

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Leichte Erholung beim Auftrageingang (Bauindex des SBV Schweizerischer Baumeisterverband)
- 5 Kleinwohnformen mit Potenzial (HSLU-Studie)
- 7 Deutschland: Höhepunkt der Insolvenzwelle steht noch aus (Online-PK Rücker Consult)
- 9 «Gute Investmentchancen» (LaSalle Studie «Insights, Strategy and Analysis 2024»)
- 11 Schick Immobilien: Umfrage Investmentrisiken (D)
- 12 Marktkommentar
- 13 Immobiliennebenwerte
- 14 Immobilienfonds/-Aktien
- 15 Standortentwicklung: Baar/«Spinnerei an der Lorze»
- 15 Impressum

EDITORIAL

Eine Frage des Angebots

Der hypothekarische Referenzzinssatz, im Juni um 0,25 Prozentpunkte auf 1,5 Prozent gestiegen, wurde zum 1. Dezember von 1,5 auf 1,75 Prozent erneut angehoben – was Vermietern ermöglicht, die Mieten weiter zu erhöhen. Eine schlechte Nachricht für Mieter, zumal das Mietniveau in der Schweiz ohnehin hoch und es aufgrund der Knappheit am Wohnungsmarkt kaum möglich ist, in eine günstigere Wohnung umzuziehen. Inzwischen scheint die Schweizer Bevölkerung ihr Nachfrageverhalten der Situation angepasst zu haben. Bedingt durch illiquide Märkte, den Rückgang der Neubautätigkeit und die hohe Nachfrage sehe sich die Schweizer Bevölkerung vermehrt dazu gezwungen, statt allein mit anderen Menschen zusammenzuwohnen, berichtet Wüest Partner. Die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen ziehe an, das Wachstum bei den Kleinhaushalten lasse nach. Die Entwicklung kann indes kaum als Beleg dafür gelten, dass sich die Gesellschaft von der Individualisierung abwendet: Die Wahl der Wohnform spiegelt nicht unbedingt die tatsächlichen Wünsche wider, wie die Trends der Jahre 2017 bis 2020 zeigen. Damals, bei rückläufigen Mieten und einem vielfältigeren Angebot, wohnte ein beträchtlicher Teil der Schweizer bevorzugt in kleineren Haushalten. Es gilt demnach die Devise: Ist das Angebot vorhanden, verteilen sich die Menschen gerne breiter – was generell vor allem in günstigeren Regionen, wo es mehr Auswahl gibt, möglich ist.



Birgitt Wüest
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüest

ANZEIGE



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

Jetzt abonnieren.
www.immobiliengeschäft.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

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

GET IT ON
Google Play

Download on the
App Store

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Leichte Erholung beim Auftragseingang



BILD: LIANNA ART/DEPOSITPHOTOS.COM

Der Schweizerische Baumeisterverband erwartet mittelfristig leicht sinkende Bauaufträge.

IM DRITTEN QUARTAL DES JAHRES HABEN DIE AUFTRÄGE IM BAUHAUPTGEWERBE LEICHT ZUGENOMMEN. DAMIT WURDE ZWISCHEN JANUAR UND SEPTEMBER DER RÜCKGANG BEI DEN AUFTRAGSEINGÄNGEN GEGENÜBER DEM VORJAHRESZEITRAUM AUF NOCH -4,6 PROZENT REDUZIERT. DIE BAUTÄTIGKEIT SOLLTE DIESES UND NÄCHSTES JAHR IN ETWA AUF DEM NIVEAU VON 2022 LIEGEN, SCHÄTZT DER SCHWEIZERISCHE BAUMEISTERVERBAND MIT BLICK AUF DEN BAUINDEX. POLITISCH MÜSSE RASCH DER WEG FÜR MEHR WOHNUNGSBAU GEEBNET WERDEN.

BW/PD. Im dritten Quartal 2023 stieg die Bautätigkeit gegenüber dem Vorjahresquartal um 1,7 Prozent auf 6,3 Milliarden Franken, das Volumen der Auftragseingänge erhöhte sich sogar um 4,1 Prozent auf 5,7 Milliarden Franken. Der Auftragsbestand nahm leicht um 1,5 Prozent auf 15,5 Milliarden Franken zu. Der Auftragsbestand – gemessen am Umsatz im Jahr 2022 – erstreckt sich durchschnittlich auf acht Monate (gemessen am Umsatz im 2022).

«Gutes Niveau»

Damit bestehe ein gewisses Sicherheitspolster für die Baukonjunktur und die Schweizer Wirtschaft, meldet der Schweizerische Baumeister-

verband (SBV). Im vierten Quartal 2023 dürfte der Umsatz laut Bauindex um 1,5 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal wachsen.

Nach Einschätzung des Schweizerischen Baumeisterverbands – ab diesem Quartal allein verantwortlich für die Erstellung des zuvor in Zusammenarbeit mit der Credit Suisse erstellten Bauindex – wird die Bautätigkeit im Gesamtjahr nominell 23,3 Milliarden Franken betragen. «Dies ist als ein gutes Niveau ähnlich dem Vorjahr einzustufen», sagt Martin Maniera vom Schweizerischen Baumeisterverband. Inflationsbereinigt werde die reale Bautätigkeit leicht unter dem Niveau von 2022 liegen. Weiter geht der Verband davon aus, dass der Umsatz im kommenden Jahr leicht abnehmen wird. >>>

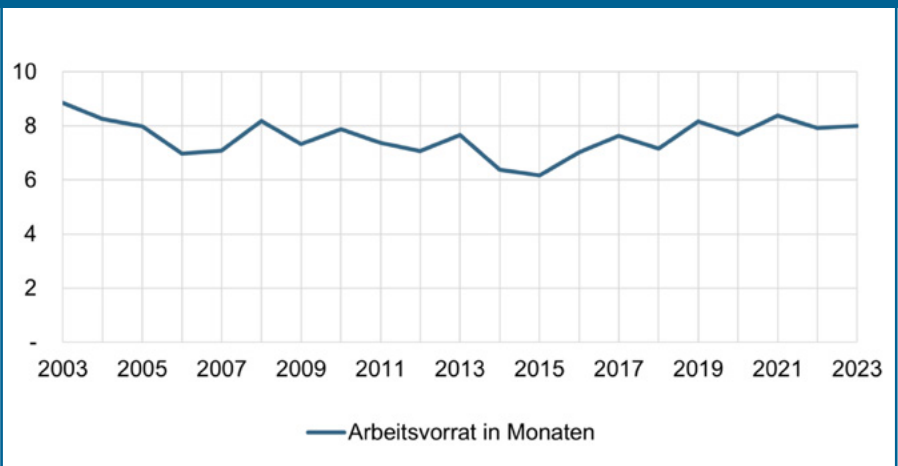
>>> Die gedämpfte Nachfrage sei mehreren Ursachen geschuldet. Zum Einen hätten sich die Materialkosten in den letzten Jahren markant erhöht und es sei davon auszugehen, dass sich dieses Preisniveau voraussichtlich nicht ändern wird. Von einem zusätzlichen Preisschub im kommenden Jahr geht der Schweizerische Baumeisterverband allerdings nicht aus.

Weiterer Zinsschritt erwartet

Zweitens verteuerten die gestiegenen Zinsen den Bau von Mehrfamilienhäusern, Wohneigentum, öffentlichen Gebäuden und Infrastrukturen. Der SBV rechnet noch mit einem kleinen Zinsschritt im Dezember 2023, aber nicht mit weiteren Erhöhungen im Jahr 2024. Die bisherigen Zinserhöhungen schmälern das reale Umsatzwachstum des Bauhauptgewerbes nach Berechnung des SBV bisher bereits um 1 Prozent pro Jahr.

Zusammengefasst erwartet der Schweizerische Baumeisterverband mittelfristig weiterhin leicht sinkende Neuaufträge – doch dank des gut gefüllten Arbeitsvorrats dürfte die nominelle Bautätigkeit in etwa den beiden Vorjahren entsprechen. «Preisbereinigt wird der Umsatz jedoch et-

REICHWEITE DES ARBEITSVORRATS PER 30.9. IN MONATEN



Schweizerischer Baumeisterverband 11/2023

was geringer ausfallen und die Gewinnmarge bleibe äusserst tief», sagt Martin Maniera.

Wohnungsbau erleichtern

Gleichwohl bestehe ein grosser Bedarf an Neubauten. «Insbesondere im Wohnungsbereich besteht eine grosse Nachfrage, denn die Leerstände sinken, während die Mieten steigen», stellt Maniera fest. Doch werde die Bautätigkeit im Wohnungsbereich eingeschränkt, unter anderem aufgrund der zahlreichen Einsprachen, welche vielerorts Bauprojekte endlos in die Länge ziehen und verteuern.

Maniera zufolge wird sich der Schweizerische Baumeisterverband daher am nächsten Runden Tisch des Bundesrats zum Wohnungsmangel dafür einsetzen, dass die Bautätigkeit wieder beschleunigt werden kann. Der Verband setzt hierzu auf einen liberalen Markt, so Maniera: «Der Baulandmarkt sollte nicht durch staatliche Subventionierungen verzerrt werden.»

Zu den weiteren Forderungen des SVB zählt zum einen, dass der Lärmschutz im Gesetz wieder gemäss der bis 2016 bewährten Praxis geregelt werden sollte. Zum anderen, dass Einsprechende nicht mehr kostenlos missbräuchlich Einsprachen erheben dürfen, um Eigeninteressen durchzusetzen, sondern sich angemessen an den daraus entstehenden Kosten beteiligen müssen. Last but not least, verweist der SBV darauf, dass Umbauten am Baugeschehen anteilmässig an Gewicht gewinnen, während die Neubauten stagnieren. Diese Gelegenheit sollte aus Sicht des Verbands für energetische Sanierungen genutzt werden, um die Klimaziele 2050 erreichen zu können. Es sei erforderlich, «dass das Parlament in dieser Angelegenheit eine konsequente Haltung einnimmt», so der SBV. •

Der Bauindex

Der Bauindex prognostiziert den saisonbereinigten Umsatz für das nächste Quartal sowie den Trend für die drei anschliessenden Quartale. Bis zum 3. Quartal 2023 wurde der Bauindex in Zusammenarbeit zwischen der Credit Suisse und dem Schweizerischen Baumeisterverband veröffentlicht. Ab dem 4. Quartal 2023 publiziert der SBV den Bauindex in Eigenregie.

Mit der Übernahme wurde die Methodik aktualisiert. Neu wurde das 1. Quartal 2023 auf einen Wert von 100 Punkten kalibriert. Die Daten aus der SBV Quartalerhebung zu Auftragseingang, Arbeitsvorrat und Bauvorhaben sind weiterhin die wichtigste Quelle für die Prognose. Zusätzlich fliessen Baugesuche, öffentliche Ausschreibungen, Zinsen und Baumaterialien in die Bauindex-Prognose ein. Beim Bauindex handelt es sich um eine lineare Regression.

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Kleinwohnformen mit Potenzial



BILD: DIMITRI DJURIC

Wohn- und Gewerberaum Kalkbreite, Clusterwohnzimmer

DAS INTERESSE AN KLEINWOHNFORMEN IST IN DER SCHWEIZER BEVÖLKERUNG HOCH, WIE EINE AKTUELLE STUDIE DER HOCHSCHULE LUZERN (HSLU) BELEGT. DIE UMFRAERGEERGEBNISSE ZEIGEN JEDOCH, DASS SICH DIE ANTWORTEN DER PERSONEN, DIE BEREITS IN EINER SOLCHEN WOHNUNG WOHNEN ODER GEWOHNT HABEN, UND VON SOLCHEN, DIE ES SICH PRINZIPIELL VORSTELLEN KÖNNEN, DEUTLICH UNTERSCHIEDEN.

BW/PD. Einerseits sind die Bodenressourcen in der Schweiz knapp, andererseits prägt der Nachhaltigkeitsgedanke die persönliche Lebensge-

staltung von immer mehr Menschen. Kleinwohnformen wie Tiny Houses, Mikro-Appartements, Hallenwohnen oder Wohnen im Container beziehungsweise Fahrzeug scheinen darauf eine naheliegende Antwort zu sein. Eine Studie der HSLU untersucht erstmals, wie hoch die Nachfrage und das Marktpotential von Kleinwohnformen in der Schweiz ist, und welche Interessen, Präferenzen und Bedürfnisse (künftige) Bewohnerinnen und Bewohner haben. Die Studie basiert auf den Ergebnissen einer repräsentativen Online-Umfrage (1.254 Befragte).

Grosses Interesse

Kleinwohnformen stossen in der Schweiz auf Interesse: Rund die Hälfte der für die Studie Befragten

hat bereits Erfahrungen mit Kleinwohnformen (22%, in Folge als «Experten» bezeichnet) oder kann sich vorstellen, in einer solchen zu wohnen (30%, «Interessierte»). Die andere Hälfte kann sich dies dagegen nicht vorstellen (48%); bei diesen «Nicht Interessierten» handele es sich in der Tendenz um eher besserverdienende Personen mit einem höheren Haushaltsvermögen, so die Autoren der Studie.

Projektleiterin Selina Lutz vom HSLU Department Technik & Architektur weist darauf hin, dass sich die Antworten zwischen den Personen, die bereits Erfahrungen mit Kleinwohnungen gesammelt haben, und den «Interessierten» teilweise deutlich unterscheiden; sie spricht von einer Divergenz zwischen Wunsch- >>>



Tiny House Immergrün Aussen – Kollektiv winzig

>>> vorstellung und Realität. Der Grund dafür ist aus ihrer Sicht, dass «Experten» die jeweilige Frage in Bezug auf ihre tatsächliche Wohnsituation respektive Erfahrungen mit Kleinwohnformen beantworten, während sich die «Interessierten» auf ein hypothetisches oder Wunschscenario beziehen.

Kleinsthäuser gefragt

Mit 43 Prozent würde die Mehrheit der «Interessierten» das Wohnen in einem festen Haus, etwa einem Mini- oder ein Kleinsthaus, bevorzugen, während weniger als 10 Prozent der «Experten» bisher in dieser Kleinwohnform lebte. 84 Prozent der «Experten» gibt an, in einem Apartment zu leben, respektive gelebt zu haben. Weiter fällt auf, dass es für Fahrzeuge und vorgefertigte Module zwar eine Nachfrage gibt, diese von «Experten» als ständiger Wohnsitz bisher jedoch kaum genutzt werden. Mehr als die Hälfte der Kleinwohnformen von «Experten» befindet sich an einer urbanen Lage. Bei den «Interessierten» wird dieser Standort

deutlich weniger häufig genannt. Nur rund ein Drittel der «Interessierten» bevorzugt eine Stadt als Standort, während die anderen einen Wohnort auf dem Land oder in einer Agglomerationsgemeinde vorziehen.

Thema Nachhaltigkeit

Für die «Interessierten» steht die Nachhaltigkeit deutlich im Vordergrund; sie legen bei der Kleinwohnform etwa bei der Strom-, Wasser- und Wärmeversorgung mehr Wert

auf lokal produzierte und erneuerbare Energie und eine geringe Umweltbelastung. Demgegenüber stehen respektive standen bei den «Experten» häufiger geringe Kosten und hoher Komfort im Vordergrund. Zudem geben 43 Prozent dieser Gruppe an, dass eine finanzielle Notlage ein entscheidendes Motiv für die Wahl einer Kleinwohnform darstellte. Bei den «Interessierten» ist das wichtigste Motiv neben der Nachhaltigkeit, mehr in Freiheit und Autonomie zu leben. Im Hinblick auf die gewünschten Wohnqualitäten ist eine natürliche Belichtung und Belüftung der Immobilie für beide Interessensgruppen wichtig. Darüberhinaus legen «Experten» häufiger Wert auf eher praktische Eigenschaften wie Stauraum und Rückzugsmöglichkeiten, während «Interessierte» eher naturbezogene Wohnqualitäten wie Ausblick und Zugang zur Natur sowie natürliche Materialien als wichtig erachten.

«Die Resultate der Studie deuten darauf hin, dass ein Angebot von Kleinwohnformen einen Beitrag zum nachhaltigen Wohnen bieten kann; dabei sollte allerdings der Kostenaspekt verstärkt beachtet werden, damit es in der Praxis Anwendung findet», fasst Selina Lutz zusammen. •

Zur Studie

Die Studie ist im Rahmen eines Innovationsprojektes von der Hochschule Luzern als Forschungspartnerin und unter Mitfinanzierung der Innosuisse – Schweizerische Agentur für Innovationsförderung und der interdisziplinären Themencluster ITC der HSLU entstanden. Es handelt sich um ein interdisziplinäres Projekt der Departemente Technik & Architektur (Projektleitung), Soziale Arbeit und Wirtschaft, zusammen mit 13 Umsetzungspartnern: Hawa Sliding Solutions A, Genossenschaft Kalkbreite, Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, Stadtentwicklung Zürich, Maria und Heinrich Th. Uster-Stiftung, Acht Grad Ost AG, Uster AG Planer Architekten Immobilienreuhänder, Metron Architektur AG, Verein Kleinwohnformen Schweiz, Bundesamt für Wohnungswesen, BLKB, Marion Burkhardt Architektin + Baubiologin, René Hodel und Flavia Fluor.

IMMOBILIENPROJEKTENTWICKLUNG DEUTSCHLAND

Höhepunkt der Insolvenzwelle steht noch aus



BILD: VOLGARVER/DEPOSITPHOTOS.COM

Auch während einer Insolvenz ist es möglich, Projektentwicklungen fertig zu stellen.

IMMOBILIENPROJEKTENTWICKLER IN DEUTSCHLAND ERLEBEN DERZEIT EINE INSOLVENZWELLE. DER HÖHEPUNKT DER WELLE IST EXPERTEN ZUFOLGE NOCH NICHT ERREICHT, WIRD ABER BIS MITTE 2024 ERWARTET. VON VERLUSTEN BETROFFEN SIND PRIMÄR DAS EIGENKAPITAL DER ENTWICKLER UND OFT AUCH DIE GELDER DER MEZZANINKAPITAL-INVESTOREN, WIE JÜNGST AUF EINER ONLINE-PRESSEKONFERENZ ZU HÖREN WAR. VERLUSTE BEI SENIOR-FINANZIERUNGEN FALLEN DAGEGEN IN DER REGEL EHER GERING AUS.

PD/BW. «Wir haben einen Superzyklus hinter uns, der sowohl in der Höhe als auch der Länge einzigartig war», erklärte Prof. Dr. Steffen Sebastian, Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung (Real Estate Finance), IREBS Institut für Immobilienwirtschaft, Universität Regensburg, zu Beginn einer von Rücker Consult organisierten Online-Pressekonferenz zum Thema «Finanzielle Restrukturierung von Projektentwicklungen: Welche Spielräume gibt es und welche Ergebnisse sind erreichbar?». Seit 2010 seien alle Immobilienpreise im Schnitt laut Destatis/OECD um 66 Prozent gestiegen, so Sebastian: «Das war deutlich stärker als in den Zyklen davor.» Mit der Zinswende habe der Wind allerdings gedreht

und die Immobilienbranche befinde sich inzwischen auf dem absteigenden Ast des Zyklus. Die Krise halte nun schon knapp zwei Jahre an, und inzwischen setze sich die Erkenntnis durch, dass der Umschwung langfristiger Natur ist.

Weitere Marktberichtigungen zu erwarten

Nach Sebastians Einschätzung wird es mindestens noch ein halbes Jahr dauern, bis der Höhepunkt der krisenhaften Entwicklung erreicht ist: «Ich erwarte zwar keinen Flächenbrand an Insolvenzen; aber es wird weitere Marktberichtigungen geben.» Zur Frage, was mit den Immobilien respektive Projekten eines in- >>>

»»» solventen Developers geschehe, äusserte sich Dr. Gordon Geiser, Nova Fides GmbH. Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung fänden inzwischen stärkere Akzeptanz, berichtete der Geschäftsführer der auf die Betreuung und Restrukturierung von Immobilienkrediten und -investments spezialisierten Gesellschaft.

Bei dieser Vorgehensweise gebe es im Gegensatz zum klassischen Insolvenzverfahren keinen gerichtlich bestellten Insolvenzverwalter, auf den die gesamte Verfügungsbefugnis übergeht. «Diese Funktion bleibt bei der Geschäftsführung des Unternehmens. Das Gericht bestellt statt des-



BILD: JONAS GROSS

Gordon Geiser, Nova Fides GmbH

im Immobiliensektor eine starke Professionalisierung erfahren», sagt Geiser. «Es gibt mittlerweile eine Reihe von Akteuren mit der für diesen Sektor erforderlichen Expertise und Erfahrung.»

Unter solchen Umständen könne es schwierig und langwierig sein, neues Kapital zu mobilisieren. «Ein anderer Fall sind Grundstücke, für die noch kein Baurecht vorliegt», sagte Hollstein. «Diese sind oft unbelastet und können veräussert werden, um mit dem Erlös andere Projekte eines Entwicklers zu kapitalisieren.»

Ausfallrisiken für Mezzaningeber und unbesicherte Kredite

Mit Blick auf die Gläubiger wies Nova Fides-Geschäftsführer Gordon Geiser darauf hin, dass der Senior-Bereich von Finanzierungen in der Pra-



BILD: ZVG

Prof. Dr. Steffen Sebastian, IREBS

sen eine beaufsichtigende Person – den Sachwalter», sagt Geiser. Ein grosser Vorteil des Verfahrens liegt aus seiner Sicht in der Aussenwahrnehmung: «Es wird mit Sanierung verbunden nicht mit Zerschlagung.»

«Stark professionalisierter Insolvenzbereich»

Geiser zufolge ist das Verfahren in den vergangenen Jahren modernisiert worden, nicht zuletzt, um Vorbehalte abzubauen. Dies sei gelungen, das Verfahren stosse inzwischen auf grosse Akzeptanz. «Überhaupt hat der Insolvenzbereich

Fertigstellung von Projekten in Insolvenzverfahren

Mit Blick auf die Immobilien von in Schieflage geratenen Developern sagte Torsten Hollstein, dass Entwicklungsprojekte auch während einer Insolvenz zu Ende gebaut werden können. Wie der Geschäftsführer des Asset Managers CR Investment Management, der u.a. CR-Lösungen für die Strukturierung komplexer oder notleidender Portfoliostrukturen entwickelt, berichtet, gilt dies insbesondere für Projekte, bei denen es bereits einen Einzelmietler oder einen hohen Vorvermietungsgrad gibt und für die ggf. bereits ein Forward-Verkauf stattgefunden hat. «Hier muss nur geklärt werden, wer in diesem Szenario wieviel verliert», so Hollstein. Allerdings hänge es auch immer von der individuellen Situation ab. «Besonders schwierig ist es beispielsweise, wenn es sich um Eigentumswohnungen handelt, das Objekt bereits im Bau und circa die Hälfte verkauft ist und dann die Insolvenz eintritt.»



BILD: ZVG

Torsten Hollstein, CR Investment Management

xis zumeist nicht betroffen ist; ganz anders gestalte sich die Lage dagegen beim Mezzanine-Segment: «Mezzanine-Kapital ist häufig von Ausfällen betroffen.»

Einen kompletten Ausfall müssten diese Investoren jedoch nur hinnehmen, wenn es zu starken Wertkorrekturen komme. Unbesicherte Gläubiger hätten ebenfalls ein hohes Ausfallrisiko, sagt Geiser: «Diese können nur aus der freien Insolvenzmasse befriedigt werden, die bei Immobilieninsolvenzverfahren häufig weniger gross ist, da der überwiegende Teil der Vermögenswerte regelmässig mit Sicherheiten belastet ist.» •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

«Chancen auf gute Investments»



BILD: XBRCHX/DEPOSITPHOTOS.COM

In London sind vor allem erstklassige Bürogebäude bei Nutzern gefragt.

IN EINEM WEITERHIN DURCH GROSSE GEOPOLITISCHE UND MAKROÖKONOMISCHE UNSICHERHEITEN GEPRÄGTEN UMFELD STELLEN SICH DIE EUROPÄISCHEN IMMOBILIENMÄRKTE NACH UND NACH AUF DAS HÖHERE ZINSNIVAU EIN. DIE REGION WERDE IM KOMMENDEN JAHR MIT BLICK AUF TRANSAKTIONEN «EINE DER WELTWEIT ATTRAKTIVSTEN DYNAMIKEN BIETEN», PROGNOSTIZIEREN DIE AUTOREN DES VON LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT HERAUSGEGEBENEN BERICHTS «INSIGHTS, STRATEGY AND ANALYSIS 2024».

BW/PD. Prognostizierte LaSalle in seinem jährlich erscheinenden Marktausblick für 2023 vor allem ein herausforderndes makroökonomisches Umfeld sowie einen Stillstand der Transaktionsmärkte, befassen sich die Autoren in der diesjährigen Edition des ISA Outlook mit den von ihnen identifizierten fünf neuen Trends an den europäischen Immobilien- und -Investmentmärkten und den sich daraus ergebenden Investmentopportunitäten.

Die Kernaussagen des Marktausblicks auf das Jahr 2024: Erstens habe sich die Nachfrage nach Immobilien in zentraler Lage in europäischen Städten inzwischen stark erhöht; zweitens seien die Europäer – Unternehmen wie Individuen – im

Bereich der Dekarbonisierung führend. Drittens unterstütze die Zuwanderung von Fachkräften das Wachstum; viertens nehme die Erweiterung des EU-Binnenmarktes wieder an Fahrt auf und fünftens trage die weite Verbreitung inflationsindexierter gewerblicher Mietverträge in den Ländern der europäischen Union dazu bei, dass die Cashflows in dieser Region recht gut mit der Inflation Schritt halten können.

Hoffnung auf ein Ende des Zinsanstiegs

Die fünf Trends werden aus Sicht der LaSalle-Autoren aktuell insbesondere die Nachfrage nach Logistikimmobilien und Mietwohnungen >>>

>>> fördern sowie desweiteren den «Super-Prime-Segment» zugeordneten Büroliegenschaften zu einer überdurchschnittlichen Performance verhelfen.

Zwar sei die für 2023 erwartete Rezession bislang ausgeblieben, doch sei Europa weiterhin mit einem erhöhten Rezessionsrisiko konfrontiert. Die Inflation gehe allmählich zurück, erweise sich allerdings insbesondere im Vereinigten Königreich als vergleichsweise hartnäckig, was die EZB Europäischen Zentralbank und die Bank of England zum Setzen höherer Leitzinsen veranlasst habe. Da die verzögerten eintretenden Auswirkungen der höheren Zinssätze langsam spürbar werden, knüpfe sich in den europäischen Immobilienmärkten an das kommende Jahr die Hoffnung, dass beim Anheben der Zinssätze der finale Höhepunkt erreicht ist und dass der Ukraine-Krieg möglichst bald beendet wird.

Steigende Mieten im Bereich Wohn- und Logistikimmobilien

Zwar gehen die Autoren der LaSalle-Studie davon aus, dass das Mietwachstum im kommenden Jahr auf den niedrigsten Stand seit 2020 sinken wird, doch dessen ungeachtet erwarten sie – selbst wenn es tatsächlich zu einem Konjunkturabschwung kommen würde – ein durchschnittlich positives Mietwachstum, dies vor allem im Segment Logistikimmobilien und im Mietwohnungsbereich. Eine Einschätzung, die sich nicht zuletzt auf die im historischen Vergleich derzeit niedrigen Leerstandsquoten stützt. Zwar sei die Nachfrage nach Logistikimmobilien in Europa etwas zurückgegangen und die Leerstandsquoten stiegen von einem zuvor extrem niedrigen Niveau langsam an, doch Sorge die schrumpfende Bau-



BILD: DMITRI RUKHLENKO/DEPOSITPHOTOS.COM

Der Transaktionsmarkt für Bürogebäude in Münchens Zentrum ist weiterhin liquide.

pipeline dafür, dass die langfristigen Aussichten für das Umsatzwachstum weiterhin gut sind, stellen die LaSalle-Experten fest.

Für den europäischen Detailhandel und die entsprechenden Liegenschaften stelle der E-Commerce, dessen Potenzial für eine weitere Ausbreitung noch lange nicht erschöpft sei, weiterhin eine grosse Herausforderung dar. Gleichwohl hätten bei Assets wie Outlet-Centern mit an den Umsatz gekoppelten Mieten die Cash-flows mit dem nominalen Umsatzwachstum erhöht werden können, merken die Autoren an.

Stetig steigender Bedarf an Mietwohnungen

Investoren können sich gemäss LaSalle Strategien auf Basis von Angebotsengpässen zunutze machen, welche sich aus den hohen und steigenden Wachstumshemmnissen im Immobilienbereich in Europa ergeben. Nirgendwo treffe dies mehr zu als im Wohnungssektor, wo ein chronischer Angebotsmangel auf zuwan-

derungsbedingtes Nachfragewachstum stosse. Ferner konstatieren die Autoren angesichts der zunehmenden Nachfrage durch Studenten einen steigenden Bedarf an Studentenwohnheimen; ähnliches gelte für Mietwohnungen, da viele Menschen aufgrund der gestiegenen Hypothekenzinsen vom Kauf von Wohneigentum abgehalten und dazu veranlasst würden, länger und bis ins höhere Alter zur Miete zu wohnen.

Büroflächenmarkt: Steigende Mieten für «Super-Prime»

Europäische Innenstädte beschreiben die LaSalle-Autoren als «wieder so lebendig wie vor der Pandemie». Eine Beobachtung, die sie nicht zuletzt aus der Beobachtung ableiten, dass Büronutzer – und Investoren – zuletzt zentralere Standorte bevorzugten. Um die Entwicklung der Nachfrage besser einschätzen zu können, gelte es indes, über eine blosser Zweiteilung des Marktes – hier Top-Lage, dort B- und C-Lage – hinaus zu denken. Wichtig sei >>>

>>> ebenso die durch viele Faktoren bestimmte Qualität der Büroflächen, wozu neben dem Standort auch die Architektur sowie Ausstattung und nicht zuletzt die Nachhaltigkeit zählen. Im Hinblick auf die Qualität werde die Kluft zwischen führenden und rückständigen Büros zusehends grösser, stellen die LaSalle-Researcher fest und verweisen auf einige aktuelle Beispiele.

«Respektable» Bieterzahlen für Top-Objekte

So erzielten erstklassige Büroliegenschaften – sogenannte «Super-Prime»-Objekte – in London erhebliche Mietaufschläge gegenüber «Prime»-Immobilien, dem leicht weniger wertigen, aber noch immer hochklassigen Durchschnitt. Gemäss der Beobachtung von LaSalle zieht der Durchschnitt der Büromieter in der britischen Hauptstadt bereits seit dem Jahr 2019 von einem EPC-D Gebäude ohne Zertifikat des BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) in ein nach BREAAAM Excellent / EPC-B oder besser klassifizierten Gebäude um. Für die Annahme, dass es sich hierbei um einen generellen Trend handelt, spricht unter anderem auch die Beobachtung, dass die Leerstandsquote für neue Bürogebäude in Paris und in London, den grössten Büromärkten Europas, bei circa zwei Prozent liegt. Sie sei damit dreimal geringer als für Immobilien im Zweitbezug, so die LaSalle-Experten.

Bemerkenswert sei ferner, dass zentral gelegene und moderne Büros von der seit der Zinswende herrschenden Flaute an den Transaktionsmärkten nicht betroffen scheinen. In Paris sowie in der bayerischen Landeshauptstadt München sei der Markt für solche Liegenschaften nach wie vor liquide – und

es seien durchaus «respektable Bieterzahlen» zu verzeichnen.

Alternative Kreditgeber im Aufschwung

Abgesehen von den genannten Investitionsbereichen biete sich für alternative Kreditgeber die Möglichkeit, im kommenden Jahr Finanzierungslücken zu füllen, welche aufgrund des inzwischen höheren Zinsniveaus durch von den Banken gesenkten Belehnungssauslauf (LTV) entstehen könnten. Mit solchen Fremdfinanzierungen liessen sich attraktive und risikobereinigte Renditen erzielen.

«Wir sehen in Europa Immobilienmärkte, die sich schrittweise an eine höhere Zinsumgebung anpassen», sagt Dan Mahoney, Head of European Research and Strategy bei LaSalle. «Die einzigartige Kombination aus wieder lebendiger werdenden Städten, hohen Barrieren für das Ausweiten des Angebots und attraktiven Bedingungen für Fremdkapital macht europäische Assets zu einer wichtigen Allokation in globalen Immobilienportfolios.»

Gleichwohl gebe es mit Blick auf 2024 auf den globalen Immobilienmärkten noch signifikante unbekannte Variablen, räumt Brian Klinksiek, Global Head of Research and Strategy bei LaSalle, ein und verweist dazu auf Zinssätze, geopolitische Spannungen und die Frage, ob grosse Volkswirtschaften in eine Rezession geraten. «Obwohl es schwierig ist, die Marktentwicklung vorauszusagen, weisen Daten aus früheren Abwärtszyklen darauf hin, dass Immobilienzükäufe gerade in unruhigen Zeiten für versierte Anleger einen hohen Stellenwert haben können, wodurch 2024 zu einem guten Jahrgang für Investitionen werden kann», so Klinksiek. •

NACHRICHTEN

GRÖSSTES INVESTMENT-RISIKO: REGULATORIEN

Eine vom Berliner Immobiliendienstleister Schick Immobilien durchgeführte Umfrage ergab, dass den über 2.000 befragten privaten und gewerblichen Immobilieneigentümern sowie Investoren verschärfte politische Regulierungen, insbesondere im Mietrecht (74%), sowie zunehmende ESG-Verpflichtungen (60%) derzeit weitaus grössere Sorgen machen als andere Unwägbarkeiten am deutschen Immobilieninvestmentmarkt. Die Sorge um weiter steigende Zinsen teilen rund 38 Prozent; rund 24 Prozent halten weiter fallende Preise für das grösste Risiko. Gefragt nach Investitionsmöglichkeiten im aktuellen Wohnimmobilienmarkt sehen einige Umfrageteilnehmer die Investitionschancen im aktuellen Markt als begrenzt an, andere erkennen signifikante Potenziale und Möglichkeiten. Hinsichtlich der Preisentwicklung geben über die Hälfte der Befragten leicht fallende Preise für Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen an, eine stabile Entwicklung erwarten rund 28 Prozent, stärker fallende Preise rund 14 Prozent. Mit steigenden Preisen rechnen nur wenige (7%).

38 Prozent der Befragten wollen die sich abzeichnende Preisentwicklung für Zukäufe nutzen; rund 20 Prozent planen in der aktuellen Phase ihre Wohnimmobilien zu verkaufen – was nach Einschätzung von Jürgen M. Schick, CEO von Schick Immobilien, unter anderem auch daran liegen könnte, dass «sie feststellen, dass die Preise trotz der Rückgänge immer noch dem Niveau der Jahre 2019 oder 2020 entsprechen».

Was die bevorzugten Städtelassen angeht, findet derzeit eine Trendumkehr statt – weg von B- und C-Städten (rund 21%) hin zu Metropolen (55%) und deren unmittelbarem Umland (24%). (bw)

MARKTKOMMENTAR

Hoffnung auf eine Jahresend-Rallye

DIE AKTIENMÄRKTE SETZEN DEN ERHOLUNGSKURS WEITER FORT, WOBEI FÜHRENDE AKTIENINDIZES WIE DER S&P 500, DER DAX UND DER SMI IN DEN LETZTEN WOCHEN BEEINDRUCKENDE KURSGEWINNE ERZIELEN KONNTEN. IM NOVEMBER VERZEICHNET DER US-AKTIENINDEX EINEN ANSTIEG VON 8,51 PROZENT, DER DEUTSCHE AKTIENINDEX DAX WEIST EIN PLUS VON 9,16 PROZENT AUF, WÄHREND DER SCHWEIZER LEITINDEX SMI IM AKTUELLEN MONAT EINEN KURSGEWINN VON 3,96 PROZENT VERBUCHT.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

FL/TM. Die optimistische Stimmung der Investoren wird durch die Hoffnung auf bevorstehende Zinssenkungen gestärkt. Die neuesten Umfragen deuten darauf hin, dass in der ersten Jahreshälfte 2024 erste Zinssenkungen durch die Währungshüter der USA, der EU und der Schweiz erwartet werden. Diese Erwartung wird durch die jüngste Entwicklung der Inflationswerte unterstützt, wodurch die Inflationsziele der National- und Zentralbanken in greifbare Nähe rücken. Dies schafft nicht zuletzt günstige Bedingungen für eine Jahresend-Rallye.

REAL Index

Die Schweizer Immobilienaktien profitieren von der freundlichen Stimmung. Der REAL Index stieg im November um 2,22 Prozent. Die Jahresperformance erreichte mit einem Plus von 8,2 Prozent den Jahreshöchststand. Den grössten Beitrag zur Kursentwicklung leisten die Aktien des Indexschwergewichts Swiss Prime Site, die im laufenden Jahr um 14,00 Prozent (YTD Total Return) gestiegen sind. Auch die Titel von PSP Swiss Property (+9,44% YTD), Mobimo (+13,88%) und Intershop (+9,96%) entwickelten sich erfreulich.

Noch deutlicher fallen die jüngsten Kursgewinne der europäischen Immobilienaktien aus. Der EPRA Index legte im November um 14,4 Prozent an Wert zu; die Jahresbilanz verbesserte sich damit auf ein Plus von 2,57 Prozent (nicht währungsbereinigt). Der Turnaround ist beeindruckend: Nach dem Jahrestiefstand (25.10.) gewann der EPRA Index in nur 5 Wochen 19,23 Prozent an Wert.

SWIIT Index

Die Entwicklungen am Zinsmarkt haben positive Auswirkungen auf die Schweizer Immobilienfonds, allerdings mit einer leichten Verzögerung zum Aktienmarkt. Ab Mitte November verzeichneten die Fondspreise einen deutlichen Anstieg, der beim SWIIT Index zu einer Monatsperformance von +4,47 Prozent führte und die Jahresperformance auf ein knappes Minus von -0,03 Prozent an hob; am 2. November 2023 hatte der SWIIT Index mit 418,73 Punkten (-4,86% YTD) noch auf dem tiefsten Stand des Jahres geschlossen – und weiterhin besteht bei den Fonds die Hoffnung auf eine Jahresend-Rallye. Derweil ist am Primärmarkt das Jahr noch nicht zu Ende. Bis zum Jahresende stehen noch sechs

Transaktionen an, mit einem Gesamtvolumen von rund 250 Mio. CHF. Davon entfallen 150 Mio. CHF auf zwei Lancierungen (Sustainable Real Estate Wood und Avobis Swiss Residential Fund); die restlichen 100 Mio. CHF werden von nicht kotierten Immobilienfonds nachgefragt. Rückblickend zeigt sich, dass es in diesem Jahr trotz eines anspruchsvollen Umfelds möglich war, Neugelder aufzunehmen. Von den durchgeführten Kapitalerhöhungen in Höhe von rund 1.200 Mio. CHF konnten Anteile im Wert von etwa 800 Mio. CHF platziert werden, somit etwa zwei Drittel des geplanten Volumens. Desweiteren sind die beiden Kotierungen an der SIX Swiss Exchange zu erwähnen. Das gemeinsame Transaktionsvolumen zum jeweiligen Kotierungszeitpunkt des ZIF Immobilien Schweiz Direkt und des Sustainable Real Estate Switzerland betrug rund 1.458 Mio. CHF. Auch die Anlagestiftungen suchten im laufenden Jahr frisches Kapital in Höhe von mindestens 1,5 Mrd. CHF. Diese Zahlen machen deutlich: Auch im aktuellen Umfeld war es für die NAV-basierten Produkte oder Immobilienfonds mit einem Agio durchaus möglich, frisches Kapital aufzunehmen. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							1. DEZEMBER 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	3400	5	3850	86	3700	5	
4986484	ATHRIS N	400	410	395	3	397	100	410	10	
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	500	560	510	108	0	0	510	14	
193185	CHAM GROUP N	450	524	490	13	500	622	499	25	
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	155	180	174	50	180	50	178	1450	
190684	IMBEX HOLDING AG	9400	14200	11000	3	13000	37	11000	4	
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	7310	1	7700	1	7250	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	77	80	50	290	10	77	10	
54702757	SIA-HAUS VZ N	7000	10000	6500	2	8500	4	7000	4	
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	3611	2.4	4195	2.1	9	
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	150	100	160	104	157	101	
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	145	151	147	100	149	140	149	60	



B E K B | B C B E

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											1. DEZEMBER 2023	
ISIN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKN. PREIS INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSENKURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART RÜCKN. PREIS MITTELKURS	PERF. TR YTD 2023	MONATL. UMSATZ BÖRSENKAP. % OKT.	KURSE SEIT 1.1.2023 TIEFST / HÖCHST		BÖRSENKAPITALISIERUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	104.20	117.50	2.62%	12.76%	-5.62%	1.24%	106.50	129.40	699'699'105		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	122.20	130.00	2.52%	6.38%	-1.22%	1.09%	122.00	135.60	947'582'610		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	103.40	115.00	2.68%	11.22%	-0.18%	1.22%	111.00	117.50	628'122'525		
CH0008443035	CS 1A IMMO PK	1271.25	985.00	4.78%	-22.52%	-12.83%		NICHT KOTIERT	1025.00	1180.00	2'785'461'800	
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	117.15	113.50	3.06%	-3.12%	-6.70%	1.71%	112.50	138.40	2'228'176'385		
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	76.85	66.20	3.88%	-13.86%	7.93%	0.73%	56.00	71.25	563'123'879		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	190.30	161.50	4.80%	-15.13%	-0.19%	1.14%	150.50	171.60	1'451'009'670		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	109.20	135.00	2.72%	23.63%	0.65%	2.21%	123.10	149.30	2'815'312'410		
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	102.05	91.40	3.98%	-10.44%	-18.97%	1.34%	86.80	119.80	731'200'000		
CH0012913700	CS REF SIAT	159.05	198.00	2.70%	24.49%	-3.32%	1.55%	178.60	254.50	3'247'916'760		
CH0215751527	DOMINICE 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	119.40	133.50	2.88%	11.81%	1.10%	1.85%	127.00	146.60	2'141'078'741		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	152.00	203.00	2.22%	33.55%	4.32%	1.31%	192.50	206.00	1'547'487'473		
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	HELVEITICA SWISS COMMERCIAL	113.30	77.00	7.25%	-32.04%	-15.97%	0.73%	81.00	99.00	334'399'527		
CH0495275668	HELVEITICA SWISS LIVING	114.05	107.00	3.24%	-6.18%	-2.30%		NICHT KOTIERT	105.00	110.00	410'798'038	
CH0434725054	HELVEITICA SWISS OPPORTUNITY	118.40	103.00	6.20%	-13.01%	-4.25%		NICHT KOTIERT	106.00	108.00	160'937'500	
CH0513838323	HELVEITIA (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	196.50	3.43%	9.65%	1.91%	1.63%	192.00	213.00	1'100'400'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	391.00	510.00	2.66%	30.43%	0.48%	1.18%	504.00	566.00	1'790'887'440		
CH0002782263	LA FONCIERE	94.05	127.50	1.97%	35.57%	1.30%	1.36%	120.50	135.90	1'735'042'568		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	128.00	130.00	2.69%	1.56%	-7.47%		NICHT KOTIERT	132.00	145.00	877'500'000	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	146.70	150.50	2.69%	2.59%	-5.68%	1.44%	142.50	167.10	861'024'798		
CH0107006550	PROCIIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	132.00	124.00	2.71%	-6.06%	-10.35%	1.60%	118.00	147.00	323'656'368		
CH0033624211	PROCIIMMO SWISS COMM FUND	136.45	134.00	4.12%	-1.80%	1.09%	1.14%	132.00	148.00	1'240'647'978		
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	118.50	3.03%	0.00%	-4.95%	1.32%	115.00	133.50	1'589'735'684		
CH0100612339	RESIDENTIA	109.15	95.40	3.21%	-12.60%	0.92%	1.35%	86.00	99.55	152'656'600		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	143.55	141.00	3.67%	-1.78%	2.47%	1.04%	134.20	146.00	1'505'907'213		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	91.55	73.80	5.99%	-19.39%	-7.52%	0.36%	74.80	91.00	177'120'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	99.95	101.00	4.43%	1.05%	4.20%	0.87%	96.00	129.00	613'575'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	119.10	115.00	3.11%	-3.44%	-5.88%	1.68%	105.50	131.50	967'896'810		
CH0002785456	SOLVALOR 61	220.75	283.00	1.88%	28.20%	6.48%	1.36%	258.75	294.00	1'433'200'013		
CH0037237630	STREETBOX REF	334.65	429.00	3.60%	28.19%	6.01%	1.26%	404.00	454.75	184'283'385		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	105.35	74.20	4.15%	-29.57%	-29.82%	0.37%	81.00	114.00	199'137'366		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	100.30	92.40	2.40%	-7.88%	-9.03%	0.76%	99.40	107.00	314'378'341		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	112.45	114.00	2.34%	1.38%	-4.20%	1.19%	114.00	124.80	1'846'800'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IICA	120.30	157.00	2.39%	30.51%	8.22%	1.15%	145.00	161.60	1'653'716'953		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	95.45	94.20	4.53%	-1.31%	0.41%	0.47%	85.20	104.50	490'085'391		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	106.35	80.60	3.17%	-24.21%	-20.02%	0.67%	81.80	107.20	306'446'842		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	152.95	173.50	2.63%	13.44%	-2.06%	0.84%	169.00	188.90	917'109'202		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTM. FUND COMMERC.	103.50	100.00	4.61%	-3.38%	3.09%		NICHT KOTIERT	96.00	106.00	234'275'500	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	62.10	76.80	2.34%	23.67%	4.11%	1.52%	73.85	81.60	782'421'901		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.00	16.85	2.50%	20.36%	4.98%	1.00%	15.80	17.80	782'944'635		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.25	13.05	2.54%	16.00%	14.85%	1.31%	11.10	13.40	469'739'304		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	97.15	121.50	2.17%	25.06%	2.56%	0.92%	111.00	130.10	1'731'528'698		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIIMA	101.55	126.50	2.61%	24.57%	2.33%	1.23%	123.00	136.70	9'061'641'419		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	61.60	60.00	4.54%	-2.60%	4.07%	1.62%	57.80	63.55	1'478'387'040		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	101.95	112.00	2.47%	9.86%	-4.38%	0.00%	116.00	126.00	1'075'661'328		
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL		
				3.17%	5.80%	-0.75%	1.19%			60'805'826'564		

IMMOBILIENAKTIEN											1. DEZEMBER 2023	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSENKURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSEKURS	PERF. TR YTD 2023	MTL. UMSATZ BÖRSEKAP. % OKT.	KURSE SEIT 1.1.2023 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEKAP. (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	155.20	143.50	5.03%	-7.54%	0.07%	3.24%	141.80	164.80	2'230'109'987		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	78.30	65.00	4.74%	-16.99%	7.09%	0.49%	59.20	66.00	167'863'735		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	177.40	178.00	3.29%	0.34%	8.48%	0.23%	155.00	179.00	343'772'290		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.65	16.95	3.31%	1.80%	8.70%	0.36%	15.85	17.25	509'565'019		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	105.45	79.40	3.73%	-24.70%	0.37%	0.79%	73.40	85.60	366'394'285		
CH0273774791	INTERSHOP N	463.55	612.00	4.20%	32.02%	9.78%	1.92%	585.00	674.00	668'028'600		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.35	17.70	0.00%	-24.20%	-10.15%	16.41%	16.85	19.90	80'038'437		
CH0325094297	INVESTIS N	80.35	94.00	2.70%	16.99%	-4.93%	1.57%	89.60	101.50	263'139'840		
CH0011108872	MOBIMO	260.05	259.00	3.96%	-0.40%	13.98%	1.87%	224.50	259.00	1'878'365'643		
CH0212186248	NOVAVEST	43.25	36.80	3.45%	-14.91%	-6.74%	0.96%	32.50	41.80	283'780'771		
CH0284142913	PLAZZA N	341.95	298.00	2.39%	-12.85%	-1.61%	0.61%	293.00	319.00	435'556'800		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	112.45	115.60	3.36%	2.80%	10.05%	3.56%	96.50	117.20	5'302'328'200		
CH0384629934	SENIORRESIDENZ	49.45	29.00	6.76%	-41.35%	-25.54%	0.16%	25.00	41.80	74'108'688		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	86.25	88.00	3.97%	2.03%	14.04%	3.07%	72.10	86.60	6'685'392'032		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	116.65	87.50	4.23%	-24.99%	2.36%	2.24%	83.50	93.50	238'573'213		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1697.35	1870.00	3.82%	10.17%	-14.54%	0.77%	1790.00	2290.00	315'924'345		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2041.45	1580.00	2.64%	-22.60%	-8.42%	1.06%	1500.00	1875.00	477'569'606		
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL		
				3.79%	-5.55%	7.97%	2.77%			20'072'609'319		

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Ein neues Quartier für Baar



BILD: ZVG

So soll die Überbauung auf dem Spinnerei-Areal künftig aussehen.

DAS BAARER STIMMVOLK HAT IM NOVEMBER DEM BEBAUUNGSPLAN SPINNEREI AN DER LORZE UND DER TEILREVISION DES ZONENPLANS ZUGESTIMMT. PATRIMONIUM PLANT DORT 370 WOHNUNGEN.

AW/PD. Nach den Plänen der Eigentümerschaft, bestehend aus Patrimonium Swiss Real Estate Fund und Patrimonium Anlagestiftung, soll das frühere Spinnereiareal zum Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzungen transformiert werden. Die Eckpunkte: Die alte Spinnerei wird das Herz des Quartiers, Plätze, Läden und Cafés prägen die lebhafteste, öffentliche Fussgängerzone. Es entstehen rund 370 Wohnungen (ca. 70 preisgünstig, ca. 80 für Familien, 70

altersgerecht). Zu den bisherigen Flächen für das lokale Gewerbe (17.200 qm) kommen 5.000 Quadratmeter für Läden, Cafés und Restaurants hinzu. In den Erdgeschossen und in den Bauten an der Langgasse sind Verkaufs-, Gewerbe- und Büroflächen, gastronomische Nutzungen, Bildung, Kultur und ein Hotel geplant. Statt oberirdisch soll künftig im Untergeschoss parkiert werden (495 Einstellplätze); auf dem Areal sollen künftig Grünflächen, Bäume und ein dichtes Wegnetz für den Velo- und Fussverkehr dominieren. Gebaut wird nach Plänen des Büros Lilin Architekten, Zürich; für die Raumplanung zeichnen Suter von Känel Wild Planer und Architekten verantwortlich; den Freiraum gestaltet Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 20_2023 / 18. Jahrgang / 371. 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
Alexander Wachter, Redaktor

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:

