoren, 17. – 18.01.2024,
Halle 622, Zürich Oerlikon
www.swisspropertyfair.ch



Messe

Treten Sie mit den
führenden Akteuren der
Immobilienbranche in
Kontakt und erweitern Sie
Ihr Netzwerk

Forum

Erfahren Sie an zahlreichen
Podiumsdiskussionen alles
zu den neusten Trends und
Entwicklungen im Bereich
der direkten und indirekten
Immobilienanlagen

Magazin

Lassen Sie sich von
spannenden Fachbeiträgen
im zweisprachigen Hoch-
glanzmagazin begeistern