

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Sanfte Landung in Sicht (IAZI-Studie)
- 6 Mieterinnen und Mieter im goldenen Käfig (ZKB-Studie)
- 9 Büromarkt Deutschland: Korrekturphase dauert an (JLL Prime Office-Studie)
- 10 Nachricht: Deutsche Pfandbriefbank
- 11 Nachricht: Fidelity/London
- 12 Emerging Trends in Real Estate (ULI-PwC-Studie)
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Projekt: Zürich/UBS-PK
- 18 Impressum

EDITORIAL

Verhaltene Prognosen

Der europäische Immobilienmarkt wird auch 2024 geprägt sein vom Zinsniveau, von Inflation und von Konjunktursorgen. Dies zumindest erwarten die von PwC und dem ULI Urban Land Institut für die Studie «Emerging Trends in Real Estate 2024» über 1.000 befragten Branchenexperten – Investoren, Projektentwickler, Finanzierer, Asset Manager. Das schleppende Wirtschaftswachstum und die Angst vor einer drohenden Rezession trüben die Aussichten für die Immobilieninvestmentmärkte ein – und folglich auch die Stimmung vieler Marktteilnehmer. Viele Profis befürchten, wegen der Unsicherheiten «in ein offenes Messer zu laufen». Zumal hinzukommt, dass das Kapital knapp wird und sich die Branche vielerorts inzwischen auch mit schwächeren Vermietungsmärkten konfrontiert sieht.

Die Schweiz steht vergleichsweise gut da: Die Inflation liegt in der von der SNB definierten Bandbreite; die hiesige Wirtschaft zeigt ein moderates, aber immerhin positives Wachstum, es herrscht immer noch Vollbeschäftigung und die Arbeitslosenquote ist überschaubar, die Zuwanderung hält an. Die Rahmendaten für die Immobilieninvestmentmärkte, derzeit auch hierzulande durch Illiquidität geprägt, präsentieren sich im Unterschied zu vielen anderen Märkten in Europa als robust. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

ANZEIGE



STONEWEG

Our Product is the Opportunity

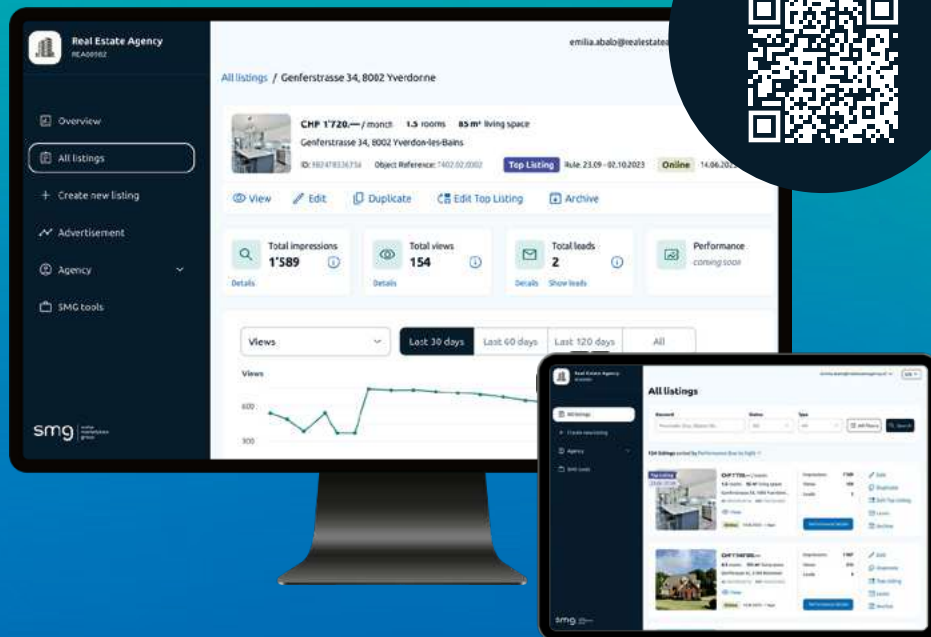
We explore many ways to provide our clients with the most innovative real estate investment opportunities around the World.

stoneweg.com

Ihr Erfolg ist unsere Priorität

Vermarkten Sie Ihre Immobilien im Jahr 2024 noch einfacher, effektiver und effizienter.
Entdecken Sie schon heute die innovativen Tools, die wir für Sie entwickeln.

Jetzt News entdecken!



Unsere Real Estate Brands



WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Sanfte Landung in Sicht



Im Segment «privates Wohneigentum» sinkt die Anzahl der Freihandtransaktionen.

WIE DAS ANALYSEHAUS IAZI MIT BLICK AUF DIE ENTWICKLUNG DER TRANSAKTIONSPREISE FÜR WOHN-EIGENTUM FESTSTELLT, DÜRFTE DER SUPERZYKLUS DER STEIGENDEN PREISE IM BEREICH VON PRIVATEM WOHN-EIGENTUM «LANGSAM IN EINE SANFTE LANDUNG ÜBERGEHEN». DIE ANZEICHEN EINER ABKÜHLUNG VERFESTIGEN SICH, SO DIE IAZI-EXPERTEN.

BW/PD. Für diese Sicht der Dinge spricht zum einen, dass die Anzahl der Freihandtransaktionen gemäss den Auswertungen der IAZI-Resear- cher seit 2021 stetig gesunken ist

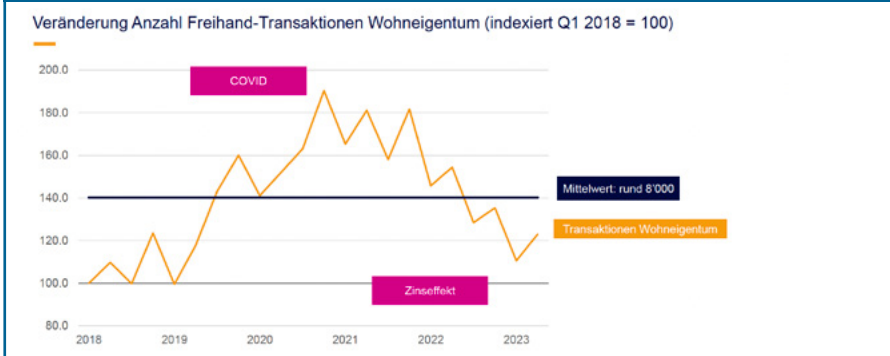
und zum anderen, dass die Anzahl Neugeschäfte für Hypothekarkredite im gleichen Zeitraum um rund ein Viertel rückläufig ist.

Der Hintergrund: Nach der langen Tiefzinsphase sind die Notenbanken in Europa seit 2022 zu ihrem traditionellen Instrumentarium zurückgekehrt, um die Inflation zu bekämpfen und haben die Leitzinsen in einzelnen Schritten erhöht. Während an den europäischen Immobilienmärkten der bisherige Zinsanstieg deutliche Spuren hinterlassen hat – die Transaktionspreise für Wohneigentum sind in den letzten zwölf Monaten zum Beispiel in Deutschland um -9,9 Prozent gesunken – sind die Preise für Wohneigentum in der Schweiz im gleichen Zeitraum um

4,9 Prozent gestiegen. Eine Entwicklung, die sich einerseits mit dem positiven Wirtschaftsumfeld in der Schweiz erklären lässt: Die Inflation liegt mit 1,7 Prozent in der von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) definierten Bandbreite, und die hiesige Wirtschaft verzeichnet gemessen am Bruttoinlandprodukt (BIP) ein moderates, aber immerhin positives Wachstum von 1,3 Prozent; darüber hinaus herrscht immer noch Vollbeschäftigung mit einer Arbeitslosenquote von 2,0 Prozent (Stand: September 2023).

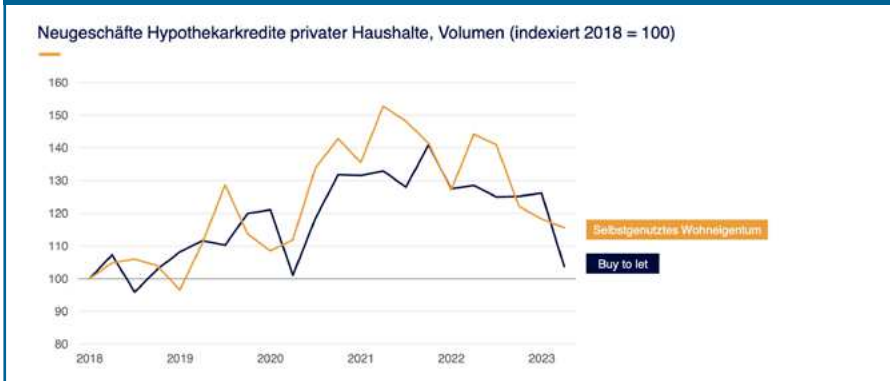
Andererseits gibt es angesichts der tiefen Liquidität beziehungsweise der geringen Anzahl an Transaktionen noch keine Anzeichen für einen Verkäufermarkt. Wer ein Ei- >>>

WENIGER TRANSAKTIONEN...



Quelle: IAZI

...UND WENIGER HYPOTHEKEN



Quelle: IAZI

Bern, in Teilen der Zentralschweiz und in der Ostschweiz. Die höchsten Angebotsquoten liegen auch im Tessin und der Romandie nur knapp über 1,4 Prozent. Gefragt sind bei den aktuell gestiegenen Zinsen eher kleinere Objekte oder sogar Mietwohnungen. Weiter verweist das IAZI auf die in diesem Jahr erstmals um 1.600 Einheiten gestiegenen Leerstände bei Eigentumswohnungen. Höher ist der Leerwohnungszuwachs ab 3 Zimmern, was darauf hindeutet, dass sich Interessenten nun für kleinere Wohnungen entscheiden.

Mehr als 3 Millionen für Einfamilienhaus im Kanton Zürich

Ein weiteres Zeichen für ein Ende des Preiswachstumsbooms machen die IAZI-Researcher in den neu abgeschlossenen Hypotheken für Privathaushalte aus, die sich seit dem Höchststand von letztem Jahr reduziert haben. Wenn die Haushalte in den letzten Jahren von den im Vergleich zu Fixhypotheken günstigen Saron-Hypotheken profitieren konnten, hat nun der starke Anstieg des Saron den vermeintlichen Vorteil schwinden lassen.

Derweil erwartet der Markt an der Zinsfront eine Verschnaufpause, denn der gegenwärtige Saron-Satz ist jetzt sehr nahe beim Hypothekenzins für 10-jährige Festhypotheken. Die Abschwächung finde allerdings auf einem sehr hohen Immobilienpreisniveau statt, so die IAZI-Experten. Über 3 Millionen Franken koste gegenwärtig ein typisches Einfamilienhaus im Kanton Zürich; knapp 3 Millionen koste es im Kanton Genf. Um die Tragbarkeitsrichtlinien zu erfüllen, müsste ein Haushalt mehr als 300.000 Franken verdienen. Doch laut dem Bundesamt für Statistik gibt es nur 17,5 Prozent der Erwerbstätigen (Vollzeit und Teilzeit), >>>

>>> genheim besitzt und verkaufen will, kann warten. Die aktuellen Zinsen von rund 3 Prozent sind noch tragbar und zwingen bis dato niemanden zur Veräusserung der eigenen vier Wände.

Ende des Superzyklus naht

Gerade im Bereich von privatem Wohneigentum dürfte der Superzyklus der steigenden Preise langsam in eine sanfte Landung übergehen, erwarten die IAZI-Researcher. Sie verweisen auf die sich verdichtenden Anzeichen einer Abkühlung: So sei die Anzahl der Freihandtransaktionen für privates Wohneigentum von ihrem Höchststand 2021, als die Covid-Pandemie einen unerwarteten Boom im Häusermarkt auslöste, bis 2023 um

rund 40 Prozent gesunken. In der Zentralschweiz, im Espace Mittelland, in der Ost- und Südostschweiz, in Teilen des Tessins und in Teilen der Romandie sei die Anzahl Freihandtransaktionen in einem Jahr um 10 bis 40 Prozent gesunken. Gleichzeitig sind die Objekte länger auf den Plattformen ausgeschrieben. Hohe Angebotsquoten an Einfamilienhäusern von 3 Prozent und mehr registriert das IAZI primär in der Romandie, im Tessin und im Jura. Nur in Zürich, rund um den Zürichsee und in Teilen der Zentralschweiz herrsche noch ein Mangel an ausgeschriebenem Einfamilienhäusern: Hier liege die Quote bei unter 1 Prozent. Wesentlich knapper ist das Angebot an Eigentumswohnungen. Mangellaage herrscht hier nicht nur in Zürich,

>>> welche pro Jahr ein Bruttoerwerbseinkommen von über 104.000 Franken CHF erzielen. Damit lässt sich in weiten Teilen der Schweiz kaum mehr der Traum vom Eigenheim verwirklichen.

Mieter müssen ihre Budgets neu berechnen

Weiter weist das IAZI darauf hin, dass auf die Mieter generell höhere Preise zukommen, wenn der Preisboom für privates Wohneigentum langsam abebbt. Für die Annahme spricht, dass sich die Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren in vielen Kantonen erhöht haben. Spitzenreiter sind Zug (+9,5%), Zürich (+6,3%) und Bern (+4,7%); der durchschnittliche Schweizer Mietzinsanstieg beträgt 4,4 Prozent. Während die Bestandsmieten während der Tiefzinsphase von Mietzinssenkungen profitierten, hat sich nun im Zuge der Zinswende das Blatt gekehrt. Der hypothekarische Referenzzinssatz ist am 1. Juni 2023 von 1,25 auf 1,50 Prozent angestiegen, was dem Vermieter das Recht einräumt, die Mieten zu erhöhen, sofern er die Mietzinssenkungen auch nachvollzogen hat.

Darüber hinaus lassen sich 40 Prozent der Inflation sowie jährliche Kostenpauschalen von rund 0,5 Prozent von den Vermietern an ihre Mieter und Mieterinnen weitergeben. Werde der Zinssatz am 1. Dezember tatsächlich auf 1,75 Prozent erhöht, wie viele Marktteilnehmer erwarten, würden etliche Mieterinnen und Mieter ihre Budgets für 2024 neu berechnen müssen, so die Prognose der IAZI-Experten.

Sell in May and go away!

Während das letzte Jahr für manche Investoren von Marktturbulenzen geprägt war, ist 2023 ein wenig Ruhe in das Marktgeschehen eingekehrt.

Schweizer Aktien haben nach einem Höhenflug im Mai – die berühmteste Börsenweisheit sagt ja «Sell in May, and go away» – bis Ende Oktober mit -2 Prozent nur geringfügig an Wert eingebüsst.

Für Überraschung sorgten dabei die Immobilienaktien; sie legten um 5 Prozent an Wert zu. Die meisten Gesellschaften notierten mit negativen Agios, wiesen jedoch im November stattliche Year-to-date-Performances aus – so etwa Mobimo (+10,59%), PSP Swiss Property (+6,45%) und Swiss Prime Site (+9,54%). Die genannten Gesellschaften verfügen über Wohnliegenschaften und Geschäftsimmobilien; vor allem Bürogebäude an zentralen Lagen haben wohl dank der Möglichkeit, die Mieten in Zukunft an die Inflation anzupassen, an Wert zulegen können.

Relativ viel Zuwachs für ein kleines Land

Im Wahljahr 2023 hat bekanntermassen das Schlagwort der «10-Millionen-Schweiz» für Emotionen gesorgt. Tatsächlich ist die Schweiz in den letzten 40 Jahren um 37 Prozent gewachsen. Seit dem Jahr 2000 beträgt der Bevölkerungszuwachs 23 Prozent. Im Vergleich zu ihren Nachbarländern wie Deutschland oder Italien mit einem Bevölkerungszuwachs von 2,7 respektive 3,4 Prozent oder dem EU-Durchschnitt von +4,6 Prozent nimmt die Schweiz einen Spitzenplatz ein.

Dabei wächst die Schweiz nicht nur aus eigener Kraft. Seit 2001 ist der Anteil der Zuwanderung am Bevölkerungswachstum jeweils grösser als der Geburtenüberschuss. Interessanterweise habe es Ende der 1990er-Jahre noch Befürchtungen gegeben, dass die Schweizer Bevölkerung aufgrund des Rückgangs der Geburten überaltere, so die IAZI-Re-

searcher. Doch letzteres stimme nur noch zum Teil, denn die Schweiz verjünge sich nun mit der internationalen Zuwanderung. Wer hierzulande eine neue Zukunft aufbauen will, sei meistens Europäer; rund 40 Prozent verfügten über eine Ausbildung im Dienstleistungssektor, wobei die mittleren und höheren Kader leicht mehr verdienten als ihre Schweizer Peers. Die wichtigsten Fragen in diesem Zusammenhang sind nicht nur aus Sicht der IAZI-Experten, wo diese Menschen wohnen werden und wie das Gesicht der Schweiz dadurch verändert wird.

Starker Bevölkerungszuwachs in Zürich und Genf erwartet

Betrachtet man die Bezirke der Schweiz mit einem internationalen Wanderungssaldo von mehr als 1 Prozent, so lassen sich Zuzüger gemäss den IAZI-Erhebungen vor allem in den Metropolen Genf, Zürich und Basel nieder, aber auch in den hauptsächlich vom Tourismus geprägten Kantonen Bern, Graubünden und Wallis.

Ansässige hingegen würden in die Agglomerationsbezirke rund um Zürich, Genf und Lausanne ausweichen. Im Bevölkerungsszenario 2050 des BFS, welches noch mit einem Bevölkerungszuwachs von etwa 20 Prozent rechnet, wird die Bevölkerung vor allem im Metropolitanraum Zürich sowie in den Kantonen Waadt und Genf wachsen. Gleichzeitig wird die Bevölkerung in Graubünden und im Tessin stagnieren. Eine besondere Herausforderung für die Zukunft werde darin liegen, dass die Bevölkerung nicht immer dort wachsen wird, wo es noch genügend Bauzonen gibt, stellen die IAZI-Experten fest. Hier seien Strategien gefragt, die über das Schlagwort der Verdichtung hinausgehen. •

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Mieterinnen und Mieter im goldenen Käfig



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Mieterinnen und Mieter müssen sich auf steigende Kosten einstellen.

REGULIERUNGEN IM MIETWOHNUNGSMARKT SCHÜTZEN BESTANDSMIETERINNEN UND -MIETER VOR MIETZINSERHÖHUNGEN. GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE DER ZÜRCHER KANTONALBANK SPAREN BESTANDSMIETER GEGENÜBER NEUMIETERN SCHWEIZWEIT 6,9 MILLIARDEN FRANKEN PRO JAHR, WAS VIELE VOM UMZUG ABHÄLT. DIE ERSPARNIS FÜHRE ZU FEHLANREIZEN, HEISST ES IN DER STUDIE «IMMOBILIEN AKTUELL» DES IMMOBILIENRESEARCHS DER ZKB: ALS FOLGE SIND GROSSE WOHNUNGEN HÄUFIG UNTER- UND KLEINE ÜBERBELEGT.

BW/PD. Bestandsmieterinnen und -mieter haben derzeit guten Grund, an ihrer Wohnung festzuhalten – selbst wenn sie von der Grösse oder der Lage nicht mehr passend ist. Wie die Researcher der ZKB Zürcher Kantonalbank ermittelten, sparen Bestandsmieter im Kanton Zürich im Schnitt 16 Prozent gegenüber Neumieter, was jährlich 3.000 Franken entspricht. In der Stadt Zürich zeige sich dieser Verweilbonus mit 26 Prozent respektive rund 5.300 Franken noch ausgeprägter, so die ZKB-Autoren. Über alle Haushalte in der Stadt Zürich multipliziert ergebe dies eine Mietersparnis von insgesamt 1,1 Milliarden Franken pro Jahr. Während die Angebotsmieten schweizweit seit 2008 um knapp 25 Prozent zugenommen haben, sind

die Bestandsmieten relativ stabil geblieben. Letztere sind durch Regulierungen geschützt und dürfen nur in seltenen Fällen angepasst werden. Dabei zeigt sich: Je regulierter und je gefragter ein Mietwohnungsmarkt ist, desto grösser fällt der Verweilbonus aus. So liegt dieser in Genf – einem Paradebeispiel für einen hoch regulierten Mietmarkt – sogar bei 54 Prozent.

Zürich: Hochburg der Langzeitmieter

«Strikte Mietregulierungen erleichtern die Situation für Bestandsmieter, sie schaffen aber auch finanzielle Fehlanreize. Mieter bleiben in ihren Wohnungen, obwohl sie zu klein oder zu gross sind oder aus sonsti- >>>

Je regulierter der Mietwohnungsmarkt, desto grösser der Verweilbonus

Unterschied zwischen Angebots- und Bestandesmiete für ausgewählte Regionen pro Jahr

| Region | Ø Verweilbonus | Ø Verweilbonus relativ* | Mietersparnis |
|--------------|----------------|-------------------------|---------------|
| Schweiz | 2'352 CHF | 14% | 6,9 Mrd. |
| Zürich | 3'060 CHF | 16% | 1,7 Mrd. |
| Stadt Zürich | 5'268 CHF | 26% | 1,1 Mrd. |
| Stadt Genf | 10'068 CHF | 54% | 1,0 Mrd. |

Quellen: BFS, Zürcher Kantonalbank * zur Ø Nettomiete im Bestand

Prognosen zum Wohnungsmarkt

| | 2021 | 2022 | 2023* | 2024* |
|---|--------|---------|---------------------|--------|
| Bautätigkeit Wohnungen CH | 45'300 | 46'000* | 42'000 | 40'000 |
| Bautätigkeit Wohnungen ZH | 7'800 | 8'500 | 8'500 | 8'500 |
| Leere Mietwohnungen CH | 60'800 | 52'600 | 44'200 ² | 35'000 |
| Leere Mietwohnungen ZH | 4'700 | 3'900 | 3'200 ² | 2'800 |
| Angebotsmieten CH ¹ , vs. VJ. | 1,0% | 2,7% | 3,5% | 4,0% |
| Angebotsmieten ZH ¹ , vs. VJ. | 1,1% | 3,2% | 5,5% | 4,5% |
| Preise Wohneigentum CH ² , vs. VJ. | 7,5% | 5,4% | 1,0% | 0,5% |
| Preise Wohneigentum ZH ² , vs. VJ. | 9,3% | 5,7% | 2,0% | 1,0% |
| Referenzzinssatz | 1,25% | 1,25% | 1,75% | 1,75% |

* Prognose Zürcher Kantonalbank
¹ Homegate-Angebotsmieten
² Für die Schweiz: Wüest Partner Mischindex
³ Für den Kanton Zürich: Zürcher Wohneigentumsindex (ZWEX)
⁴ Keine Prognose, Zahlen schon bekannt
 Quelle: Zürcher Kantonalbank

>>> gen Gründen eigentlich nicht mehr passen. Bestandsmieter befinden sich zunehmend in einem goldenen Käfig», sagt Ursina Kubli, Leiterin Immobilienresearch bei der Zürcher Kantonalbank.

Steigende Wohnkosten in Sicht

So wohne ein Mieter beispielsweise in der Stadt Zürich im Durchschnitt bereits seit zehn Jahren in der gleichen Wohnung; bei 15 Prozent der Mieterinnen und Mieter sind es sogar 20 Jahre. Dies sorgt für Verteilungsprobleme: In der Stadt Zürich sind beispielsweise 7 Prozent aller 1- bis 3-Zimmer-Mietwohnungen überbelegt und sogar 65 Prozent aller grossen Wohnungen mit fünf Zimmern und mehr unterbelegt (als unterbelegt gilt hierbei, wenn die Anzahl der Personen kleiner als die Anzahl der Zimmer minus 1 ist; als überbelegt, wenn es mehr Personen als Zimmer hat).

Ein Umzug in eine kleinere Wohnung sei jedoch nicht selten mit höheren Kosten verbunden, sagt Ursina Kubli: «Wer vor 25 Jahren im Kanton Zürich in eine Vier-Zimmer-Wohnung gezogen ist, würde heute für den gleichen Mietpreis nur noch eine Zwei-Zim-

mer-Wohnung finden.« Es verwundere also nicht, dass Mieter eher ein Zimmer leer stehen lassen, als sich nach einer kleineren – und teureren – Wohnung umzuschauen.»

Bessere Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gefragt

Zwar müssten sich auch bestehende Mieterinnen und Mieter auf steigende Kosten einstellen, weil davon auszugehen sei, dass der Referenzzinssatz im Dezember ein zweites Mal angehoben werde. An der deutlichen Differenz zu den Bestandsmieten werde dies jedoch wenig ändern, stellen die ZKB-Autoren fest und verweisen darauf, dass die Angebotsmieten im Kanton Zürich 2023 um deutliche 5,5 Prozent steigen und im nächsten Jahr nochmals um 4,5 Prozent steigen dürften. Schweizweit sei mit einem Anstieg um 3,5 und 2024 mit 4 Prozent zu rechnen.

Eine Lösungsmöglichkeit sieht Ursina Kubli in besseren Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau: «Ein wachsendes Angebot würde den Anstieg der Angebotsmieten dämpfen und somit auch das weitere Auseinanderdriften von Angebot- und Bestandsmiete bremsen».

Wachstumsverlangsamung bei Immobilienpreisen

Im Gegensatz zur Situation der Neumieter dürfte sich die Lage für die Käufer von Eigenheimen etwas entspannen, auch wenn derzeit keine breitflächigen Preisrückgänge zu erwarten seien, sagt Kubli.

Die Researcher der Zürcher Kantonalbank gehen davon aus, dass das Wachstum dieses Jahr schweizweit noch bei einem Prozent und 2024 bei 0.5 Prozent liegen wird (Kanton Zürich: 2023 bei 2%, 2024 bei 1%). Allerdings würden überrissene Preise, wie sie zu Pandemiezeiten registriert wurden, aktuell nicht mehr gezahlt, sagt Ursina Kubli. «Das Preis-Leistungs-Verhältnis muss Sinn ergeben – das gilt genauso für gute wie für schlechte Lagen.»

Aus finanziellen Überlegungen müsse derzeit niemand mehr kaufen, sagt die Leiterin des ZKB-Immobilienresearch-Teams: «Wer sich jetzt für eine Immobilie entscheidet, will, dass wirklich alles stimmt.» Dies zeige sich unter anderem auch daran, dass vermehrt ein zweiter Vermarktungsversuch – üblicherweise einhergehend mit einem niedrigeren Preisschild – notwendig ist. •

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 Hochglanzmagazin begeistern

BÜROFLÄCHENMÄRKTE DEUTSCHLAND

Korrekturphase dauert an



Die Frankfurter Bankenlage profitiert von positiven Mieteffekten.

DIE RENDITEN FÜR BESTE BÜROLAGEN IN DEUTSCHLAND SIND IM DRITTEN QUARTAL 2023 ERNEUT GESTIEGEN. DER VON JLL QUARTALSWEISE ERHOBE NE VICTOR PRIME OFFICE INDIKATOR IST ZUM SECHSTEN MAL IN FOLGE GESUNKEN. IN Q3 BETRÄGT DER RÜCKGANG 7,8 PROZENT (Q2: -4,8%). DER INDIKATORSTAND FÜR DIE BEOBSACHTETEN TOPLAGEN DER FÜNF DEUTSCHEN IMMOBILIENHOCHBURGEN BERLIN, DÜSSELDORF, FRANKFURT, HAMBURG UND MÜNCHEN LIEGT ENDE SEPTEMBER 2023 BEI 171,3 PUNKTEN.

PD/BW. Wie JLL mitteilt, ist der Performancerückgang in allen betrachteten Standorten den erneut gestiegenen Spitzenrenditen geschuldet. In Hamburg habe sich die Spitzenrendite um 30 Basispunkte, in den übrigen Städten sogar um jeweils 35 Basispunkte erhöht. «Hinzu gesellt sich eine Abkühlung der bisher robusten Mietmärkte, so dass der Performance-Rückgang ein ähnliches Ausmass wie im letzten Quartal 2022 aufweist», erklärt Ralf Kemper, Head of Value and Risk Advisory JLL Germany und verweist darauf, dass damals die stärkeren Renditeanstiege von 50 Basispunkten deutlicher durch Gegenimpulse aus der Mietpreisentwicklung abgeschwächt werden konnten.

Im Victor Indikator betrachtet JLL die absoluten Toplagen in den Big 5. Die Researcher stellen hier bezüglich der Mietentwicklung eine immer grösser werdende Spreizung fest: Danach erfahren die knapp vorhandenen Top-Flächen weiterhin Mietpreisanstiege, doch abseits der Spitzenqualität sei ein Abflauen spürbar.

Konjunktur trübt sich ein

Nach wie vor gebe es hochpreisige Mietabschlüsse, wobei sich diese vor allem auf das kleinteilige Segment erstreckten. Grossflächige Vermietungen seien selten und grossvolumige Büroimmobilienverkäufe im dritten Quartal Mangelware. Gemäss JLL sind die Rahmenbedin- >>>

NACHRICHTEN

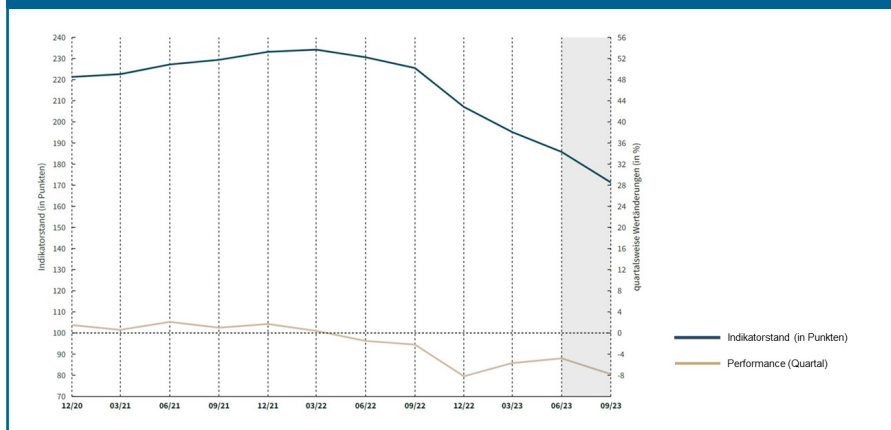
PBB: RISIKOVORSORGE AUFGESTOCKT

Die Immobilienkrise zieht weitere Kreise, die hohen Baukosten und insbesondere die durch die hohen Zinsen verteuerte Finanzierung belasten Wohnungsmarkt, Bauträger, Projektentwickler und Geldgeber. Zuletzt machte dies Anfang November eine Mitteilung der Deutschen Pfandbriefbank AG (PBB) deutlich, einer der führenden europäischen Spezialbanken für Immobilienfinanzierung und Öffentliche Investitionsfinanzierung. Aufgrund der anhaltenden Marktunsicherheit im gewerblichen Immobiliensektor sah sich die PBB gezwungen, ihre Risikovorsorge zu erhöhen. Neu beläuft sich die Risikovorsorge für die ersten neun Monate dieses Jahres auf minus 104 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: -38 Mio. Euro). Das Vorsteuerergebnis liegt bei 91 Mio. Euro (159 Mio.). Ferner hat die PBB ihre Gewinnprognose für das Gesamtjahr deutlich nach unten korrigiert. War man zuvor von 170 bis 200 Mio. Euro ausgegangen, werden nun 90 bis 110 Mio. Euro erwartet. Diese Prognose beinhaltet bereits eine weiter erhöhte Risikovorsorge im vierten Quartal. Gleichwohl erwartet PBB-CEO Andreas Arndt auch im aktuellen Marktumfeld und trotz der umfangreichen Aufwendungen für die strategische Weiterentwicklung ein positives Ergebnis: «Wir rechnen erst im ersten Halbjahr 2024 mit einer Stabilisierung am Immobilienmarkt.» Der Preisfindungsprozess ziehe sich deutlich länger hin als erwartet, so Arndt: «Wir haben uns daher entschieden, bereits im dritten Quartal die bilanzielle Risikovorsorge deutlich zu erhöhen. Wir bleiben voraussichtlich trotzdem deutlich profitabel, passen aber unsere Guidance für das Gesamtjahr 2023 an.» (bw)

| | Cash Flow Rendite (NIY) Q3 2022 – Q3 2023 | Wertänderungsrendite (YoY) | Total Return* Q3 2023 |
|------------|--|----------------------------|-----------------------|
| Berlin | 2,7 % | -25,0 % | -22,3 % |
| Düsseldorf | 3,0 % | -19,0 % | -16,0 % |
| Frankfurt | 2,9 % | -25,0 % | -22,1 % |
| Hamburg | 2,8 % | -23,5 % | -20,7 % |
| München | 2,8 % | -25,9 % | -23,1 % |
| TOP-5 | 2,8 % | -24,0 % | -21,2 % |

*Total Return: Beobachtete Jahresperformance des Indikators zuzüglich des erwarteten Returns auf den Cashflow (Nettoanfangsrendite des Vorjahres)

PRIME OFFICE



Prime Office Indikator/ JLL Deutschland

>>> gungen im Vergleich zum Vorquartal schwieriger geworden aufgrund zusätzlicher geopolitischer Risiken und einer Inflation, die sich weiterhin oberhalb des gewünschten Niveaus befindet. Eine Leitzinssenkung gilt kurzfristig als eher unwahrscheinlich. Zudem haben sich die Wirtschaftsaussichten für Deutschland eingetrübt: Das Bruttoinlandsprodukt schrumpfte laut Statistischem Bundesamt im dritten Quartal 2023 um 0,1 Prozent und die Bundesregierung prognostiziert nun für 2023 ein Wirtschaftswachstum von minus 0,4 Prozent gegenüber dem noch im Frühling erwarteten Plus von 0,4 Prozent. «Die zunehmende Abkühlung der Vermietungsmärkte wirkt sich auf

die Erwartung von Investoren an die Mietentwicklung aus», sagt Kemper. «Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Finanzierungsbedingungen sowie die strukturellen Fragen im Bürosegment bezüglich Entwicklung des Büroflächenbedarfs sowie veränderter Flächenansprüche lassen die abwartende Haltung der Marktteilnehmer andauern.» So herrsche weiterhin eine Diskrepanz im Hinblick auf die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern. Darüber hinaus schein sich die käuferseitige Liquidität für Top-Büroimmobilien bei institutionellen Akteuren ausdünnen. Schwierigkeiten beim Fundraising für Büroimmobilien seien offenkundig und insbesondere im angelsächsischen Raum eher die Regel als die >>>

>>> Ausnahme, so Kemper. «Wenn Transaktionen stattfinden, treten derzeit eigenkapitalstarke Investoren wie Family-Offices als Käufer auf.»

Gebremstes Mietwachstum

Die beiden ersten Plätze bezüglich der Quartalsperformance zeigen sich unverändert gegenüber dem Vorquartal: Düsseldorf erzielt im dritten Quartal 2023 mit minus 6,5 Prozent noch das positivste Ergebnis. Die Frankfurter Bankenlage sichert sich mit minus 7,2 Prozent den zweiten Platz. Beide Städte profitieren von positiven Mieteffekten, die etwas stärker ausfallen als in den übrigen betrachteten Standorten.

In der Düsseldorfer Spitzenlage steigt die Spitzenmiete um mehr als fünf Prozent gegenüber dem Vorquartal. Die Hamburger Toplage landet knapp hinter Frankfurt auf dem dritten Platz (-7,5%). Hier betrug der Renditeanstieg lediglich 30 Basispunkte. Dass die Hansestadt dennoch hinter Düsseldorf und Frankfurt rangiert, ist auf die ausbleibenden Mietimpulse zurückzuführen. In den Berliner Spitzenlagen resultiert die um 35 Basispunkte höhere Rendite in einer Performance von minus 8,4 Prozent. Die Münchner Innenstadt bildet mit minus 9,2 Prozent das Schlusslicht.

Die Jahresperformance zeigt zum fünften Mal in Folge eine negative Wertänderung. Im dritten Quartal beträgt sie, verglichen mit dem Indikatorstand von vor zwölf Monaten, minus 24 Prozent. Analog zur Quartalsperformance liegt die Düsseldorfer Innenstadt mit minus 19 Prozent an der Spitze, gefolgt von Hamburg mit minus 23,5 Prozent. Berlin und Frankfurt sind mit minus 25 Prozent gleichauf und München weist mit minus 25,9 Prozent die grössten Wertverluste auf Jahressicht auf.

Nach sechs Quartalen mit negativer Performance ist der Victor Indikator nun auf einem ähnlichen Stand wie im zweiten Quartal 2017. Die Unterschiede zwischen den Städten bei den Wertrückgängen haben sich im vergangenen Quartal etwas angeglichen. So bewegen sich die Indikatorstände von Berlin und Frankfurt in etwa auf dem Niveau von Anfang 2017, während sich Düsseldorf und München auf dem Indikatorlevel von Ende 2017 befinden. Anders als 2016/17 folgen die Indikatorstände jedoch keinem Aufwärtstrend.

«Immobilien in Deutschland profitierten jahrelang vom Status des <Safe Haven>: stabiles Wirtschaftswachstum sowie relativ günstige Immobilienpreise im internationalen Vergleich bei gleichzeitig fehlenden Anlagealternativen im Niedrigzinsumfeld», sagt Kemper. Dass es heute wieder Zinsen bei risikoarmen Anlagealternativen gibt und Immobilien in Ländern mit positiveren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurzeit interessanter für Investoren sind, führe zu einer «längeren Marktabschwungphase als noch vor ein paar Monaten von vielen Marktteilnehmern erhofft». Je länger die Zurückhaltung auf dem Investmentmarkt andauere, desto schwieriger werde die Situation: «Projektentwickler geraten zunehmend unter Druck und die Projektpipeline schrumpft kontinuierlich; auf Seiten von institutionellen Investoren und Investmentmanagern hakt das Fundraising.» Angesichts der aktuellen Zurückhaltung dieser «Core Buyer» bleibe abzuwarten, aus welcher Ecke die Belebung des Transaktionsmarktes kommen werde und zu welchem Preisniveau dann Investments getätigt werden. «Ankaufsrenditen wie in den letzten Jahren dürften wir aber für eine sehr lange Zeit nicht wiedersehen», meint Kemper. •

NACHRICHTEN

FIDELITY: ZUKAUF IN LONDON

Der Fondsmanager Fidelity hat für seinen im August 2023 lancierten Real Estate Climate Impact Fund das erste Investment getätigt. Das Anlagevehikel – der erste Artikel 9-Fonds von Fidelity – soll überwiegend gewerbliche Immobilien in Westeuropa erwerben, sanieren und neu positionieren. Die Assets will Fidelity in der Regel drei bis fünf Jahre lang halten. Bei der ersten Transaktion für den neuen Fonds, die anscheinend schon im vergangenen Jahr aufgegleist wurde, handelt es sich um die Büroliegenschaft 99 Queen Victoria Street in London; Verkäufer ist WeWork Capital Partners. Zum Kaufpreis gab es offiziell keine Angaben, doch wie britische Medien unter Berufung auf Savills berichten, wechselte die Immobilie im Rahmen eines Erbpachtvertrags (leasehold) für rund 48 Mio. GBP die Hand, was einen Abschlag von 31 Prozent gegenüber dem 2022 zunächst geforderten Preis von 70 Mio. GBP bedeuten würde. Wie Fidelity mitteilt, soll die Büroliegenschaft ab Anfang 2024 renoviert werden; das Refurbishment soll bis 2025 abgeschlossen sein. Das Umbaukonzept sieht vereinfachte und flexible Grundrisse auf allen Ebenen vor; entstehen sollen 88.000 sqft Bürofläche. Darüber hinaus sind Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz geplant; u.a. soll die Gasheizung durch Luftwärmepumpen ersetzt werden; ferner soll es in der unteren Etagen künftig Fahrradabstellplätze, Ladestationen für Fahrräder und Motorroller sowie Duschen geben. Darüber hinaus sind neue Aufenthaltsräume und grosszügig begrünte Terrassen mit Panoramablick über das Londoner Finanzviertel geplant. Angestrebt wird eine Zertifizierung nach BREEAM Excellent. (bw)

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Trübe Aussichten



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Paris folgt London auf Platz 2 im diesjährigen Ranking der gefragten Investitionsstandorte.

DER EUROPÄISCHE IMMOBILIENMARKT WIRD AUCH IM KOMMENDEN JAHR GEPRÄGT SEIN VON ZINSNIVEAU, INFLATION UND KONJUNKTURSORGEN. LAUT DER JÜNGST PUBLIZIERTEN INZWISCHEN 21. EDITION DER STUDIE EMERGING TRENDS IN REAL ESTATE EUROPE 2024, HERAUSGEGEBEN VOM ULI URBAN LAND INSTITUT UND VON PWC, BEFÜRCHTEN VIELE PROFESSIONALS, «IN EIN OFFENES MESSER ZU LAUFEN» WEGEN DER WIRTSCHAFTLICHEN UND GEOPOLITISCHEN UNSICHERHEITEN. AUCH ZEICHNET SICH AB, DASS KAPITAL KNAPP WIRD.

BW/PD. Der Abwärtstrend an den europäischen Immobilienmärkten scheint noch längst nicht gebrochen, und viele Branchenunternehmen, in erster Linie Projektentwickler, aber längst nicht nur diese, scheinen sich auf weiterhin schwierige Zeiten einzustellen. Gemäss der aktuellen Ausgabe der «Emerging Trends in Real Estate» sind 75 Prozent der von ULI und PwC befragten mehr als 1.000 Führungskräfte der Immobilienbranche der Meinung, dass die aktuellen Bewertungen «nicht alle Herausforderungen und Chancen im Immobilienbereich widerspiegeln», da weiterhin ein deutlicher Abstand zwischen den Marktpreiserwartungen von Käufern und Verkäufern besteht. Viele der befragten Branchen-

experten befürchten, «in ein offenes Messer zu laufen», weil der Markt in Europa nach wie vor von grosser Unsicherheit geprägt ist. Grund dafür dürfte das deutlich reduzierte Investitionsvolumen sein: So hat der US-amerikanische Finanzdienstleister MSCI einen Rückgang von -42 Prozent des Transaktionsvolumens gegenüber dem Durchschnitt vor Covid (2015-2019) verzeichnet.

Mit einem Drittel der Befragten, die sich optimistisch zeigen, «dass die Rentabilität im Jahr 2024 steigen wird», zeigt die Studie eine Verbesserung des Geschäftsvertrauens im Vergleich zum Vorjahr (ein Anstieg um 8% der Befragten) – wenn auch von einer niedrigen Basis aus und weit unter dem langfristigen Durch- >>>

>>> schnitt», berichtet Sabine Georgi, Geschäftsführerin von ULI DACH (Deutschland, Österreich, Schweiz), und verweist darauf, dass die Ausichten durch das schleppende Wirtschaftswachstum in Europa und aufgrund der «realistischen Sorge» vor einer drohenden Rezession eingetrübt werden.

Die diesjährige Studie zeigt die komplexen Herausforderungen auf, mit denen der europäische Immobiliensektor konfrontiert ist. Es wird gemeinhin erwartet, dass die Branche nun auch noch mit schwächeren Vermietungsmärkten konfrontiert wird. Die Meinungen darüber, was nötig ist, um die Marktaktivität wieder anzukurbeln, gehen auseinander: Eine Stabilisierung der Finanzierungsbedingungen, eine leichte Erholung der Konjunktur und ein Rückgang der Zinssätze, um das Gleichgewicht bei den Renditen wiederherzustellen, gehören zu diesen Szenarien. Ferner wurde eine anstehende Refinanzierungswelle hervorgehoben, die zusätzlichen Eigen- und Fremdkapitalbedarf erzeugen wird, um Schief lagen zu vermeiden.

Top: London und Paris

Bei so viel Unsicherheit sind Immobilieninvestoren vorsichtiger denn je, wie und wo sie ihr Kapital in Europa anlegen. Für viele bedeutet dies, dass sie sich in risikoreicheren Zeiten auf Städte fokussieren, die Liquidität bieten. Da überrascht es wenig, dass London (1) und Paris (2) erneut die ersten beiden Plätze im Städteranking der Studie belegen. Auf die beiden Städte entfielen in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 rund 15 Prozent des gesamten Immobilientransaktionsvolumens in Europa. Auch in den anderen Städten, die in der diesjährigen Studie weitere vordere Plätze belegen, wird die hohe



Madrid rückt auf Platz 3 im Ranking vor...



... und Zürich rückt einen Platz auf Rang 16 vor.

Liquidität in Verbindung mit der Wirtschaftsleistung deutlich: Madrid (3), Mailand (6) und Lissabon (8). In der Gesamtprognose rückt Zürich von Platz 17 auf Platz 16 vor, was die ULI-/PwC-Autoren unter anderem auf die Rückkehr der Menschen in die Büros und damit eine geringe Leerstandsquote zurückführen. Das habe nicht zuletzt mit der Infrastruk-

tur und dem Pendlerverhalten zu tun: Man kann sich in Zürich leicht fortbewegen und die Bürostandorte sind recht gut angeschlossen. Auf Länderebene schwächelt die Schweiz allerdings: Die Transaktionsvolumen sanken in den letzten 12 Monaten um drastische 58 Prozent auf 3 Milliarden Euro. Zum Vergleich: Allein Belgien weist >>>

>>> ein um 10 Prozent auf 6 Milliarden Euro gesteigertes Transaktionsvolumen auf; in allen anderen Ländern war es rückläufig.

Städte in Deutschland, die bis vor noch nicht allzu langer Zeit als «sicherer Hafen» galten, stehen in der Rangliste der Investition- und Entwicklungsaussichten weiterhin recht weit oben, haben aber an Quote verloren: Berlin (4, Vorjahr: 3), München (7, Vorjahr: 5), Frankfurt (9, Vorjahr: 7) und Hamburg (11, Vorjahr: 8).

Die insgesamt düsteren wirtschaftlichen Aussichten für Deutschland im kommenden Jahr drücken das Sentiment für diese Metropolen. Nach Angaben von Oxford Economics stehen die deutschen Städte vor stagnierenden wirtschaftlichen Wachstumsaussichten mit einem durchschnittlichen realen BIP-Wachstum von nur 0,1 Prozent im Jahr 2023. Daten von MSCI zeigen, dass das Investitionsvolumen in Deutschland in den ersten neun Monaten des Jahres um 55 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken ist.

Deutschland: Schwierige Marktbedingungen

Einige Interviewpartner, die für die Studie befragt wurden, weisen zudem darauf hin, dass sich die Immobilienpreise in Deutschland langsamer angepasst haben als in den meisten anderen europäischen Ländern. Obwohl Investitionsmöglichkeiten in Deutschland nach wie vor vorhanden sind, gehört die Stimmung der deutschen Investoren und Entwickler zu den schlechtesten in Europa, da die hohen Zinsen, der Krieg in der Ukraine, die (bislang) gestiegenen Baukosten und die Sorge um die Energieknappheit die Immobilienbranche erheblich beeinträchtigen. Es wird zudem erwartet, dass notleidende Vermögenswerte

auf den Markt kommen werden, und die Verfügbarkeit von Eigenkapital insgesamt erheblich zurückgehen wird, was die Bauträger besonders hart treffen dürfte. Die Befragten gehen davon aus, dass mehr Cashflow in den Schuldenabbau fließen wird, weil der Druck durch die Refinanzierung zunimmt, und die Notwendigkeit, den Verschuldungsgrad zu verringern. Infolgedessen werden die Dividendenzahlungen an die Anleger wahrscheinlich geringer ausfallen, was zu Unzufriedenheit unter den Anlegern im In- und Ausland führt. Darüber hinaus wirkt sich in Deutschland die Kombination von nicht einfachen Marktbedingungen auf den Zugang zu Kapital aus. Die Beleihungsquote sinkt derzeit von 60 auf 50 Prozent, was dazu führt, dass Immobilien mit geringer Energieeffizienz ein höheres Risiko für den Cashflow darstellen und daher ohne ausreichendes Eigenkapital keine Finanzierung erhalten.

Insgesamt sieht sich die deutsche Immobilienbranche mit einem schleppenden Wachstum und schmerzhaften Investitionsanforderungen konfrontiert, um die ESG-Konformität neuer und bestehender Immobilien zu gewährleisten. Bei der für 2025 erwarteten Erleichterung bleibt Skepsis.

Investoren setzen vermehrt auf Nischensektoren

Während die Immobilienbranche in Europa mit einem durch den Inflationsdruck und die hohen Zinsen belasteten Markt zu kämpfen hat, sind vier Fünftel der von ULI und PwC für die Studie «Emerging Trends in Real Estate 2024» Befragten der Meinung, dass sich ESG-Aspekte in den nächsten zwölf bis 18 Monaten wesentlich auf die Bewertungen von Vermögenswerten auswirken werden.

Längerfristig wird erwartet, dass ESG-Aspekte bis 2050 den grössten Einfluss auf die Liegenschaftsmärkte haben werden.

Vor diesem Hintergrund – dem verstärkten Fokus auf Anforderungen der Nachhaltigkeit bei Immobilieninvestments – gehen die Befragten mehrheitlich davon aus, dass globale Megatrends wie Klimawandel, Digitalisierung und Demografie das Interesse der Investoren auf Nischensektoren lenken werden. Dabei werden neue Energieinfrastrukturen (1), Datenzentren (2) und das Gesundheitswesen (3) von der Studie als die Sektoren eingestuft, in denen Investoren ihr Engagement am ehesten «erhöhen» werden. Diese Trends würden in Verbindung mit dem Ziel, ESG-Anforderungen zu erfüllen, den Weg für neue Entwicklungs- und Investitionsmöglichkeiten in Bereichen wie Batteriespeicher für erneuerbare Energien, Solarparks und Infrastruktur für Elektrofahrzeuge ebnet, schlussfolgern die Autoren.

«Die mittelfristigen Aussichten für Immobilien werden deutlich positiver, wenn man davon ausgeht, dass sich die Zinssätze bis dahin stabilisiert haben und die wirtschaftliche Unsicherheit weitgehend verschwunden sein wird», sagt die ULI-DACH-Geschäftsführerin und verweist auf die aus ihrer Sicht «riesigen Chancen», die sich für die Immobilienwirtschaft im Hinblick auf die fortschreitende Urbanisierung, die technologischen und demographischen Megatrends sowie die zunehmende Konzentration von Nutzern und Investoren auf Gesundheit, Wohlbefinden und Nachhaltigkeit mittelfristig ergeben werden. Georgi ist überzeugt: «Je mehr wir zusammenarbeiten, um Themen wie Bewertungen und Klimawandel anzugehen, desto mehr und früher können wir diese Chancen nutzen.» •

MARKTKOMMENTAR

Auf Erholungskurs

DIE AKTIENMÄRKTE ERHOLEN SICH. IM NOVEMBER WURDEN BETRÄCHTLICHE KURSGEWINNE ERZIELT. DER SCHWEIZER LEITINDEX SMI STIEG UM 3,05, DER DEUTSCHE AKTIENINDEX DAX UM 6,33 PROZENT. DER US-INDEX S&P 500 GEWANN SOGAR 7,37 PROZENT AN WERT.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

TM/FL. Diese positive Kursentwicklung ist teilweise auf optimistische Signale im Zusammenhang mit der Inflationsentwicklung in Europa und den USA zurückzuführen. Darüber hinaus wird die Pause im Zinszyklus (USA, EU, England und Schweiz) von den Investoren begrüsst. Kaum jemand im Markt erwartet derzeit weitere Zinserhöhungen.

REAL Index

Im Gegensatz dazu fielen die Kursgewinne bei den Schweizer Immobilienaktien eher verhalten aus. Während den turbulenten Wochen im Oktober zeichneten sich die Immobilienwerte durch bemerkenswerte Stabilität aus. Während der breite Markt in dieser Phase erhebliche Kursverluste verbuchte, suchten viele Investoren Schutz in den Immobilienaktien der Schweiz.

Den Status als «sicheren Hafen» verlieren die Immobilienaktien nun allmählich wieder, weshalb im aktuellen Monat mit 0,58 Prozent nur noch ein geringes Kurswachstum verzeichnet wurde.

Derweil erreichte der EPRA-Index am 25. Oktober 2023 mit einer Jahresperformance von -13,97 Prozent den tiefsten Stand des Jahres. Danach setzte die Kurserholung ein und in rund drei Handelswochen legten die europäischen Immobilienaktien um 16,9 Prozent an Wert zu. Mit

diesem deutlichen Kursanstieg erreichte der EPRA Index nun auch bei der Jahresperformance einen positiven Wert von +0,57 Prozent (nicht währungsbereinigt).

SWIIT Index

Bei den kotierten Immobilienfonds stand während den letzten Wochen die Kotierung des ZIF Immobilien Direkt Schweiz im Fokus. Aufgrund der Grösse des neuen Indexmitglieds mit einer Marktkapitalisierung von über 1,1 Mrd. CHF hatten einige Investoren im Vorfeld ihre Portfolios auf den Kotierungsprozess vorbereitet. Das bedeutet, dass sie durch Verkäufe Liquidität geschaffen haben, die sie später während der Indexaufnahme wieder investieren konnten.

Durch die Portfolioumschichtungen indexnaher Investoren ergeben sich in der Regel attraktive Kaufmöglichkeiten in den Titeln der bestehenden Indexmitglieder. Erst nach Abschluss der Kotierung hat der SWIIT Index wieder an Quote gewonnen und machte im November bisher 2,81 Prozent an Wert gut. Trotz der jüngsten Kurserholung bleibt die Jahresperformance mit -1,61 Prozent im negativen Bereich.

Die Kotierung des ZIF Immobilien Direkt Schweiz ist nicht ganz ohne Nebengeräusche über die Bühne gegangen. Am ersten Handelstag schloss der Fonds bei einem Preis

von 102,00 CHF. Das bedeutet einen Kursverlust von über 17 Prozent im Vergleich zum zuletzt publizierten offmarket-Geldkurs von 123,00 CHF. Der Handel bis kurz vor der Schlussauktion verlief ohne besondere Vorkommnisse.

Was dann genau am Ende der regulären Auktion geschehen ist, bleibt weitgehend ungeklärt. Aufgrund einer grösseren Abweichung vom theoretischen Schlusskurs – circa 115,00 CHF – zum letztgehandelten Preis von 119,00 CHF, verlängerte sich die Schlussauktion um rund zwei Minuten. Während dieser Zeit wurde allem Anschein nach eine beträchtliche Anzahl von Aufträgen automatisch aus dem Orderbuch gelöscht, was letztlich zu einem deutlichen Verkaufsüberhang und dem tiefen Preis führte. An den Folgetagen hat sich der Fonds auf einem Preisniveau von 115,00 CHF eingependelt. •

| REAL ESTATE INDICES 30.10.2023 | PERCENTAGE CHANGES | | |
|--------------------------------|--------------------|-------------|--------|
| | LAST | MTD | YTD |
| REAL SWIIT KOMBINIERT | 2.354.65 | 2.21 | 0.45 |
| REAL | 3.087.67 | 0.58 | 6.47 |
| SWIIT | 433.03 | 2.81 | -1.61 |
| EPRA EUROPE INDEX | 1.528.40 | 12.16 | 0.57 |
| | | NET CHANGES | |
| SWISS FRANC SARON | LAST | MTD | YTD |
| CHF SARON 2Y | 1.3970 | -0.012 | -0.198 |
| CHF SARON 5Y | 1.2925 | -0.105 | -0.558 |
| CHF SARON 10Y | 1.4250 | -0.188 | -0.653 |
| CHF SARON 15Y | 1.5120 | -0.216 | -0.625 |

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

| KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE | | | | 17. 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 | 162250 | 6 | 150000 | 1 |
| 140241 | AGRUNA AG | 3700 | 4400 | 3000 | 1 | 3700 | 5 | 3700 | 2 |
| 4986484 | ATHRIS N | 400 | 410 | 395 | 3 | 397 | 100 | 410 | 10 |
| 10202256 | CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU | 500 | 560 | 510 | 122 | 0 | 0 | 510 | 9 |
| 193185 | CHAM GROUP N | 450 | 524 | 485 | 20 | 500 | 722 | 485 | 30 |
| 255740 | ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN | 155 | 180 | 174 | 50 | 178 | 1450 | 177 | 50 |
| 190684 | IMBREG HOLDING AG | 9400 | 14200 | 9425 | 1 | 10800 | 9 | 11000 | 1 |
| 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 | 7500 | 1 | 7700 | 1 | 7200 | 6 |
| 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 | 77 | 77 | 20 | 290 | 10 | 77 | 10 |
| 54702757 | SIA-HAUS VZ N | 7000 | 10000 | 6500 | 2 | 9895 | 1 | 8500 | 2 |
| 228360 | SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN | 2600 | 2790 | 2600 | 3 | 3100 | 6 | 2600 | 1 |
| 253801 | TERSA AG | 15800 | 18500 | 15900 | 1 | 25000 | 1 | 17500 | 1 |
| 41400277 | THURELLA IMMOBILIEN | 2 | 2.15 | 2.1 | 3620 | 2.45 | 4126 | 2.1 | 60 |
| 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 | 142 | 165 | 145 | 95 | 157 | 4 | 157 | 101 |
| 921918 | SITEX PROPERTIES HLDG N | 145 | 151 | 147 | 100 | 149 | 100 | 148 | 392 |



ANZEIGE



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

Jetzt abonnieren.
www.immobiliengeschaeft.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

| IMMOBILIENFONDS | | | | | | | | | | | | 20. 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. % OKTOBER | KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST | | | BÖRSEN- KAPITALISIE- RUNG | | |
| CH0414551033 | BALOISE SWISS PF | 104.20 | 111.00 | 2.77% | 6.53% | -10.84% | 1.31% | 106.50 | 129.40 | | 660'992'346 | | |
| CH0026725611 | BONHOTE IMMOBILIER | 122.20 | 128.00 | 2.56% | 4.75% | -2.71% | 1.11% | 122.00 | 135.60 | | 933'004'416 | | |
| CH0324608568 | CRONOS IMMO FUND | 103.40 | 112.00 | 2.75% | 8.32% | -2.78% | 1.25% | 111.00 | 117.50 | | 611'736'720 | | |
| CH0008443035 | CS 1A IMMO PK | 1271.25 | 1005.00 | 4.68% | -20.94% | -11.06% | NICHT KOTIERT | 1025.00 | 1180.00 | | 2'842'019'400 | | |
| CH0100778445 | CS REF GREEN PROPERTY | 117.15 | 112.00 | 3.10% | -4.40% | -7.90% | 1.73% | 112.50 | 138.40 | | 2'198'729'120 | | |
| CH0118768057 | CS REF HOSPITALITY | 76.85 | 64.00 | 4.02% | -16.72% | 4.48% | 0.76% | 56.00 | 71.25 | | 544'409'792 | | |
| CH0002769351 | CS REF INTERSWISS | 190.30 | 157.00 | 4.93% | -17.50% | -2.97% | 1.18% | 150.50 | 171.60 | | 1'410'579'060 | | |
| CH0031069328 | CS REF LIVINGPLUS | 109.20 | 131.00 | 2.80% | 19.96% | -2.25% | 2.27% | 123.10 | 149.30 | | 2'731'895'746 | | |
| CH0245633950 | CS REF LOGISTICSPLUS | 102.05 | 92.00 | 3.95% | -9.85% | -18.44% | 1.34% | 86.80 | 119.80 | | 736'000'000 | | |
| CH0012913700 | CS REF SIAT | 159.05 | 195.00 | 2.74% | 22.60% | -4.79% | 1.57% | 178.60 | 254.50 | | 3'198'705'900 | | |
| CH0215751527 | DOMINICÉ SWISS PF | 115.35 | 113.00 | 2.75% | -2.04% | -5.30% | 1.05% | 110.00 | 126.00 | | 339'000'000 | | |
| CH0124238004 | EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS | 120.80 | 130.00 | 2.95% | 7.62% | -1.47% | 1.90% | 127.00 | 146.60 | | 2'084'945'590 | | |
| CH0014586710 | FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR | 152.00 | 200.00 | 2.25% | 31.58% | 2.82% | 1.33% | 192.50 | 206.00 | | 1'524'618'200 | | |
| CH0142902003 | GOOD BUILDINGS SWISS REF | 113.25 | 129.00 | 3.16% | 13.91% | -0.75% | 1.23% | 126.00 | 135.50 | | 283'800'000 | | |
| CH0335507932 | HELVETICA SWISS COMMERCIAL | 113.30 | 79.00 | 7.05% | -30.27% | -13.93% | 0.71% | 81.00 | 99.00 | | 343'085'229 | | |
| CH0495275668 | HELVETICA SWISS LIVING | 114.05 | 107.00 | 3.24% | -6.18% | -2.30% | NICHT KOTIERT | 105.00 | 110.00 | | 410'798'038 | | |
| CH0434725054 | HELVETICA SWISS OPPORTUNITY | 118.40 | 103.00 | 6.18% | -13.01% | -4.25% | NICHT KOTIERT | 106.00 | 108.00 | | 160'937'500 | | |
| CH0513838323 | HELVETIA (CH) SWISS PF | 101.25 | 104.00 | 2.79% | 2.72% | -5.45% | NICHT KOTIERT | 104.00 | 115.00 | | 845'000'000 | | |
| CH0002770102 | IMMO HELVETIC | 179.20 | 195.00 | 3.45% | 8.82% | 1.15% | 1.64% | 192.00 | 213.00 | | 1'092'000'000 | | |
| CH0009778769 | IMMOFONDS | 391.00 | 500.00 | 2.71% | 27.88% | -1.44% | 1.21% | 504.00 | 566.00 | | 1'755'772'000 | | |
| CH0002782263 | LA FONCIERE | 94.05 | 125.00 | 2.01% | 32.91% | -0.65% | 1.39% | 120.50 | 135.90 | | 1'701'022'125 | | |
| CH0204643222 | MOBIFONDS SWISS PROPERTY | 128.75 | 130.00 | 2.44% | 0.97% | -7.47% | NICHT KOTIERT | 132.00 | 145.00 | | 877'500'000 | | |
| CH0034995214 | PATRIMONIUM SWISS REF | 146.70 | 145.00 | 2.79% | -1.16% | -9.04% | 1.49% | 142.50 | 167.10 | | 829'558'775 | | |
| CH0107006550 | PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND | 132.00 | 123.00 | 2.73% | -6.82% | -11.06% | 1.62% | 118.00 | 147.00 | | 321'046'236 | | |
| CH0033624211 | PROCIMMO SWISS COMM FUND | 136.45 | 130.00 | 4.24% | -4.73% | -1.81% | 1.18% | 132.00 | 148.00 | | 1'203'613'710 | | |
| CH0235398572 | PROCIMMO II SWISS COMM FUND | 114.20 | 110.00 | 5.13% | -3.68% | -6.99% | 1.47% | 110.00 | 125.00 | | 434'520'790 | | |
| CH0225182309 | RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS | 93.20 | 98.50 | 2.67% | 5.69% | -3.02% | NICHT KOTIERT | 101.00 | 115.00 | | 368'391'576 | | |
| CH0039415010 | REALSTONE | 118.50 | 118.00 | 3.04% | -0.42% | -5.33% | 1.33% | 115.00 | 133.50 | | 1'583'027'938 | | |
| CH0100612339 | RESIDENTIA | 109.15 | 93.50 | 3.27% | -14.34% | -1.03% | 1.38% | 86.00 | 99.55 | | 1'497'616'269 | | |
| CH0395718866 | SCHRODER IMMOPLUS | 145.70 | 140.00 | 3.62% | -3.91% | 1.74% | 1.05% | 134.20 | 146.00 | | 1'495'227'020 | | |
| CH0344799694 | SF COMMERCIAL PF | 91.55 | 74.00 | 5.96% | -19.17% | -7.29% | 0.36% | 74.80 | 91.00 | | 177'600'000 | | |
| CH0285087455 | SF RETAIL PF | 99.95 | 98.00 | 4.57% | -1.95% | 1.24% | 0.89% | 96.00 | 129.00 | | 595'350'000 | | |
| CH0120791253 | SF SUSTAINABLE PF | 119.10 | 115.00 | 3.10% | -3.44% | -5.88% | 1.68% | 105.50 | 131.50 | | 967'896'810 | | |
| CH0002785456 | SOLVALOR 61 | 220.75 | 277.00 | 1.92% | 25.48% | 4.27% | 1.39% | 258.75 | 294.00 | | 1'402'814'147 | | |
| CH0037237630 | STREETBOX REF | 334.65 | 413.00 | 3.73% | 23.41% | 2.20% | 1.31% | 404.00 | 454.75 | | 177'410'345 | | |
| CH0258245064 | SUISSE ROMANDE PF | 105.35 | 77.00 | 3.99% | -26.91% | -27.27% | 0.36% | 81.00 | 114.00 | | 206'651'984 | | |
| CH0267501291 | SUSTAINABLE RE SWITZERLAND | 100.30 | 93.00 | 2.38% | -7.28% | -8.45% | 0.75% | 99.40 | 107.00 | | 316'419'759 | | |
| CH0293784861 | SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES | 114.10 | 113.00 | 2.35% | -0.96% | -5.04% | 1.20% | 114.00 | 124.80 | | 1'830'600'000 | | |
| CH0037430946 | SWISSCANTO (CH) REF IFCA | 120.30 | 152.00 | 2.47% | 26.35% | 4.85% | 1.19% | 145.00 | 161.60 | | 1'601'050'808 | | |
| CH011959190 | SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM | 95.45 | 91.00 | 4.69% | -4.66% | -2.86% | 0.49% | 85.20 | 104.50 | | 473'437'055 | | |
| CH0444142555 | SWISS CENTRAL CITY REF | 106.35 | 82.00 | 3.11% | -22.90% | -18.67% | 0.66% | 81.80 | 107.20 | | 311'769'740 | | |
| CH0026168846 | SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND | 152.95 | 174.00 | 2.62% | 13.76% | -1.79% | 0.83% | 169.00 | 188.90 | | 919'752'168 | | |
| CH1139099068 | SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL | 103.50 | 103.00 | 3.52% | -0.48% | 6.19% | NICHT KOTIERT | 96.00 | 106.00 | | 241'303'765 | | |
| CH0014420829 | UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS | 63.35 | 77.00 | 2.39% | 21.55% | 1.99% | 1.52% | 73.85 | 81.60 | | 2'734'524'562 | | |
| CH0026465366 | UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL | 14.00 | 16.70 | 2.52% | 19.29% | 4.07% | 1.01% | 15.80 | 17.80 | | 775'974'802 | | |
| CH0192940390 | UBS (CH) PF DIRECT URBAN | 11.25 | 12.90 | 2.57% | 14.67% | 13.56% | 1.33% | 11.10 | 13.40 | | 464'340'002 | | |
| CH0014420852 | UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS | 97.15 | 115.00 | 2.29% | 18.37% | -2.81% | 0.97% | 111.00 | 130.10 | | 1'638'895'475 | | |
| CH0014420878 | UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA | 101.55 | 122.00 | 2.71% | 20.14% | -1.22% | 1.27% | 123.00 | 136.70 | | 8'739'290'538 | | |
| CH0014420886 | UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL | 61.60 | 58.00 | 4.70% | -5.84% | 0.75% | 1.67% | 57.80 | 63.55 | | 1'429'107'472 | | |
| CH0433089270 | ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ | 101.95 | 111.00 | 2.49% | 8.88% | -5.21% | 0.00% | 116.00 | 126.00 | | 1'066'057'209 | | |
| | | | | Ø | Ø | SWIIT | Ø | | | | TOTAL | | |
| | | | | 3.20% | 4.02% | -2.51% | 1.21% | | | | 59'741'800'137 | | |

| IMMOBILIENAKTIEN | | | | | | | | | | | | 20. NOVEMBER 2023 | |
|------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|--|--|---------|--|----------------------------|-------------------|--|
| ISIN | AKTIEN NAME | NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN | BÖRSEN- KURS | AUS- SCHÜTT.- RENDITE | ECART NAV BÖRSENKURS | PERF. TR YTD 2023 | MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % OKTOBER | KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST | | | BÖRSENKAP. (FREE FLOAT) | | |
| CH0008837566 | ALLREAL N | 155.20 | 146.00 | 4.93% | -5.93% | 1.73% | 3.18% | 141.80 | 164.80 | | 2'268'962'078 | | |
| CH0516130684 | EPIC SUISSE AG | 78.30 | 63.00 | 4.89% | -19.54% | 3.94% | 0.51% | 59.20 | 66.00 | | 162'698'697 | | |
| CH0002557400 | ESPACE REAL ESTATE | 177.40 | 177.00 | 3.31% | -0.23% | 7.89% | 0.23% | 155.00 | 179.00 | | 341'840'985 | | |
| CH0045825517 | FUNDAMENTA REAL N | 16.65 | 16.20 | 3.47% | -2.70% | 4.04% | 0.38% | 15.85 | 17.25 | | 487'017'895 | | |
| CH0239518779 | HIAG IMMOBILIEN N | 105.45 | 79.00 | 3.75% | -25.08% | -0.12% | 0.79% | 73.40 | 85.60 | | 364'548'470 | | |
| CH0273774791 | INTERSHOP N | 463.55 | 607.00 | 4.23% | 30.95% | 8.96% | 1.94% | 585.00 | 674.00 | | 662'570'850 | | |
| CH0524026959 | INA INVEST AG | 23.35 | 17.40 | 0.00% | -25.48% | -11.68% | 16.69% | 16.85 | 19.90 | | 78'681'853 | | |
| CH0325094297 | INVESTIS N | 80.35 | 93.00 | 2.73% | 15.74% | -5.91% | 1.59% | 89.60 | 101.50 | | 260'340'480 | | |
| CH0011108872 | MOBIMO | 260.05 | 250.00 | 4.10% | -3.86% | 10.17% | 1.94% | 224.50 | 259.00 | | 1'813'094'250 | | |
| CH0212186248 | NOVAVEST | 43.25 | 36.40 | 3.49% | -15.84% | -7.72% | 0.97% | 32.50 | 41.80 | | 280'696'198 | | |
| CH0284142913 | PLAZZA N | 341.95 | 299.00 | 2.38% | -12.56% | -1.29% | 0.61% | 293.00 | 319.00 | | 437'018'400 | | |
| CH0018294154 | PSP SWISS PROPERTY | 112.45 | 111.00 | 3.50% | -1.29% | 5.81% | 3.71% | 96.50 | 117.20 | | 5'091'335'901 | | |
| CH0384629934 | SENIORRESIDENZ | 49.45 | 29.50 | 6.63% | -40.34% | -24.34% | 0.16% | 25.00 | 41.80 | | 75'386'424 | | |
| CH0008038389 | SWISS PRIME SITE | 86.25 | 85.00 | 4.11% | -1.45% | 10.29% | 3.18% | 72.10 | 86.60 | | 6'457'480'940 | | |
| CH0032816131 | SF URBAN PROPERTIES N | 116.65 | 88.00 | 4.20% | -24.56% | 2.92% | 2.23% | 83.50 | 93.50 | | 239'936'488 | | |
| CH0002619481 | WARTECK INVEST | 1697.35 | 1920.00 | 3.72% | 13.12% | -12.33% | 0.75% | 1790.00 | 2290.00 | | 324'371'520 | | |
| CH0148052118 | ZUG ESTATES | 2041.45 | 1510.00 | 2.76% | -26.03% | -12.37% | 1.11% | 1500.00 | 1875.00 | | 456'411'458 | | |
| | | | | Ø | Ø | REAL | Ø | | | | TOTAL | | |
| | | | | 3.82% | -6.67% | 5.81% | 2.85% | | | | 19'561'012'337 | | |

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Neue Wohnungen für Altstetten



FILIPPO BOLOGNESE IMAGES

Die Wohnsiedlung der UBS-Pensionskasse an der Dennlerstrasse in Zürich Altstetten

DIE UBS-PENSIONS-KASSE ERNEUERT EINE IN DIE JAHRE GEKOMMENE WOHSIEDLUNG IN ZÜRICH-ALTSTETTEN. DAS THEMA VERDICHTUNG SPIELT BEI DEM RENOVIERUNGS-PROJEKT EINE ZENTRALE ROLLE.

AH/PD. Die Pensionskasse der UBS wird ihre Wohnsiedlung an der Dennler-, Flüela- und Fuchsiastrasse in Zürich Altstetten erneuern. Die Bauten der ersten Etappe stammen aus dem Jahr 1986, die zweite Etappe wurde 1993 fertiggestellt. Insgesamt hat die Siedlung derzeit 240 Wohnungen, im Rahmen der Überbauung werden weitere 280 Wohnungen hinzukommen, so dass die Gesamtzahl auf 520 steigen wird, wie die UBS mitteilt. Vorgesehen

sind auch neue Gewerbe- bzw. Quartiernutzungen und Atelierwohnungen im Erdgeschoss. Den Architektur-Wettbewerb für das Vorhaben hat die ARGE Esch Sintzel Architekten & Ramser Schmid Architekten gewonnen.

Nach Angaben der UBS-Pensionskasse soll für die neue Überbauung fast 60 Prozent der heutigen Bausubstanz weiter verwendet und die Energieeffizienz der Gebäude verbessert werden. Ferner will man die Zahl der Velo-Parkplätze erhöhen; zusätzliche Auto-Parkplätze sind nicht geplant. Es soll Sharing-Angebote und E-Ladestationen geben.

Der Baustart für die erste Etappe der Erneuerungsmassnahme ist für den Herbst des Jahres 2027 geplant; drei Jahre später soll Baubeginn für die zweite Etappe sein. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 19_2023 / 18. Jahrgang / 370. 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

Schweizer Immobiliengespräche 2024

Save the Date

| | |
|--------------------|----------|
| 22. Februar 2024 | Zürich |
| 16. April 2024 | Lausanne |
| 04. Juni 2024 | Zürich |
| 25. September 2024 | Zürich |
| 20. November 2024 | Zürich |

Mehr Informationen unter:

