

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Neubaumieten legen zu  
(Studie FPRE Fahrländer  
Partner Raumentwicklung)
- 6 Steigende Nachfrage nach  
Industrieimmobilien  
(Wüest Partner  
ImmoMonitoring 2024/1)
- 8 Investitionspotenzial für  
Mikroapartments (D)  
(Studie Aengevelt Immobilien)
- 9 Nachricht: Ariv/Cham
- 10 Assetklasse mit hohem  
Investitionsbedarf (D)  
Diskussionsrunde zum Thema  
Bildungsimmobilien
- 12 Marktkommentar
- 13 Immobiliennebenwerte
- 14 Immobilienfonds/-Aktien
- 15 Standortentwicklung:  
Projekt «Q34» / Burgdorf
- 15 Impressum

## EDITORIAL

### Trübe Aussichten

Höhere Finanzierungskosten, hohe Bauland- und weiter steigende Baupreise, komplexe Prozesse bei der Siedlungsentwicklung, Regulierungen, Einsprachen – dies in Kombination mit sinkender Kaufkraft und verhaltenen Prognosen zur Konjunktur, von den mit dem Erreichen der Klimaziele verbundenen Anforderungen an Bau und Betrieb von Immobilien ganz zu schweigen. Dass Projektentwicklern und Investoren oftmals der Mut fehlt, neue Bauvorhaben in Angriff zu nehmen, ist nachvollziehbar; die Aussichten auf eine baldige Trendumkehr im Hochbau sind eher trübe. Nominal rechnen Experten wie Wüest Partner im kommenden Jahr beim Neubau mit einer roten (-0,8 Prozent) und beim Umbau mit einer schwarzen Null (+0,7 Prozent) – und in beiden Fällen mit einem Rückgang der Investitionen. Die Hochbauinvestitionen könnten damit 2024 unter das Niveau von 2013 zu liegen kommen. Dies obwohl die Bevölkerung seither um rund 10 Prozent gewachsen ist und weiterhin stark zunimmt, schon aufgrund der Zuwanderung. An positiven Impulsen für den Bau mangelt es nachfrageseitig nicht. Um das Bauen wieder attraktiver zu machen, sollten wichtige beeinflussbare Faktoren angegangen werden, raten Marktbeobachter und verweisen auf die Siedlungsentwicklung nach innen, Regulierungen im Allgemeinen und den Umgang mit Einsprachen im Besonderen.



Mit den besten Grüßen  
Birgitt Wüst

## ANZEIGE



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

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

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

## 95. Schweizer Immobiliengespräche

In Zusammenarbeit mit



# RICS about Opportunities

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

### Immobilieninvestments und -management in Zeiten von Opportunitäten und neuen Marktsituationen

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

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



Adrian Wyss  
Implenia AG



Roger Hennig, MRICS  
Schroder Investment  
Management  
(Switzerland) AG



Dr. Juerg Syz  
Asia Green Real Estate



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)



IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Neubaumieten legen zu



BILD: HAPPYALEX/DEPOSITPHOTOS.COM

FPRE: In Basel sind die Neubaumieten im 3. Quartal 2023 um über vier Prozent gestiegen.

IM DRITTEN QUARTAL DIESES JAHRES SIND DIE WOHNUNGSMIETEN FÜR NEUABSCHLÜSSE BEI NEUBAUTEN IM VERGLEICH ZUM VORQUARTAL ANGESTIEGEN, WÄHREND DIEJENIGEN VON ALTBAUWOHNUNGEN STAGNIERTEN, BERICHTET DIE FAHLÄNDER PARTNER AG RAUMENTWICKLUNG (FPRE). IM VERGLEICH MIT DEM VORJAHRESQUARTAL SEI ES ZU EINER STEIGERUNG DER MARKTMIETEN IN BEIDEN SEGMENTEN GEKOMMEN. AUCH BÜROFLÄCHEN WURDEN GEMÄSS FPRESCHWEIZWEIT ETWAS TEURER – WENNGLEICH MIT ERHEBLICHEN REGIONALEN UNTERSCHIEDEN.

**BW/PD.** Wie die Experten der Fahrländer Partner AG Raumentwicklung berichten, haben die Mieten bei Neuausschlüssen für Neubauwohnungen in der Schweiz im dritten Quartal dieses Jahres im Vergleich zum vorausgegangenen Quartal um 0,9 Prozent zugelegt, bei Altbauwohnungen stellt das unabhängige Zürcher Beratungs- und Forschungsunternehmen eine die Veränderung über den gleichen Zeitraum von minus 0,1 Prozent fest – die Mieten waren somit stabil. Verglichen mit dem Vorjahresquartal liegen die Marktmieten bei Neubauwohnungen um 3,6 Prozent und bei Altbauwohnungen um 1,3 Prozent höher, wie die Auswertungen von FPRE zeigen. Zum Vorjahresquartal kommt es in sämtlichen Regionen zu einem Anstieg der Marktmieten – mit Ausnah-

me der Südschweiz, wo die Mieten in Neubauten um 1,2 und in Altbauten um 3,5 Prozent nachgeben.

## Wohnraumknappheit treibt die Mieten in die Höhe

Am deutlichsten legten über diesen Zeitraum die Mietpreise von Neubauten in den Regionen Jura mit einem Anstieg um 6,4 Prozent zu, gefolgt von Basel mit einem Zuwachs von 4,2 Prozent sowie vom Mittelland und Zürich mit einem Plus von 4,0 respektive 3,9 Prozent.

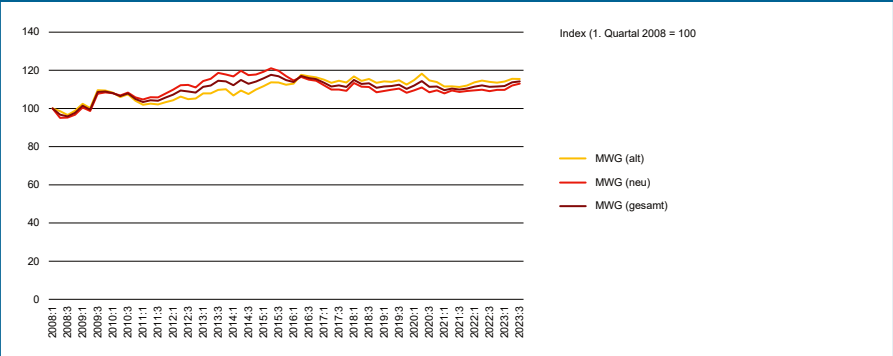
«Im Jahr 2023 ist die Leerwohnungsziffer bereits das dritte Jahr in Folge rückläufig», sagt Stefan Fahrländer, Präsident des Verwaltungsrats der Fahrländer Partner AG. Daher sei das Angebot in der Schweiz knapp, hinzu komme eine bedingt >>>

>>> durch die Nettozuwanderung und die anhaltend gute Wirtschaftslage der vergangenen Jahre hohe Nachfrage nach Wohnraum. «Diese Kombination treibt gleichzeitig die Marktmieten in die Höhe, und es ist wahrscheinlich, dass diese in den kommenden Monaten weiter steigen werden, zumal die weiterhin starke Nachfrage auf eine geringe Neubautätigkeit trifft», sagt Fahrländer.

**Büromarkt entwickelt sich regional uneinheitlich**

Bei den Neuabschlüssen von Mietverträgen für Büroflächen haben die FPRE-Researcher im dritten Quartal dieses Jahres im Vergleich zum Vorquartal einen Anstieg der Mietpreise um 3,6 Prozent ermittelt; im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres beträgt der Zuwachs 1,7 Prozent. Allerdings fällt die Entwicklung regional sehr unterschiedlich aus: Zum Vorjahresquartal verzeichnete Fahrländer Partner in den Regionen Basel und Zürich mit einem Plus von 4,4 Prozent respektive 4,1 Prozent die deutlichsten Zunahmen, während in der Süd- und Ostschweiz mit einem Minus von 8,9 respektive 6,9 Prozent deutliche Abschläge bei den Büromietpreisen ermittelt wurden. •

ENTWICKLUNG WOHNUNGS- UND BÜROABSCHLUSSMIETEN (SCHWEIZ) SEIT 2008



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 30.9.2023.

Tabelle 1: Entwicklung der Mieten von Neuabschlüssen von Wohnungen, 3. Quartal 2023

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	2.6%	1.2%	1.2%	0.4%
Jura	6.4%	0.4%	3.8%	-0.3%
Mittelland	4.0%	1.0%	1.4%	-0.1%
Basel	4.2%	0.7%	1.1%	-0.2%
Zürich	3.9%	1.1%	1.7%	-0.1%
Ostschweiz	3.6%	0.5%	1.2%	-0.6%
Alpenraum	4.1%	0.7%	2.2%	0.3%
Südschweiz	-1.2%	-0.6%	-3.5%	-0.6%
Schweiz	3.6%	0.9%	1.3%	-0.1%

Tabelle 2: Entwicklung Mieten von Neuabschlüssen von Büroflächen, 3. Quartal 2023

	Büroflächen Neubau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-1.9%	0.3%
Mittelland	3.1%	4.2%
Basel	4.4%	3.4%
Zürich	4.1%	4.8%
Ostschweiz	-6.9%	1.7%
Südschweiz	-8.9%	5.0%
Schweiz	1.7%	3.6%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 30. 9.2023

ANZEIGE

**HSLU** Hochschule Luzern

**Wirtschaft**  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

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

Master/Certificate of Advanced Studies

**CAS Real Estate Asset Management**

Programmstart: 25. Januar 2024

**MAS Immobilienmanagement**

**CAS Real Estate Investment Management**

Programmstart: 21. August 2024

**CAS Real Estate Development**

Programmstart: 22. August 2024

→ Online-Info-Anlass: 21. November 2023



IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Steigende Nachfrage nach Industrie-Immobilien



Die Assetklasse Industrie-Immobilien gewinnt an Bedeutung.

DAS SCHWEIZER PRODUKTIONSGEWERBE ERLEBT DERZEIT EINE RENAISSANCE – WAS SICH UNTER ANDEREM AM ZUWACHS AN BESCHÄFTIGTEN SOWIE AN ZUNEHMENDEN NEUBAUVOLUMEN BEI DEN INDUSTRIEFLÄCHEN ZEIGT. DIE AUTOREN DER UNLÄNGST VERÖFFENTLICHEN AKTUELLEN AUSGABE DES IMMOMONITORING VON WÜEST PARTNER HABEN SICH EINGEHEND MIT DER FRAGE BESCHÄFTIGT, WELCHE MERKMALE DIESEN WIRTSCHAFTSBEREICH KENNZEICHNEN – UND WELCHE CHANCEN SICH DADURCH FÜR IMMOBILIENMARKT-AKTEURE ERGEBEN.

**BW/PD.** In vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat der Dienstleistungssektor über die Jahre hinweg den Industriesektor überflügelt. In jüngerer Vergangenheit erlebte das verarbeitende Gewerbe jedoch eine Renaissance seines Stellenwerts. Zu den Gründen dafür zählen unter anderem technologische Fortschritte in Bereichen wie Robotik, künstliche Intelligenz und Internet der Dinge, welche Produktionsprozesse revolutioniert haben. Intelligente Automatisierungen von Prozessen, Optimierungen der Arbeitsabläufe, bessere Vorhersagen der Nachfrage sowie eine schnelle Erkennung von Anomalien oder Ausfällen hat die Industrie effizienter und wettbewerbsfähiger gemacht. Hinzu kommt die Neuausrichtung der Industrie infolge des

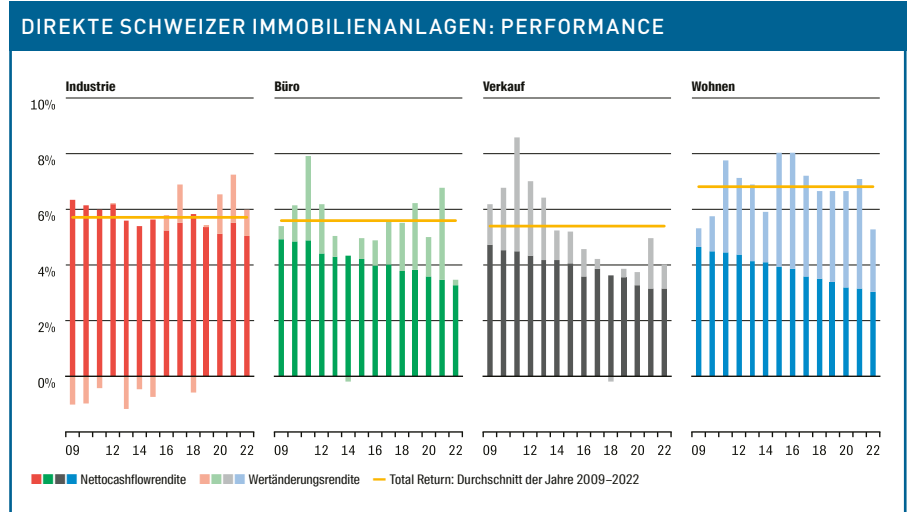
wachsenden Bewusstseins für Umweltthemen und der Notwendigkeit, nachhaltige Produkte zu entwickeln. Zudem stärkte der politische Wille zur Reindustrialisierung den Trend. Das Comeback des verarbeitenden Gewerbes zeige sich deutlich in den Beschäftigungszahlen, stellen die Autoren eines sehr lesenswerten Beitrags zum Thema Industrieimmobilien im aktuellen ImmoMonitoring von Wüest Partner fest. Im 2. Quartal 2023 sei die Zahl der Stellen, gemessen in Vollzeitäquivalenten, gegenüber dem 2. Quartal im Vorjahr um 2,4 Prozent gestiegen – ein Wachstum, welches sogar leicht den Beschäftigungsanstieg in der Gesamtwirtschaft übertraf und zuletzt 2008 verzeichnet wurde. Von Mitte 2022 bis Mitte dieses Jahres seien >>>

>>> 15.240 neue Vollzeitstellen besetzt worden (Produktion Elektronik und Uhren: 6.600 Stellen, Maschinenbau und Ausrüstung: 3.500). Nach den Rückschlägen während der Corona-Pandemie hätten diese Branchen nicht nur ihre Positionen zurückgewinnen können, sondern sogar die Zahl der Arbeitsplätze von 2019 übertroffen; nur im Elektrotechnikbereich halte der in der Pandemie eingetretene Beschäftigungsrückgang noch an, so die Autoren.

Impulse für den Baumarkt

Dass das Schweizer Produktionsgewerbe derzeit eine Renaissance erlebt, zeigt sich nicht zuletzt auch im zunehmenden Neubauvolumen bei den Gewerbeflächen, sprich im Bau von Industriegebäuden, einschliesslich Werkstätten und Fabriken. Gemäss Wüest Partner liess sich im Laufe des letzten Jahrzehnts eine kontinuierliche Ausdehnung der in den Neubaugesuchen veranschlagten Investitionsvolumen für Industrie- und Gewerbeflächen beobachten; in den 12 Monaten vor dem 2. Quartal 2023 hätten sich die Volumina auf etwa 4 Milliarden Franken belaufen, was etwa zehn Prozent aller Neubauinvestitionen im Schweizer Hochbau entspricht. Der Neubau im Industriesektor liege damit rund 27 Prozent über dem Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre.

Besonders rege gebaut werde seit 10 Jahren in der Nordwestschweiz, wo das durchschnittliche jährliche Investitionsvolumen bei den Neubaugesuchen über 650 Millionen Franken betragen habe, so die WP-Autoren. Massgeblich beigetragen habe dazu der Neubau der Roche-Towers in Basel. Weiter nennen die Resercher so prestigeträchtige Projekte wie das auf rund 580 Millionen Franken veranschlagte neue SBB-Werk



Quelle: MSCI

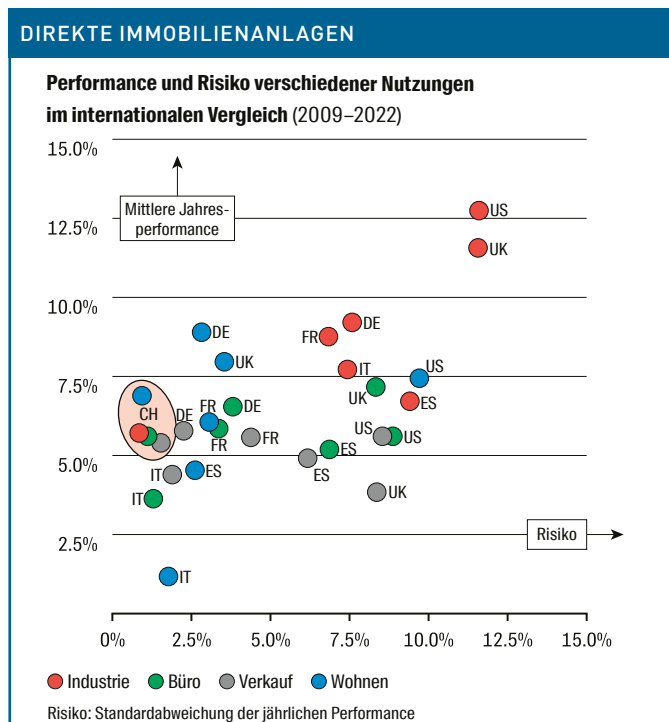
in Arbedo bei Bellinzona, das auf einer Fläche von 150.000 Quadratmetern entsteht und 2026 eröffnet werden soll, oder die geplante neue Produktionsstätte des biochemischen Konzerns Bachem in Eiken, Kanton Aargau, ein auf 750 Millionen Franken veranschlagtes Grossprojekt für bis zu 3.000 Arbeitsplätze.

«Interessante Möglichkeiten»

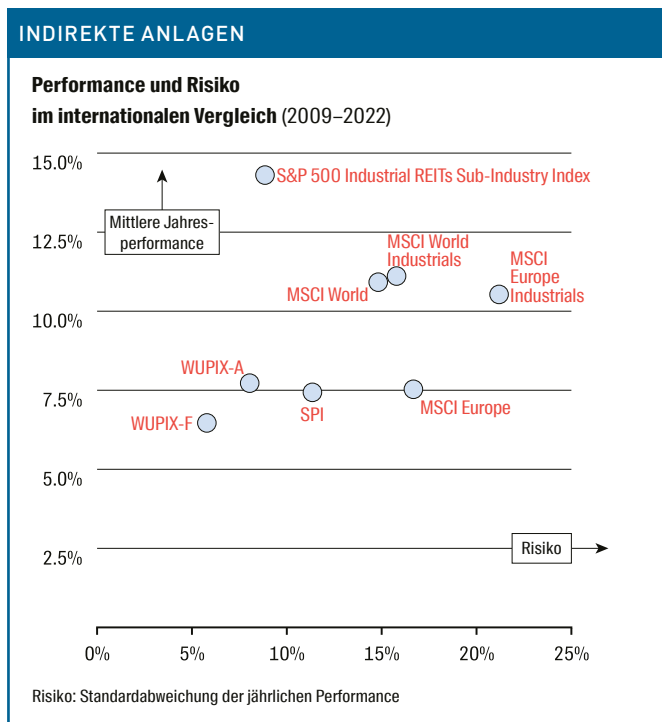
Das Gros der neuen Industrieflächen, 66,6 Prozent, errichten Industrieunternehmen, welche die Flächen später selbst nutzen («Corporate Real Estate»). Doch hinter 26,2 Prozent der Neubauprojekte stehen bereits Immobilieninvestoren, für die der sich zurzeit dynamisch entwickelnde Industriesektor «einige interessante Möglichkeiten bietet», wie die WP-Autoren berichten. Denn neben einer erhöhten Flächen-Nachfrage profitiere dieses Segment auch von einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil, weshalb es eine gute Möglichkeit zur Diversifizierung biete. Im Zeitraum von 2009 bis 2022 betrug der durchschnittliche Total Return für Industriegebäude gemäss Wüest Partner 5,7 Prozent pro Jahr, was die Renditen für Büro- und Verkaufsim-

mobilien – 5,6 beziehungsweise 5,4 Prozent – leicht übertraf; die Volatilität des Total Returns bei den Industriegebäuden wies dabei mit 0,9 Prozent eine geringere Schwankung auf, als Büro- (1,15%) und Verkaufsimmobilien (1,5%). Insbesondere die jährlichen Nettocashflowrenditen (Verhältnis zwischen dem jährlichen Nettocashflow einer Immobilie und ihrem Marktwert) seien im Industriesektor hoch und seit 2009 sogar durchweg höher als in den anderen genannten Segmenten, so die WP-Autoren. Die Wertänderungsrenditen von Industrieanlagen seien dagegen niedriger und häufig negativ. Die Hauptgründe: tiefere Mietpreispotenziale, eine geringere Liquidität, höhere Spezifikationen bei den Objekten sowie eine stärkere Betroffenheit von Konjunkturschwankungen.

Die oft niedrigeren oder gar negativen Wertänderungsrenditen deuten darauf hin, dass direkte Investitionen in Industrieimmobilien auf Hürden treffen. Aufgrund der Besonderheiten des Marktes, der Prozesse und der gesetzlichen Vorgaben erfordert ein solches Investment tiefgehendes technisches Know-how. Zudem reagiere der Industriesektor prozyklisch: Er zeige eine hohe >>>



Quelle: MSCI



Quelle: Indxx.com; marketwatch.com; MSCI; Refinitiv; Wüest Partner

>>> Empfindlichkeit gegenüber nationalen und internationalen wirtschaftlichen Veränderungen, so die WP-Autoren. Die Lebensmittel- und die Pharmabranche seien wegen ihres essenziellen Charakters konjunkturstabiler, die Bereiche Automobil- oder Elektronikherstellung anfälliger auf Schwankungen. Daher empfehlen die Autoren eine «gründliche Markt- und Standortanalyse, die Aspekte wie Grundstückspreise, Verfügbarkeit von Arbeitskräften, Verkehrsinfrastruktur, Besteuerung und Kundennähe berücksichtigt». Darüber hinaus seien Direktinvestitionen aufgrund der hohen Investitionsvolumen in der Regel grossen institutionellen Investoren vorbehalten. Auch die Betriebs- und Wartungskosten seien überdurchschnittlich hoch.

Investmentfonds bieten eine weitere Option, in Industrieimmobilien zu investieren. «Sie erlauben es den Anlegerinnen und Anlegern, von den attraktiven Renditen und vom Diver-

sifizierungspotenzial der Industrieimmobilien zu profitieren, während sie gleichzeitig die Liquiditätsvorteile solcher Anlagevehikel nutzen», stellen die WP-Autoren fest und verweisen auf den «S&P-500 Industrial REITs Index», der zwischen 2009 und 2022 eine durchschnittliche Rendite von 14,2 Prozent verzeichnet habe – was die «ansprechenden Renditen von Investmentfonds» belege, obwohl sie volatil seien und stark den Schwankungen der Aktienmärkte folgen. Investmentfonds verfügten in der Regel über ein breit gefächertes Immobilienportfolio aus verschiedenen Regionen und Segmenten des Industriemarktes und kombinierten oft Logistikimmobilien wie Lagerhäuser und Vertriebszentren mit (zumeist kleineren) Industrieimmobilien.

### Langfristige Mietverträge

Als weiteres Plus von Industrieflächen gilt die oft langfristige Dauer der Mietverträge und die durch die

Mieteinnahmen generierte hohe Nettocashflowrendite. Die mittleren Mieten für Industrieflächen liegen gemäss WP «je nach Art der Gemeinde zwischen 100 und 130 CHF/qm und Jahr»; in den Grosstädten erreichten diese Mieten Spitzenwerte, wo begrenzter Raum und eine starke Nachfrage die Mietpreise steigen lassen. Auffällig sei, dass die Spanne zwischen den Medianmieten bei Industriegebäuden lediglich 20 bis 30 Prozent beträgt; dieser Unterschied könne in den Segmenten Büro und Verkauf je nach Standort bis zum doppelten Preis reichen.

«Allerdings kann es aufgrund der Spezifität dieser Immobilien vorkommen, dass die Wiedervermietung nach Ablauf eines Mietvertrages sehr schwierig ist und die Flächen deshalb länger ungenutzt bleiben», räumen die Autoren ein. Daher sei die durchschnittliche Leerstandsquote im Industriesektor meist höher als in anderen Branchen. •



WOHNIMMOBILIENMÄRKTE DEUTSCHLAND

# Hohes Investitionspotenzial für Mikroapartments



BILD: ZVG

Mikroapartments liegen weiterhin im Trend.

AUCH IN DEUTSCHLAND VERSCHÄRFT SICH DER WOHNUNGSMANGEL, BEI SINKENDEN FERTIGSTELLUNGSAZAHLEN UND BAUGENEHMIGUNGEN. GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE VON AENGEVELT RESEARCH BESTEHT FÜR MIKROAPARTMENTS – ALS LÖSUNG FÜR FLEXIBLERES UND BEZAHLBARES WOHNEN IN GROSSSTÄDTEN– ERHEBLICHES INVESTITIONSPOTENTIAL.

**PD/BW.** «Trotz des gestiegenen Zinsniveaus stellen Mikroapartments ein sicheres und immer noch renditestarkes Investment dar, insbesondere in den bisher noch nicht

adäquat versorgten deutschen B- und C-Städten, in denen wir noch grosse Nachfragepotenziale sehen», sagt Lars Rehbein, Senior Analyst im Reasearchteam des Düsseldorfer Beratungsunternehmens Aengevelt Immobilien.

Die Kleinstwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 20 und 40 Quadratmeter werden in der Regel möbliert oder teilmöbliert und als Komplettpaket (inklusive Betriebskosten) vermietet. Mikroapartments werden in unterschiedlichen Preis- und Qualitätsstufen für verschiedene Zielgruppen (Studierende, pendelnde Berufstätige, Geflüchtete) erstellt und können in Form von Containerdörfern in kurzer Zeit realisiert werden, unter anderem für eine tempo-

räre Nutzung auch auf nicht für den Wohnbau ausgewiesenen Flächen, so etwa auf brachliegenden Gewerbegrundstücken ohne kurzfristige Bebauungsperspektive, innerhalb bestehender Wohnsiedlungen (Stichwort Nachverdichtung) oder sogar auf Grünflächen.

## Nachholbedarf in B- und C-Städten

Gemäss der Aengevelt-Studie liegt die mittlere Auslastung der Wohnungen bei rund 94 Prozent. 63 Prozent der Mikroapartments befinden sich in den A-Städten, in B-, und C-Städten sind es nur 12 respektive 13 Prozent, was für die Aengevelt-Researcher auf einen entspre- >>>



## NACHRICHTEN

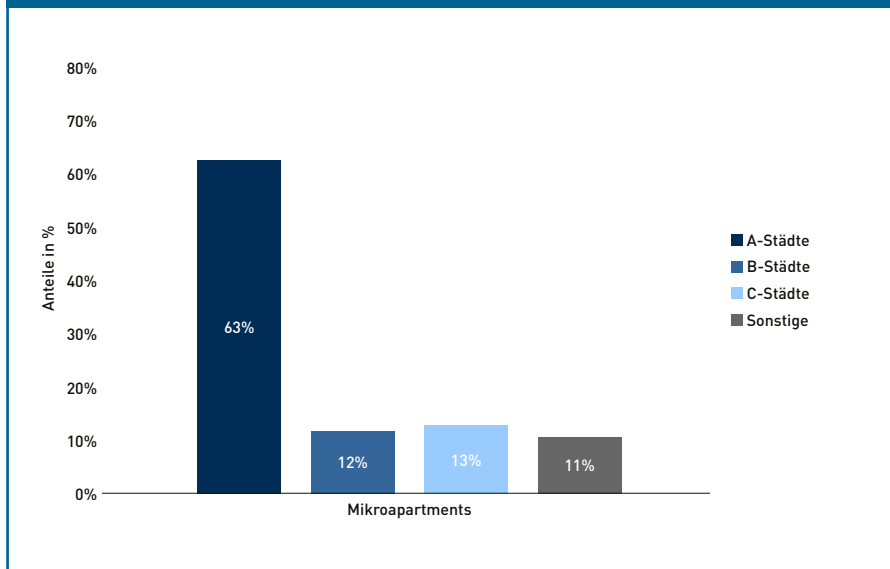
## ARIV: COLIVING ANBIETER AUF EXPANSIONSKURS

Der Coliving-Anbieter Ariv, bislang in Basel tätig, wird ab dem kommenden Frühjahr im Kanton Zug vertreten sein – im «Chama», einem Projekt, welches die Hiag Immobilien Holding derzeit in Cham realisiert. Wie das Management von Hiag Immobilien mitteilt, wurde für die Quartiersentwicklung jüngst ein langfristiger Mietvertrag mit Ariv geschlossen. Die Gesellschaft, welche gemäss eigenem Bekunden für «schnell und flexibel verfügbare Unterkünfte mit der Privatsphäre eines eigenen Apartments und den Annehmlichkeiten eines Hotels, gepaart mit einer aktiven Community» steht, wird ab dem 1. Mai 2024 im Ankergebäude von Chama eine 3.550 Quadratmeter grosse Fläche mieten und auf drei Geschossen 71 Apartments und Gemeinschaftsflächen betreiben.

Zielgruppe des Angebots sind Personen, die für eine befristete Zeit vor Ort sind und sich nicht um eine feste Unterkunft kümmern wollen; Ariv setzt mit dem neuen Standort insbesondere auf die «zahlreichen internationalen Unternehmen», die im Kanton Zug angesiedelt sind.

Ariv kündigt an, innerhalb der nächsten fünf Jahre alle Schweizer Ballungsräume mit Coliving-Angeboten abdecken zu wollen. Wie der Homepage der Gesellschaft zu entnehmen ist, wurden die folgenden Schweizer Städte als gewünschte Destinationen identifiziert: Zürich, Zug/Cham/Baar sowie Lausanne und Genf. Angedacht ist, die Expansion in einer zweiten Expansionsrunde zu einem späteren Zeitpunkt auch im Ausland fortzusetzen. Hinsichtlich des Immobilienbedarfs für das Ariv-Konzept kämen sowohl die Repositionierung bestehender Hotels als auch Neubauten oder in Entwicklung begriffene Liegenschaften in Betracht. (bw)

## VERTEILUNG DES MIKROAPARTMENTBESTANDES IN A-, B- UND C-STÄDTEN IM JAHR 2022



Quelle: bulwiengesa AG, Aengevelt Research

>>> chenden Nachholbedarf schliessen lässt. Die für Mikroapartments fälligen All-Inclusive-Mieten in A-Städten liegen gemäss der Studie in der Regel deutlich oberhalb der Mietpreise am «freien» Wohnungsmarkt und über den angebotenen Mietpreisen in klassischen Studentenwohnheimen. Da Mietpreisspiegel und Mietpreispbremse weder bei vollmöblierten noch bei teilmöblierten Wohnungen greifen, lasse sich der Spielraum des Mietpreises flexibel auslegen. Allerdings sei die Mietenspanne aufgrund der unterschiedlichen Ausstattungsqualitäten und inkludierten Serviceleistungen stark gespreizt und bewegten sich in A-Städten zwischen 9,40 und 43,20€/qm. Trotz der hohen Quadratmetermieten könnten die Absolutmieten durchaus im Bereich der Mietkaufkraft von Studierenden liegen, die 34 Prozent der Mieter aller Mikroapartments stellten, betont Rehbein. «Nach der jüngsten Sozialerhebung

der Studierendenwerke verfügen 25 Prozent der Studierenden über ein monatliches Einkommen von mehr als 1.300 Euro.»

Ungeachtet des gestiegenen Zinsniveaus sind Investoren gemäss der Aengevelt-Studie weiterhin bereit, sich im Segment Mikroapartments zu engagieren. Aufgrund der erschwerten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen habe sich das gehandelte Volumen (rund 300 Mio. €) im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum zwar mehr als halbiert, doch sei das Mikrowohnen in Zeiten verhaltener Neubauaktivitäten gefragt, gerade auch, weil die Mieten sich bei Neuvermietung bis zu einem niedrigen zweistelligen Prozentbereich pro Jahr gesteigert hätten, sagt Rehbein. Sein Fazit: «Die weiterhin wachsende Nachfrage, auf absehbare Zeit angespannte Wohnungsmärkte, hohe Flächeneffizienz, gepaart mit hohen Quadratmetermieten, und aussichtsreiche Renditen sprechen dafür, dass Mikroapartments weiterhin ein attraktives Investitionsmodell darstellen.» •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE DEUTSCHLAND

## Assetklasse mit hohem Investitionsbedarf



BILD: CHICCODODIFC/DEPOSITPHOTOS.COM

Investitionen in Kitas rücken in Deutschland in den Investorenfokus.

IN DEUTSCHLAND HABEN INSTITUTIONELLE ANLEGER EINE NEUE NISCHE ENTDECKT: INVESTMENTS IN BILDUNGSIMMOBILIEN. DER BEDARF AN WEITEREN SCHULEN UND KINDERTAGESSTÄTTEN IM NACHBARLAND IST SEHR HOCH; DIE BESTEHENDEN EINRICHTUNGEN SIND OFTMALS IN DIE JAHRE GEKOMMEN ODER MARODE – UND DER ÖFFENTLICHEN HAND FEHLT ES AN GELD. PRIVATES KAPITAL KOMMT DA GELEGEN. EXPERTEN SPRECHEN VON EINER «WIN-WIN-WIN-SITUATION FÜR KOMMUNEN, KINDER UND INVESTOREN.»

**BW.** Tatsächlich leiden in Deutschland viele Kommunen unter einem erheblichem Mangel an Schulen und Kindertagesstätten, kurz Kitas. Dar-

über hinaus besteht vielerorts ein enormer Sanierungsbedarf. Um schnell qualitativ hochwertige Schul- und Kitaplätze bereitstellen zu können, bieten sich für klamme Städte und Gemeinden Kooperationen mit privaten Investoren an. Im Trend liegen indirekte Immobilienanlagen, die in das Nischensegment Bildungsimmobiliens investieren, was die Berliner Beratungsgesellschaft Rückert Consulting GmbH unlängst dazu veranlasste, eine Diskussionsrunde zum Thema «Bildungsimmobiliens: Eine Assetklasse mit Potential» zu veranstalten. Panel-Teilnehmer waren Alexander Eggert, Geschäftsführer der zur HIH-Gruppe zählenden HIH Invest Real Estate GmbH (HIH Invest) mit Sitz in Hamburg, Horst Lieder, Managing Partner der in Fellbach bei Stuttgart ansässigen Audere Gesellschaftsimmobiliens GmbH, sowie Markus Greitemann, Baudezernent der Stadt

Köln. Zu den Kernergebnissen der Diskussionsrunde zählte unter anderem, dass Anleger mit Investments in Bildungsimmobiliens zwar keine Top-Renditen erzielen, dafür aber risikoarm und nachhaltig anlegen. Das heisst: Sie erhalten planbare und weitgehend ausfallsichere Erträge, denn Mietverträge mit Kommunen und privaten Betreibern von Kindertagesstätten laufen in der Regel über vergleichsweise lange Zeiträume, oft über 20 bis 30 Jahre. Darüber hinaus bieten Bildungsimmobiliens die Möglichkeit, das Anlageportfolio institutioneller Investoren zu diversifizieren und weisen vergleichsweise geringe Wertschwankungen auf.

### Büros zu Schulen

Die Aktivitäten der HIH Invest im Bereich Bildungsimmobiliens stützen sich auf zwei Säulen, berichtete Alexander Eggert. HIH, ein Invest- >>>

>>> mentmanager für Immobilien in Deutschland und in Europa, der für rund 260 institutionelle Kunden aktuell Kapitalanlagen in 92 Fonds mit einem Gesamtvolumen von 19,7 Milliarden Euro verwaltet. Schulinvestments realisiert die HIH Invest in Form von Umnutzungen ehemaliger Bürogebäude. «Büroimmobilien veralten sehr schnell, nach 20 oder gar schon nach 15 Jahren. Häufig ist die Bausubstanz noch einwandfrei und die Gebäude sind äusserlich gut in Schuss. Aber die Anforderungen an Gebäudetechnik, IT und Flächenzuschnitte sind oft nicht mehr zeitgemäss», sagt Eggert. Eine Schule könne eine sehr sinnvolle Nachnutzung sein, vorausgesetzt, das Gebäude sei baulich prinzipiell geeignet. «Das war etwa der Fall bei der ehemaligen Unitymedia-Zentrale in Köln-Müngersdorf, die nun ein Gymnasium beherbergt», so Eggert. Die zweite Säule bildet für HIH Invest ein offener Spezialfonds, der HIH Zukunft Invest. Zwar lässt das Fondsprofil Eggert zufolge auch Schulen, Hochschulen und Ähnliches zu, faktisch handele es sich aber um einen reinen Kita-Fonds. Die Mindestzeichnungssumme für institutionelle Anleger an diesem Fonds betrage fünf Millionen Euro, sein Zielvolumen beziffere sich auf 100 Millionen Euro. Davon wurden, wie der HIH-Invest-Geschäftsführer berichtet, bereits über 80 Millionen Euro zugesagt: «Die Investitionsphase soll spätestens 2024 abgeschlossen sein».

### «Systemische Lösung»

«Kommunen benötigen ganzheitliche Lösungen», ist man bei der Audere Gesellschaftsimmobilien GmbH überzeugt, weshalb sich die Gesellschaft auch nicht nur auf die Planung und den Bau von Kindertagesstätten beschränkt. Die von Heinz Eder und



Alexander Eggert, HIH Invest



Horst Lieder, Audere GmbH



Markus Greitemann, Stadt Köln

Horst Lieder geführte Unternehmensgruppe entwickelt sowohl Kitas als auch, wo möglich und benötigt, günstigen Wohnraum für Kita-Mitarbeiter und andere. Zudem berät sie bei Aus- und Weiterbildung, um Träger und Kommunen bei der Gewinnung und der Bindung von Fachpersonal zu unterstützen. Zur Deckung akuter Versorgungslücken erstellt Audere darüber hinaus auch temporäre Kita-Gebäude. «Der eklatante Mangel an Kita-Plätzen in Deutschland lässt sich nur im Schulterabschluss von Kommunen, Trägern

und verantwortungsvollen Unternehmen beheben», ist Horst Lieder überzeugt. «Die Betreuung unserer Kinder muss langfristig sichergestellt werden. Deshalb entwickeln wir nicht nur Kitas, sondern halten sie als Investoren auch langfristig im Bestand. Wichtig ist uns auch die langfristige Partnerschaft mit bewährten Kita-Trägern.»

### «Neue Wege»

Einen Einblick, wie gross der Handlungsbedarf ist, gab Markus Greitemann, Baudezernent der Stadt Köln. Allein im Jahr 2023 investierte seine Stadt 319 Millionen Euro; zu den 274 Schulstandorten sollen im nächsten Jahr 18 neue hinzu kommen. «Grosse Schulplatznot braucht neue Wege, um den Schulbau zu beschleunigen. Das sind beispielsweise Kooperationen mit General- und Totalunternehmern oder mit Investoren, die auf einem eigenen Grundstück eine Schule bauen und langfristig an die Stadt Köln vermieten», sagt Greitemann. Aktuell liefen 22 Investorenverfahren – in einem Gesamtvolumen von etwa 2,35 Milliarden Euro.

Auch der Baudezernent sieht Chancen in der Umnutzung ehemaliger Büroimmobilien. «Wir haben zwischen 2021 und 2023 über 200 Büroimmobilien daraufhin überprüft, ob sie für eine schulische Nutzung infrage kommen. Abgeschlossen haben wir bislang aber nur einen Mietvertrag für eine gesamte Schule, nämlich für das Gymnasium in Müngersdorf und einen für eine Schulbauerweiterung», sagt Greitemann. Hindernisse seien etwa fehlende Aussenflächen und Sportmöglichkeiten, die Lage mitten in einem Gewerbegebiet oder mit schlechter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel oder zu hoher Umbau- oder Sanierungsaufwand. •



## MARKTKOMMENTAR

## Verunsicherte Märkte

DIE EUROPÄISCHE ZENTRALBANK HAT NACH ZEHN AUFEINANDERFOLGENDEN ZINSERHÖHUNGEN NUN ERSTMALS EINE PAUSE EINGELEGT. DIESER ZINSUNTERBRUCH DER EZB HAT EINE BERUHIGENDE WIRKUNG AUF DIE ANGESpannte LAGE AN DEN AKTIENMÄRKTEN. AM 1. NOVEMBER 2023 STEHT DIE NÄCHSTE SITZUNG DER US-NOTENBANK AN. AKTUELLE UMFRAGEN DEUTEN DARAUF HIN, DASS MAN AUCH IN DEN USA MIT EINEM UNVERÄNDERTEN LEITZINS RECHNET.



Thomas Marti

**TM.** In den letzten Wochen zog es viele Anleger aufgrund der jüngsten Ereignisse im Nahostkonflikt in sogenannte sichere Häfen wie Gold oder den Schweizer Franken. Der Euro fiel auf ein Rekordtief von 0,943 gegenüber dem Franken, während der Preis für ein Kilogramm Gold im Oktober um über 6 Prozent auf rund 58.000 Franken stieg. Infolge dieser Umschichtungen gerieten die Aktien unter Druck, wobei der Swiss Market Index im Oktober einen Verlust von 5,3 Prozent verzeichnete.

## REAL Index

Auch bei den Schweizer Immobilienaktien kam es Mitte Oktober zu Kursrückgängen, die im Vergleich zum restlichen Markt jedoch moderater ausfielen. Darüber hinaus konnte aufgrund einer Gegenbewegung vor dem Monatsende noch ein Teil der Verluste korrigiert werden. Die Monatsperformance des REAL Index betrug am 30. Oktober 2023 nur -0,16 Prozent; im laufenden Jahr kommt der Index auf eine Wertsteigerung von 4,51 Prozent. Im Gegensatz dazu bleibt die Lage bei den europäischen Immobilienaktien düster. Im Oktober verlor der EPRA Index zweitweise 7,46 Prozent

(MTD) an Wert und erreichte am 25. Oktober 2023 einen neuen Jahrestiefststand von -13,97 Prozent (YTD). Eine Gegenbewegung während den letzten Tagen korrigierte die Jahresbilanz auf ein Minus von 12,69 Prozent (nicht währungsbereinigt).

## SWIIT Index

Die kotierten Immobilienfonds haben die erfreuliche Kursentwicklung des vergangenen Monats nicht fortgesetzt. Im Oktober verlor der SWIIT Index 4,64 Prozent an Wert, was erneut zu einer negativen Jahresperformance führte. Am 30. Oktober 2023 notierte der SWIIT Index bei einem Minus von 4,61 Prozent. Der jüngste Rückgang steht nicht mehr im Zusammenhang mit der Zinsentwicklung, sondern wohl eher mit der anstehenden Kotierung des ZIF Immobilien Direkt Schweiz.

Am Primärmarkt haben die Aktivitäten insgesamt zugenommen; bis zum Jahresende stehen noch mehrere Transaktionen an. Das gesamte Transaktionsvolumen der angekündigten Emissionen (Fonds und Anlagestiftungen) beziffert sich auf bis zu 680 Mio. CHF. Aufgrund der Kombination aus hohem Kapitalbedarf und der bevorstehenden Kotierung des

ZIF Immobilien Direkt Schweiz handeln einige Marktteilnehmer bereits jetzt: Da zu erwarten steht, dass Passivinvestoren während der Kotierungsphase durch ihre Portfolioumschichtungen für tiefere Fondspreise sorgen werden, beschafft man sich bereits jetzt durch Verkäufe die für die Kapitalerhöhungen benötigten Mittel. Darüber hinaus wird wohl auch erwartet, dass die heute verkauften Fondsanteile aufgrund des Verkaufsdrucks der Passivinvestoren während der Kotierungsphase wieder zu günstigeren Preisen gekauft werden können. Aufgrund der Grösse des ZIF Immobilien Direkt Schweiz – die Marktkapitalisierung liegt bei 1.152 Mio. CHF – wird das Handelsvolumen in den drei Schlussauktionen entsprechend hoch sein. •

REAL ESTATE INDICES 30.10.2023	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2.290.38	-3.46	-2.29
REAL	3.030.81	-0.16	4.51
SWIIT	419.83	-4.64	-4.61
EPRA EUROPE INDEX	1.326.87	-6.08	-12.69
		NET CHANGES	
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	1.4030	-0.297	-0.211
CHF SARON 5Y	1.4200	-0.255	-0.430
CHF SARON 10Y	1.6425	-0.148	-0.435
CHF SARON 15Y	1.7525	-0.113	-0.410

# Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE						2. NOVEMBER 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	3750	2	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	485	150	500	827	500	5
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	155	179	172	350	175	50	172	168
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			12000	1	23790	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2750	2900	2725	5	0	0	2750	28
11502954	KONKORDIA AG N	7200	7650	7425	1	9750	2	7425	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	53	60.5	54	200	59	200	58	928
257770	REUSSEGG HLDG N			77	20	300	30	175	1
54702757	SIA-HAUS VZ N	7000	10000	6500	5	9895	1	8500	2
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2650	2790	2500	2	2750	13	2750	2
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**

# Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											1. NOVEMBER 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	110.00	2.80%	5.82%	-11.65%	7.36%	106.50	129.40	655'037'460		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	121.90	123.50	2.65%	1.31%	-6.04%	2.03%	122.00	135.60	900'203'480		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	103.15	112.00	2.74%	8.58%	-2.78%	2.35%	111.00	117.50	611'736'720		
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	109.50	3.17%	-6.29%	-9.90%	1.42%	112.50	138.40	2'149'650'345		
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	76.65	60.80	4.23%	-20.68%	-0.55%	0.53%	56.00	71.25	517'189'302		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	189.70	148.50	5.22%	-21.72%	-8.22%	1.48%	150.50	171.60	1'334'210'130		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	108.90	129.00	2.84%	18.46%	-3.70%	0.95%	123.10	149.30	2'690'187'414		
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	101.75	88.20	4.12%	-13.32%	-21.81%	1.95%	86.80	119.80	705'600'000		
CH0012913700	CS REF SIAT	158.60	190.50	2.80%	20.11%	-6.98%	1.10%	178.60	254.50	3'124'889'610		
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	127.00	3.02%	5.93%	-3.68%	1.44%	127.00	146.60	2'036'831'461		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	152.00	194.50	2.31%	27.96%	0.05%	0.89%	192.50	206.00	1'482'691'200		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	112.90	130.00	3.13%	15.15%	0.00%	1.70%	126.00	135.50	286'000'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	112.85	77.80	7.13%	-31.06%	-15.15%	3.73%	81.00	99.00	337'873'808		
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	6.16%	-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%	-5.45%	NICHT KOTIERT	104.00	115.00	845'000'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	178.65	193.00	3.48%	8.03%	0.15%	0.90%	192.00	213.00	1'080'800'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	389.90	489.00	2.77%	25.42%	-3.55%	1.79%	504.00	566.00	1'717'145'016		
CH0002782263	LA FONCIERE	93.80	123.00	2.04%	31.13%	-2.21%	0.90%	120.50	135.90	1'673'805'771		
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	139.50	2.90%	-4.71%	-12.39%	1.68%	142.50	167.10	798'092'753		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	131.70	119.50	2.80%	-9.26%	-13.52%	2.52%	118.00	147.00	311'910'774		
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	136.45	131.50	4.19%	-3.63%	-0.72%	1.37%	132.00	148.00	1'217'501'561		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.00	98.50	2.66%	5.91%	-3.02%	NICHT KOTIERT	101.00	115.00	368'391'576		
CH0039415010	REALSTONE	118.20	115.00	3.12%	-2.71%	-7.67%	1.43%	115.00	133.50	1'542'781'465		
CH0100612339	RESIDENTIA	108.90	94.00	3.25%	-13.68%	-0.51%	1.95%	86.00	99.55	150'416'356		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	145.25	134.50	3.77%	-7.40%	-2.25%	1.17%	134.20	146.00	1'436'485'959		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	91.20	71.20	6.19%	-21.93%	-10.60%	0.75%	74.80	91.00	170'880'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	99.60	97.00	4.61%	-2.61%	0.25%	0.98%	96.00	129.00	589'275'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	118.80	108.00	3.30%	-9.09%	-11.44%	1.30%	105.50	131.50	908'981'352		
CH0002785456	SOLVALOR 61	220.30	267.00	1.99%	21.20%	0.57%	2.22%	258.75	294.00	1'352'171'037		
CH0037237630	STREETBOX REF	333.40	428.00	3.59%	28.37%	5.78%	1.00%	404.00	454.75	183'853'820		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	105.10	79.80	3.84%	-24.07%	-24.73%	0.22%	81.00	114.00	214'166'602		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.30	97.00	2.28%	-5.18%	-4.61%	32.89%	99.40	107.00	330'029'211		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	113.90	114.50	2.32%	0.53%	-3.78%	1.08%	114.00	124.80	1'854'900'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	120.00	145.50	2.58%	21.25%	0.47%	1.04%	145.00	161.60	1'532'584'820		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	95.10	94.80	4.48%	-0.32%	1.02%	1.14%	85.20	104.50	493'206'954		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	106.15	83.60	3.05%	-21.24%	-17.13%	0.80%	81.80	107.20	317'853'052		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	153.00	165.50	2.75%	8.17%	-6.46%	1.12%	169.00	188.90	874'821'746		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMER.	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	74.40	2.48%	17.72%	-1.46%	0.88%	73.85	81.60	2'642'189'966		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.40	16.80	2.51%	16.67%	4.68%	2.56%	15.80	17.80	780'621'358		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.55	12.00	2.76%	3.90%	5.84%	1.50%	11.10	13.40	431'944'188		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	96.95	113.50	2.32%	17.07%	-4.05%	1.70%	111.00	130.10	1'617'518'578		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	101.30	121.50	2.71%	19.94%	-1.62%	0.83%	123.00	136.70	8'703'473'774		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	61.40	58.20	4.67%	-5.21%	1.08%	1.01%	57.80	63.55	1'434'035'429		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	101.75	122.00	2.26%	19.90%	3.96%	NICHT KOTIERT	116.00	126.00	1'171'702'518		
				0	0	SWIIT	0			TOTAL		
				3.24%	2.84%	-4.49%	1.28%			58'940'639'255		

IMMOBILIENAKTIEN											1. NOVEMBER 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	145.80	4.93%	-5.72%	1.60%	3.26%	141.80	164.80	2'265'853'910		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	78.05	64.00	4.80%	-18.00%	5.51%	0.92%	59.20	66.00	165'281'216		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	176.95	172.00	3.40%	-2.80%	4.95%	0.24%	155.00	179.00	332'184'460		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.60	16.95	3.31%	2.11%	8.70%	0.69%	15.85	17.25	509'565'019		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	105.20	78.00	3.79%	-25.86%	-1.34%	2.42%	73.40	85.60	359'933'933		
CH0273774791	INTERSHOP N	461.50	603.00	4.25%	30.66%	8.29%	2.15%	585.00	674.00	658'204'650		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.35	17.70	0.00%	-24.20%	-10.15%	2.04%	16.85	19.90	80'038'437		
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	251.00	4.08%	-3.16%	10.59%	1.69%	224.50	259.00	1'820'346'627		
CH0212186248	NOVAVEST	43.15	36.80	3.44%	-14.72%	-6.74%	1.49%	32.50	41.80	283'780'771		
CH0284142913	PLAZZA N	341.40	302.00	2.35%	-11.54%	-0.32%	1.47%	293.00	319.00	441'403'200		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	112.15	111.70	3.47%	-0.40%	6.45%	3.72%	96.50	117.20	5'123'443'425		
CH0384629934	SENIORRESIDENZ	49.30	30.90	6.30%	-37.32%	-20.96%	0.15%	25.00	41.80	78'964'085		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	85.95	84.40	4.13%	-1.80%	9.54%	3.77%	72.10	86.60	6'411'898'722		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	116.35	87.00	4.24%	-25.23%	1.80%	3.77%	83.50	93.50	237'209'937		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1691.50	1950.00	3.65%	15.28%	-11.01%	0.79%	1790.00	2290.00	329'439'825		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2038.05	1505.00	2.77%	-26.15%	-12.66%	0.73%	1500.00	1875.00	454'900'162		
				0	0	REAL	0			TOTAL		
				3.79%	-5.92%	5.25%	3.09%			19'571'388'310		



PROJEKTENTWICKLUNG / STANDORTENTWICKLUNG

# Neue Wohnungen für Burgdorf



BILD: ZVG

Rendering des geplanten Quartiers «Q34»

ENDE OKTOBER WURDE AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN BAHNHOFES BURGDORF STEINHOFF DER SPATENSTICH FÜR DAS AREALENTWICKLUNGSPROJEKT «Q34» GESETZT. BIS ENDE 2025 SOLL DORT EINE NEUE URBANE WOHNÜBERBAUUNG ENTSTEHEN.

**AH/PD.** Anstoss für das Bauprojekt, welches die drei Grundeigentümer BLS Immobilien AG, Bonainvest AG und RN Selvam AG in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Burgdorf entwickelt haben und nun realisieren, gab die Modernisierung und Verschiebung des Bahnhofs Steinhof in Richtung Oberburg. Mit «Q34» – der Name steht für Quartier und Postleitzahl – entstehen auf dem rund

8.300 Quadratmeter grossen Areal vier Häuser mit insgesamt 99 Wohnungen (1,5 bis 5,5 Zimmer) sowie 300 Quadratmeter Einzelhandels- sowie Büro- und Praxisflächen. Wie die Bauherrschaften mitteilen, sollen die Gebäude nach ökologischen Richtlinien errichtet und betrieben werden. Geplant sei der Anschluss an das Fernwärmenetz; eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach werde Solarstrom erzeugen, welcher hauptsächlich vor Ort verbraucht wird. Dank des bequemen Zugangs zum öffentlichen Verkehr und der unmittelbaren Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Grünflächen und Schulen, brauchen künftige Mieterinnen und Mieter nicht zwingend ein Auto. Das Investitionsvolumen für «Q34» wird auf rund 50 Millionen Franken beziffert. •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 18\_2023 / 18. Jahrgang / 369. 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

# 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