

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Relativ liquider Transaktionsmarkt (JLL-Studie «Büromarkt Schweiz 2024»)
- 5 «150.000 fehlende Wohnungen bis 2034» (UBS-Studie)
- 6 Nachricht: Wohnungsmarkt/FPRE-Studie
- 8 Nachricht: Luzern/Airbnb
- 9 Nachhaltigkeitszertifizierungen und Mietzins (Studien von CBRE und JLL)
- 11 Deutschland: Schwaches Investmentjahr (Colliers-Studie)
- 13 Nachricht: Wohnungsmarkt Deutschland/Empira-Studie
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Projektentwicklung: Previs Vorsorge/Thun
- 17 Impressum

EDITORIAL

Neuer Fokus

Sicher, im Vergleich mit den europäischen Nachbarländern stehen die Schweizer Immobilienmärkte recht gut da: Gleichwohl hat sich seit der Zinswende auch hierzulande viel geändert: Der jahrelang anhaltende Aufwärtstrend an den Immobilienmärkten ist beendet, vorerst zumindest. Die Ära sinkender Zinsen, die den Immobilienmarkt bis zur Zinswende in Schwung hielt und den Besitzern von Liegenschaften Jahr für Jahr schöne Aufwertungsgewinne bescherte, ist vorbei – und Hoffnungen, dass FED, EZB und auch SNB in absehbarer Zeit die nächste Wende zu wieder niedrigeren Zinsen vollziehen würden, haben sich spätestens seit dem WEF zerschlagen. Immobilienmarktakteure seien daher gut beraten, ihre Strategie längerfristig an die veränderten Gegebenheiten anzupassen, mahnen Experten. Während es in den vergangenen Jahren einfach war, mit Immobilien Geld zu verdienen, werde man künftig wieder «härter arbeiten» müssen, um eine solide Rendite zu erwirtschaften – und diese sei in den kommenden Jahren wohl nur mit der Cashflow-Rendite zu erzielen, da die zweite Renditekomponente, die Wertänderungsrendite, bis auf weiteres ent falle. Investoren wie Bestandshaltern wird daher geraten, den Fokus vor allem auf die Faktoren zu legen, die sie beim Kauf oder beim Halten von Immobilien beeinflussen können, sprich: auf Kosten und Erträge.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

KLARE STRATEGIE

Bruno Kurz, SFP Funds AG,
setzt auf Buy & Manage

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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

**IMMOBILIEN
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

Schweizer Immobiliengespräche 2024

Save the Date

22. Februar 2024

Zürich

16. April 2024

Lausanne

04. Juni 2024

Zürich

24. September 2024

Zürich

20. November 2024

Zürich

Mehr Informationen unter:



IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Relativ liquider Transaktionsmarkt



Das «Fifty One» (Bildmitte) in Zürich West wechselte jüngst die Hand.

SEIT DER ZINSWENDE IST «BETONGOLD» NICHT MEHR ALTERNATIVLOS – WAS UNTER ANDEREM DAZU FÜHRTE, DASS DIE IMMOBILIENMÄRKTE IN DER SCHWEIZ WIE IM AUSLAND LÄNGERE ZEIT «EINGEFROREN» SCHIENEN. MIT ETWAS ZEITVERZÖGERUNG SCHEINEN SICH INZWISCHEN AUCH DIE SCHWEIZER IMMOBILIENINVESTOREN AN DIE VERÄNDERTEN RAHMENBEDINGUNGEN ANGEPAST ZU HABEN, WIE DAS IMMOBILIENBERATUNGSUNTERNEHMEN JLL IN SEINER JÜNGST VERÖFFENTLICHTEN STUDIE «BÜROMARKT SCHWEIZ 2024» BERICHTET.

BW/PD. Die von den Notenbanken angehobenen Leitzinsen haben unter anderem zu höheren Marktzinsen für Obligationen geführt – mit der Folge, dass die Renditeerwartungen der Anleger über alle Assetklassen hinweg gestiegen sind. Wie die JLL-Experten berichten, legen Schweizer Immobilieninvestoren angesichts der veränderten Rahmenbedingungen eine defensivere Haltung mit reduzierter Preisbereitschaft an den Tag – in der Folge sind die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in den letzten zwei Jahren um 60 bis 80 Basispunkte gestiegen. Gemäss den JLL-Erhebungen liegen diese per Ende 2023 in Zürich und Genf bei 2,5 respektive 2,9 Prozent. Zwar habe sich damit im Jahresverlauf 2023 der Spread von Bürospitzenrenditen zu 10-jährigen Bun-

desobligationen auf 141 respektive 181 Basispunkte erhöht, doch liege er immer noch 30 bis 40 Basispunkte unter dem langjährigen Durchschnitt. Ebenso habe der Leverage-Effekt an Kraft verloren, mittels tiefer Fremdkapitalzinsen die Eigenkapitalrendite zu erhöhen. Die Nachfrage nach Immobilien in Bestlagen falle daher «stark gedämpft» aus.

Andere Player am Zug

Die Aktivitäten und das Verhalten von Investoren hätten sich in den letzten Quartalen deutlich verändert, stellen die JLL-Researcher weiter fest. Versicherungen und Fonds, die über mehrere Jahre den Akquisitionsmarkt dominierten, hätten sich überwiegend zurückgezogen oder >>>

>>> träten gar als Verkäufer auf. Immer öfter kämen bei Transaktionen Family Offices, UHNWIs (Ultra High Net Worth Individuals) oder Wohnbaugenossenschaften zum Zug. Das Universum der aktiven Käufer sei kleiner geworden, das Umfeld volatiler. Bei Transaktionen sei daher «bedeutender, das Suchprofil und die Mittelverfügbarkeit der potenziellen Käufer zu kennen und dann den Abschluss zeitnah anzustreben», so die JLL-Autoren. Die Gründe der verkaufswilligen Eigentümer seien vielseitig: Einige Versicherungen wiesen aufgrund der Korrekturen anderer Anlageklassen eine (zu) hohe Immobilienquote auf und versuchten, diese wieder in die Zielbandbreiten zu bringen. Fonds hätten vereinzelt mit Rücknahmeforderungen oder zu hohen Fremdkapitalquoten zu kämpfen. Auch bleibe es mit Verkäufen möglich, nach erfolgten Entwicklungen oder längeren Halteperioden Gewinne zu realisieren.

«Grundsätzlich und insbesondere im Vergleich zum Ausland ist der Markt in der Schweiz liquide», betonen die JLL-Autoren und verweisen dazu auf aktuelle Transaktionen in Zürich-West, wo Union Invest die Büroge-

bäude Westpark und Fifty-One nach 14-jähriger Haltedauer für jeweils dreistellige Millionenbeträge an die PSP Swiss Property und Swiss Prime Site verkauft hat. Doch in der Summe würden weniger Deals abgeschlossen, da die Verkäufer- und Käufererwartungen oft noch weit auseinander liegen. Es gebe zwar Anzeichen dafür, dass nun Verkäufer auch tiefere Preise akzeptieren, doch sei die Preisfindungs- und Neubewertungsphase noch nicht abgeschlossen. Wie im zweiten Halbjahr 2022 habe sich auch 2023 gezeigt, dass das Wachstum von Anlagegefässen mittels Emissionen oder Kotierungen deutlich harziger vonstatten geht, so die Autoren. «Diverse Kapitalerhöhungen verliefen zäh, und die anvisierten Zielvolumen konnten nicht vollständig gezeichnet werden, einzelne Vorhaben wurden sogar verschoben oder gänzlich storniert». In der Folge fliesse nun weniger institutionelles Kapital in den Transaktionsmarkt.

Weiter berichtet JLL, dass sich einzelne Investmentmanager veranlasst sahen, die Gesamtkostenquote (TER) zu senken oder die Kommissionen bei Rückgabeforderungen anzuheben. Viele Immobilienportfolios

könnten zwar operative Erfolge, etwa tiefere Leerstände oder höhere Mieterträge, vorweisen, doch die höheren Diskontierungszinssätze und vermehrte Evidenz von tieferen Transaktionspreisen drückten die Immobilienwerte. Eine Entwicklung, die sich gemäss den JLL-Experten zumindest partiell fortsetzen wird. Ihr Fazit: «Damit Immobiliengefässe im neuen Anlageuniversum mit höheren Zinsen attraktiv bleiben, wären sinngemäss höhere Ausschüttungen gefragt. Erfolge könnte dies über (weitere) Abwertungen. Das würde zwar die investierten Anleger schmerzen, umgekehrt aber wieder günstigere Einstiegsmöglichkeiten eröffnen.»

Investitionsbremsen

Dass die Investitionsaktivitäten zurückgehen, liegt gemäss JLL neben den eingebrochenen Kapitalzuflüssen auch daran, dass die Politik in immer mehr Städten versuche, in den freien Markt einzugreifen und Wohnungsmieten zu regulieren. Dies erzeuge ein zunehmend unfreundlicheres Klima für Investoren. Erste Akteure haben daher Städten, wo solche Anliegen mehrheitsfähig sind, bereits den Rücken gekehrt. •

ANZEIGE

RUNDUM. SORGLOS. E-MOBILITÄT.

Die E-Mobilität kann kommen mit Ladeinfrastrukturen von PLUG'N ROLL

PLUG'N ROLL



Jetzt anschliessen
plugnroll.com

✉ sales@plugnroll.com

SKALIERBAR ROBUST NACHHALTIG SKALIERBAR VERNETZT ROBUST NACHHALTIG VERNETZT ROBUST NACHHALTIG VERNETZT ROBUST NACHHALTIG

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

«Bis 2034 fehlen 150.000 Wohnungen»



BILD: NASEVORN

Angesichts des anhaltenden Bevölkerungswachstums wird Wohnraum in der Schweiz in den kommenden Jahren knapp bleiben.

DIE 10-MILLIONEN-SCHWEIZ KÖNNTE BEREITS MITTE DER 2030ER-JAHRE REALITÄT WERDEN. ANGESICHTS DER HARZENDEN NEUBAUTÄTIGKEIT SIEHT DAS RESEARCH-TEAM DER UBS BEI WOHNRENDITELIEGENSCHAFTEN «POTENZIAL FÜR SOLIDE WERTSTEIGERUNGEN». DOCH ÜBER DEM SCHEINBAR «GOLDENEN IMMOBILIENZEITALTER» HÄNGE «DAS DAMOKLESSCHWERT VERSCHÄRFTER MIETRECHTSREGULIERUNGEN».

BW/PD. Die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz wird die 9-Millionen-Grenze in der ersten Jahreshälfte dieses Jahres knacken. Die «magi-

sche» 10-Millionen-Marke könnte dann bereits Mitte der 2030er Jahre erreicht werden, schreiben die Ökonomen von UBS Switzerland in einer im Dezember 2023 veröffentlichten Studie. Es werde wohl seit Erreichen der 5-Millionen-Marke in der Schweiz im Jahr 1955 «der erste starke Wachstumsschub sein, der nicht von einem Bauboom begleitet wird».

Die absehbaren Folgen: Die Mieten würden voraussichtlich stärker steigen als die Löhne – was für die Haushalte erstmals seit 70 Jahren eine Einschränkung des Wohnkonsums bedeute. Eine solch hohe Kadenz der Bevölkerungsentwicklung ziehe Bodenknappheit nach sich, beflügelt folglich die Wohnimmobilienpreise und verteuere die Wohnungsmieten. Aus historischer Sicht seien diese

Schlussfolgerungen aber nicht zwingend, stellen die Autoren – Matthias Holzhey, Maciej Skoczek, Katharina Hofer und Claudio Saputelli – fest.

So lasse sich mit den Daten der letzten 70 Jahre zumindest nicht belegen, dass ein Bevölkerungswachstum generell zur Verteuerung des Wohnraums führt. Denn über diese Zeitspanne sei genug Wohnraum geschaffen worden, um das Bevölkerungswachstum zu absorbieren. Seit Erreichen der 5-Millionen-Marke im Jahr 1955 seien 3,3 Millionen Wohnungen erstellt worden: Pro zusätzliche Million Personen seien zwischen 560.000 (2012 -2023) und 1,3 Millionen (1967-1994) neue Wohnungen hinzu gekommen.

Parallel dazu sei die Verkehrsinfrastruktur massiv ausgebaut >>>

NACHRICHTEN

FPRE: WOHNUNGSMARKT TROCKNET AUS

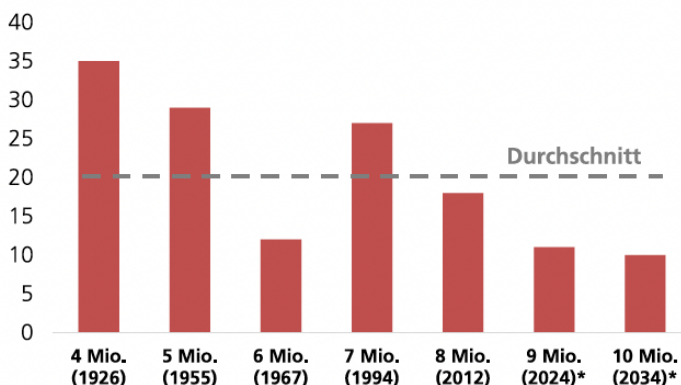
2022 lag der Zuwanderungssaldo in die ständige Wohnbevölkerung bei gut 80.000 Personen; nach den ersten drei Quartalen 2023 liegt er schon bei 70.000 Personen. Es ist anzunehmen, dass 2023 netto gegen 100.000 Personen in die Schweiz einwandern werden, ein neuer Rekord.

Gemäss FPPE Fahrländer Partner Raumentwicklung lag die Neubauproduktion im Wohnbereich schon 2022 auf tiefem Niveau. Noch weniger Wohnungen dürften in diesem Jahr auf den Markt kommen: Die Prognostiker gehen von einer Neubauproduktion von gut 40.000 Einheiten aus (2015-2020: 50.000 Einheiten p.a.). Die Zahl der leerstehenden Wohnungen lag in der Schweiz im vergangenen Jahr nur noch bei 54.800 Einheiten (2020; 78.800), die Leerstandsquote von aktuell 1,15 Prozent dürfte gemäss FPPE heuer den Wert von 1 Prozent unterschreiten, ab dem von «Wohnungsnot» gesprochen wird.

Gemäss FPPE spiegelt sich der immer enger werdende Mietwohnungsmarkt inzwischen auch in der Entwicklung der Mieten wider, die im 3. Quartal 2023 insgesamt um 2,5 Prozent höher lagen als im Vorjahresquartal; die Angebotsmieten seien sogar um 3,9 Prozent gestiegen. Die Privathaushalte gerieten damit in die Zwickmühle, schreiben die FPPE-Researcher: In bestehenden Mietverhältnissen steige die Belastung aufgrund des noch einmal höheren Referenzzinssatzes von aktuell 1,75 Prozent und der teilweisen Überwälzung der Inflation; gleichzeitig würden die Wohnungen auf dem Markt auch immer teurer. Fazit von FPPE: «Die Mieterhaushalte müssen sich also wohl oder übel an höhere Wohnkosten gewöhnen, was ihre Konsumlust kaum beflügeln dürfte.» (bw)

SCHNELLER ZUR NÄCHSTEN MILLION

Anzahl Jahre zum Erreichen der jeweiligen Millionengrenze, Jahreszahl in Klammern



Quellen: BFS, UBS. *Prognose UBS. Lesebeispiel: Im Jahr 1926 zählte die Schweiz 4 Millionen Einwohner. Es dauerte 34 Jahre bis zum Erreichen dieser Millionengrenze.

>>> worden, womit sich der Erreichbarkeitsradius der Zentren vervielfacht und als Ventil für den Miet- und Preisdruck gewirkt habe. Das Angebot an attraktiven Lagen sei dank dieses verkehrs- und bautechnischen Fortschritts stark vermehrt worden.

Bevölkerungswachstum und Wohnimmobilienwert

Was für Mieten gilt, muss nicht für Wohnimmobilienpreise gelten. Das Bevölkerungswachstum stelle den «Nährboden für überproportionale Preissteigerungen an stark begehrten Lagen», schreiben die UBS-Ökonomen und verweisen darauf, dass zum Einen der (Options-)Wert des Bodens mit zunehmender Verdichtung und einem Ausbau der Infrastruktur zunehme, was Landpreise in die Höhe treibt: «Eine Aufzoning von Wohngebieten führt zu deutlichen Wertsteigerungen.» Zum anderen könne ein nationaler oder globaler Zuwachs an vermögenden Haushalten einen kontinuierlichen Nachfrageüberschuss, insbesondere nach exklusiven Lagen,

generieren: «Wenn sich immer mehr vermögende Haushalte für eine begrenzte Anzahl gut angeschlossener Lagen mit einmaliger Aussicht oder direktem Seeanstoss interessieren, steigt die marginale Zahlungsbereitschaft für solche Objekte.» Darüber hinaus könne die Verstädterung auch die Kaufpreise von Wohnimmobilien in der Agglomeration anheizen «Denn Bevölkerungswachstum und grössere Wohndichte erhöhen die Marktliquidität und senken so das Vermietungsrisiko, was die Zahlungsbereitschaft für Renditeliegenschaften steigert.» Als Haupttreiber des aktuellen Nachfragewachstums nach Wohnraum nennen die UBS-Autoren die internationale Migration – im Gegensatz zum letzten Jahrhundert, als der Geburtenüberschuss stärker für den Bevölkerungsanstieg verantwortlich zeichnete. Daher steige die Wohnungsnachfrage relativ zum Bevölkerungswachstum stärker als früher und konzentriere sich vermehrt auf die Grosszentren und deren Agglomerationen. Der hohe Immigrationsanteil am Bevölkerungswachstum und die Alterung der Gesell- >>>

>>> schaft führten gleichzeitig dazu, dass sich der Trend zu kleineren Haushalten in der mittleren Frist fortsetzen wird. Die Autoren gehen davon aus, dass die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten überproportional steigen wird.

Raumplanung als Zwickmühle

Während in der Vergangenheit jeweils genug Wohnraum geschaffen wurde, stellt die derzeit geringe Bautätigkeit und historisch gesehen relativ strikte Raumplanung dies zumindest für die nächsten Jahre in Frage. Um bei gleichbleibendem Flächenkonsum Wohnraum für eine zusätzliche Million Einwohner zu bieten, müssten angesichts des Trends zu kleineren Haushaltgrößen bis Mitte der 2030er-Jahre bis zu 60.000 Wohnungen pro Jahr erstellt werden, so die Autoren.

Das aktuelle Niveau von rund 35.000 bewilligten Neubaeinheiten in den letzten vier Quartalen stimme diesbezüglich wenig optimistisch – zumal diese Wohnungen im Sinne der Raumplanung auf bestehendem Siedlungsgebiet verdichtet gebaut werden müssten.

Damit verbunden seien höhere Baukosten und längere Bewilligungsverfahren, was eine Erholung der Bautätigkeit erschwere. «Wir gehen davon aus, dass mittels Neubau und höherer Ausnützung des Bestands nicht mehr als 45.000 Wohnungen pro Jahr erstellt werden können», so die UBS-Ökonomen. Ihr Fazit: «Kumuliert fehlen damit bis 2034 mindestens 150.000 Wohnungen.»

Daraus ergeben sich aus Sicht der Autoren folgende Implikationen. Es sei damit zu rechnen, dass die Mieten in den nächsten Jahren schneller steigen als die Einkommen und der

Anteil der Wohnausgaben am Einkommen höher wird: «Die Angebotsmieten könnten bis Mitte der 2030er-Jahre – vergleichbar mit der Entwicklung zwischen 2002 und 2012 – real insgesamt um 25 bis 30 Prozent zulegen.» Zudem sei zu erwarten, dass die Mietpreisentwicklung an Zentrumsanlagen im Gegensatz zu den letzten 70 Jahren stärker ausfallen werde als in der Peripherie.

Diese Trendwende habe bereits vor einigen Jahren als Folge der steigenden Migration und einer zunehmend überlasteten Verkehrsinfrastruktur begonnen: «Die teilweise Entkopplung des Arbeits- und Wohnorts dank hybriden Arbeitens kann der Sogwirkung der Zentren nur begrenzt Paroli bieten.» Ferner gehen die Autoren davon aus, dass die Wohnimmobilienpreise – bei Eigenheimen als auch bei Mehrfamilienhäusern – bei insgesamt moderater Zinsent- >>>

ANZEIGE

Auf zur MIPIM!

Ihre Präsenz an der globalen Immobilienmesse in Cannes vom 12.-15. März 2024:

Sichern Sie sich jetzt einen Platz in der ersten Reihe am Swiss Circle-Stand!



Swiss Circle
Rund um Immobilien

NACHRICHTEN

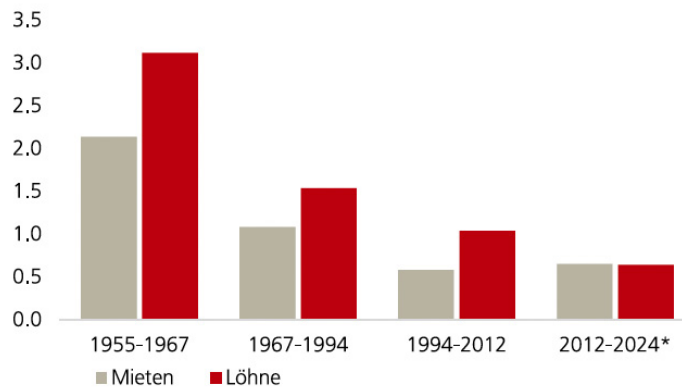
LUZERN: MASSNAHMEN
GEGEN AIRBNB

Die Stadtluzerner Stimmberechtigten haben im Frühjahr 2023 die Initiative «Wohnraum schützen – Airbnb regulieren» angenommen und sich somit für eine starke Regulierung des Geschäfts mit Kurzzeitvermietungen ausgesprochen. Nun hat der Stadtrat, der sich eigentlich eine weniger strikte Regelung wünschte, ein Reglement zur Umsetzung der Initiative erarbeitet. Wie dort gefordert, werden damit Kurzzeitvermietungen von Wohnräumen auf 90 Nächte pro Jahr beschränkt. Das Reglement gilt nicht für die Tourismus- und die Landwirtschaftszone. Es soll einige Ausnahmen geben: So sind Wohnräume ausgenommen, in denen mindestens eine Person ihren Hauptwohnsitz hat. Eine weitere Ausnahme ist die Beherbergung von Personen in sozialen Einrichtungen (Asylzentren, Heil- und Pflegeanstalten). Auch Personalwohnungen, in denen Unternehmen ihre Angestellten unterbringen, sollen weiter möglich sein. Räume in Hotels können weiterhin uneingeschränkt kurzzeitig vermietet werden – sofern es sich um ein Hotel im Sinne des Reglements (keine Küche, Möglichkeit zur täglichen Reinigung) handelt.

Wegen der Besitzstandsgarantie ist im Reglement eine Übergangsfrist von fünf Jahren definiert, in der Wohnungen, deren Kurzzeitvermietung bisher rechtmässig war, weiterhin unbeschränkt für Kurzaufenthalte vermietet werden. Es sei davon auszugehen, dass bei einer durchschnittlichen Auslastung fünf Jahre ausreichen, um die für die Kurzzeitvermietung getätigten Investitionen zu amortisieren, so der Stadtrat. Der Grosse Stadtrat wird voraussichtlich am 29. Februar über das Reglement befinden. (ah)

MEHR GELD ZUM WOHNEN

Annualisierte Veränderung je Zeitperiode für jeweilige Million an Bevölkerung, teuerungsbereinigt, in Prozent



Quellen: BFS, UBS. *Prognose UBS

>>> wicklung stärker steigen werden als die Einkommen. «Einerseits bleiben Toplagen als Folge des Wachstums überproportional gefragt; andererseits wird sich der <Speckgürtel> der Grosszentren zunehmend in die bisher erweiterten Agglomerationen ausbreiten, was dort die Zahlungsbereitschaft für Wohnimmobilien ebenfalls erhöht», so die Autoren. «Ein Teil dieses Potenzials dürfte aber bereits eingepreist sein, da diese Entwicklung schon im Gang ist. Gerade Toplagen werden aktuell mit einem hohen Aufschlag gehandelt.»

Regulatorische Keule – ein
«substanzielles Risiko»

Abschliessend erinnern die Autoren daran, dass die hohen Gesamtrenditen von Immobilieninvestitionen der letzten 20 Jahre den sinkenden Zinsen zu verdanken waren: «Wohnliegenschaften werteten sich im Durchschnitt um fast 3 Prozent pro Jahr auf.» Der Weg zur 10-Millionen-Schweiz werde nun voraussichtlich von deutlicher Wohnungsknappheit geprägt sein – womit Wohnimmobili-

en das Potenzial hätten, «an vergangene Wertsteigerungen anzuknüpfen oder diese sogar zu übertreffen». Wohnungsknappheit sei für die Mehrheit der Schweizer Haushalte eine historisch eher ungewohnte Situation. Was die letzten 70 Jahren galt – sinkende Wohnkosten, grösserer Flächenkonsum und mehr Wohnkomfort – dürfte gemäss den UBS-Autoren der Vergangenheit angehören. Ihr Fazit: «Steigende Wohnkosten verlangsamten die Haushaltsbildung und schränken den Wohnkonsum ein.» Für Immobilieninvestoren bestehe in diesem Umfeld das substanzielle Risiko, dass bei Verschlechterung der Wohnsituation vieler Haushalte die regulatorische Keule geschwungen wird: «Erwartungen von hohen Wertsteigerungen aufgrund steigender Mieten könnten sich so schnell als Illusion erweisen. In einem solchen Szenario würde die Bautätigkeit noch geringer ausfallen und die Haushalte müssten noch enger zusammenrücken. Langfristige Verlierer wären dann die Bausubstanz und die Nachhaltigkeit aufgrund mangelnder Anreize für umfassende und energetische Sanierungen.» •

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ UND EUROPA

Nachhaltigkeitszertifizierungen und Mietzins



BILD: DEPOSITPHOTOS.CO./D. MROWKA

ESG-Kriterien werden im Büroimmobiliensektor mehr und mehr zum wirtschaftlichen Faktor.

DIE NACHHALTIGKEIT VON GEWERBEIMMOBILIEN WIRKT SICH NICHT NUR POSITIV AUF DEN UMWELTSCHUTZ AUS, SONDERN AUCH POSITIV AUF DAS WIRTSCHAFTLICHE ERGEBNIS EINES IMMOBILIENINVESTMENTS. ZU DIESEM ERGEBNIS KOMMEN AKTUELLE STUDIEN DER INTERNATIONALTÄTIGEN IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGS- UND BERATUNGSUNTERNEHMEN CBRE UND JLL SCHWEIZ.

PD/BW. Für die jüngst veröffentlichte dritte Edition ihres Reports «Is Sustainability Certification in Real Estate Worth it?» untersuchten die Researcher von CBRE 19.400 Mietverträge – davon 6.100 in zertifizierten Gebäuden und 13.300 in nicht zertifizierten Gebäuden – in 19 europäischen Ländern und 40 Städten.

«Signifikante Korrelation»

Der Fokus der CBRE-Studie lag auf Büroimmobilien und beschäftigt sich unter anderem mit der Frage, welche Rolle Nachhaltigkeitszertifizierungen bei der Bewertung solcher Liegenschaften spielen.

«Der Report bestätigt eine signifikante Korrelation zwischen Nachhaltigkeitszertifikaten, höherer Energieeffizienz und dem Marktwert von Bürogebäuden», berichtet Jan Linsin, Head of Research bei CBRE in Deutschland. «Ausserdem prognostiziert der Report, dass die Zertifizierungsstandards in Zukunft wahrscheinlich zunehmen werden.»

Die Studie habe ergeben, dass der Anteil der zertifizierten Büroimmobilien in den analysierten Märkten von 15 Prozent im Jahr 2019 auf >>>

>>>

>>> 22 Prozent im ersten Halbjahr 2023 gestiegen ist, sagt Linsin. Dass der Anteil zertifizierter Büroimmobilien am Vermietungsmarkt im gleichen Zeitraum von 31 Prozent auf 34 Prozent gestiegen ist, wertet der CBRE-Experte als Hinweis darauf, dass die Bedeutung der Nachhaltigkeit bei der Auswahl von Gebäuden zunimmt.

Höhere Mieteinkünfte bei ESG-konformen Immobilien

Weiter habe die Studie ergeben, dass eine Zertifizierung das Leerstandsrisiko senken kann, sagt Linsin. Allerdings weist er jedoch darauf hin, dass bei der Auswahl von Büroflächen neben der Nachhaltigkeit auch der Standort eine wichtige Rolle spiele. Gemäss der CBRE-Studie erzielen Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten einen Mietaufschlag von sieben Prozent, wenn man Grösse, Lage, Alter und Renovierungshistorie des Gebäudes berücksichtigt. Objekte mit niedrigeren EPC-Ratings (Energy Performance Rating, Energieausweis) erzielten niedrigere Mieten, was mittel- und langfristig Einfluss auf die Werterhaltung der Immobilien habe.

Die CBRE-Autoren gehen davon aus, dass Zertifizierungsstandards in Zukunft wahrscheinlich weiter an Bedeutung gewinnen werden, unter anderem, weil die Gesetzgebung in Bezug auf die Energieleistungsstandards strenger wird. Infolgedessen könnten bei Gebäuden mit hohen Nachhaltigkeitsstandards «Cashflow-Parameter wie Mietwachstumsrate, Belegungsgrad, Abschreibung und Rendite profitieren».

Ausreichend ESG-konforme Büroflächen in der Schweiz

Zu ähnlichen Ergebnissen kommen die Autoren des jüngst veröffentlich-

ten Berichts «Büromarkt Schweiz 2024» des Immobilienberatungsunternehmens JLL, in dessen Rahmen erstmals zur standardmässigen Auswertung des verfügbaren Büroangebots in der Schweiz auch der Anteil an ESG-konformen Flächen per Ende 2023 erhoben wurde. Berücksichtigt wurden dabei verfügbare Büroräumlichkeiten in Gebäuden, die mit einem oder mehreren der folgenden Zertifizierungssysteme ausgezeichnet sind – namentlich mit BREEAM, DGNB, greenproperty, LEED, Minergie, SNBS, 2226 oder als 2000-Watt-Areal.

In Einzelfällen seien in die Erhebung auch Gebäude mit einbezogen worden, die zwar hohen Nachhaltigkeitsstandards gerecht werden, jedoch keine Zertifizierung aufweisen, wie die JLL-Researcher berichten. Die Auswertung ihrer Erhebungen ergab, dass in der Schweiz insgesamt ein ausreichendes Angebot an ESG-konformen Büroflächen vorhanden ist, wenngleich es zwischen und innerhalb der einzelnen Marktgebiete deutliche Unterschiede gebe.

In Genf und Zürich am meisten ESG-konforme Büroflächen

Wenig überraschend befinden sich Büros mit hohen Nachhaltigkeitsstandards oftmals in Neubauten, da entsprechende Massnahmen meist nur am Anfang des Lebenszyklus einer Immobilie oder bei umfassenden Sanierungen wirtschaftlich umsetzbar sind. Auffallend sei, dass in den grossen und auf der Angebotsseite wettbewerbsintensiveren Büromärkten – namentlich Genf und Zürich – konsequenter Nachhaltigkeitszertifikate angestrebt werden als in Märkten mit vergleichsweise eher geringerem Konkurrenzdruck wie beispielsweise Bern und Zug, stellen die JLL-Autoren fest. Die Büromärkte

te Zürich und Genf weisen demnach sowohl absolut als auch relativ betrachtet die meisten ESG-konformen Büroflächen auf.

Auffällig ist eine weitere Beobachtung der JLL-Experten am Schweizer Büroflächenmarkt: An den zentralsten Lagen der Metropolen gibt es relativ wenig ESG-konforme Büros im Angebot: «Während schweizweit insgesamt 30,8 Prozent der verfügbaren Flächen Nachhaltigkeitskriterien gerecht werden, beläuft sich der Anteil in den Innenstädten und CBDs lediglich auf 6,5 Prozent.»

Lage und Mietpreis wichtiger für Nachfrager als ESG

Gleichwohl habe der Faktor Nachhaltigkeit bei der Standortsuche von Unternehmen grundsätzlich eine hohe Bedeutung, berichten die JLL-Autoren. Für diverse Firmen seien Zertifizierungen nicht nur erwünscht, sondern zum Teil sogar erforderlich: «Dabei werden international anerkannte Nachhaltigkeitslabels gegenüber nationalen bevorzugt.» Insbesondere den global ausgerichteten Unternehmen sei es wichtig, bei einem Umzug auch ihren CO₂-Abdruck zu reduzieren.

Allerdings zeige die Erfahrung: Falls Zentralität und Erreichbarkeit massgebende Kriterien bei der Standortsuche seien, schafften es weniger gut gelegene Neubauten trotz Nachhaltigkeitszertifikaten oftmals nicht auf die Entscheidungsliste. Für die JLL-Researcher lässt sich daraus die Schlussfolgerung ziehen, dass die zentrale Lage, der Mietpreis und das Nutzungskonzept aktuell noch stärker gewichtet werden als die Konformität mit ESG-Kriterien: «Das Rennen gewinnt dann oftmals ein Büro in einem älteren Gebäude mit geringen ESG-Standards, dafür einer hohen Lagequalität.» •

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Schwaches Investmentjahr



Das Transaktionsvolumen an den gewerblichen Immobilienmärkten der Top-7-Städte in Deutschland ist massiv eingebrochen.

IN DEUTSCHLAND WURDE 2023 TROTZ LEICHTER MARKTBELEBUNG IN DER ZWEITEN JAHRESHÄLFTE FÜR GEWERBEIMMOBILIEN-TRANSAKTIONEN DAS NIEDRIGSTE JAHRESERGEBNIS SEIT 2011 VERZEICHNET. GEMÄSS EINER STUDIE VON COLLIERS HALTEN DIE RENDITEANSTIEGE MIT VERLANGSAMTEM TEMPO WEITERHIN AN; DER HÖHEPUNKT WERDE VORAUSSICHTLICH IM DRITTEN QUARTAL 2024 ERREICHT.

BW/PD. Gemäss Colliers wurden in Deutschland 2023 Immobilien für 32,9 Milliarden Euro gehandelt. Davon entfielen 8,8 Milliarden Euro auf das institutionelle Wohnsegment (ab 50 Wohneinheiten) und 24,1 Milliarden auf Gewerbeimmobilien. Letztere verzeichneten im Jahresabschlussquartal, welches im langjährigen Trend in aller Regel das umsatzstärkste ist, beim Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorquartal einen Rückgang von 11 Prozent. Volumenmässig betrachtet liegt das vierte Quartal mit 6,4 Milliarden Euro vor den beiden sehr ruhigen ersten Quartalen 2023. Bei der Anzahl der

Abschlüsse wurde mit 269 sogar der höchste Quartalswert des Jahres erreicht, was insgesamt auf eine anziehende Marktaktivität von niedrigem Niveau hindeutet. Im langjährigen Vergleich fällt das Gesamtjahresergebnis auf den Stand von 2011 zurück, liegt damit aber noch über dem Tiefpunkt der Finanzkrisenjahre 2008 bis 2010 von zum Teil deutlich unter 20 Milliarden Euro.

Transaktionsvolumen massiv eingebrochen

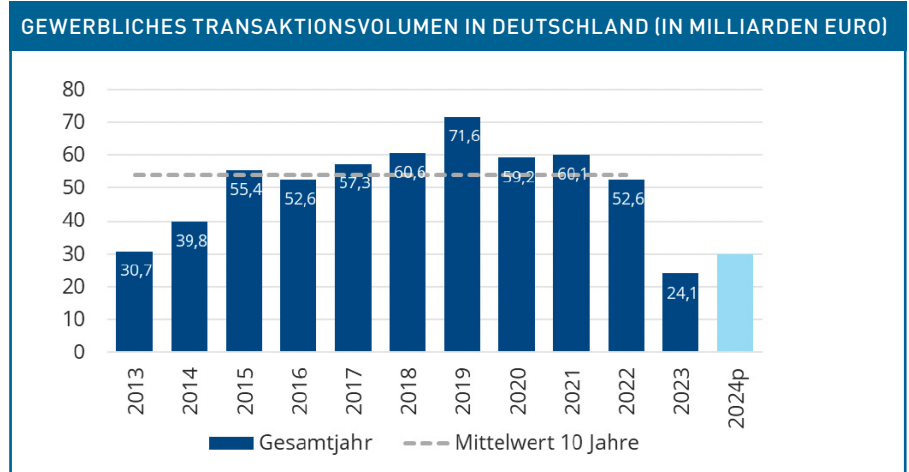
Gegenüber dem Durchschnitt des zinsgetriebenen Superzyklus >>>

>>> von 2013 bis 2022 hat sich das Transaktionsvolumen mit minus 52 Prozent mehr als halbiert. «Im abgeschlossenen Jahr sind die Bremspuren der Zinswende aus 2022 mit Zeitverzögerung am Markt angekommen», kommentiert Achim Degen, CEO bei Colliers. «Die Überzeugung der Investoren, dass der Höhepunkt im Zinserhöhungszyklus erreicht sein dürfte und sich das Finanzierungsumfeld gegenüber dem Vorjahr wieder verbessert hat, wird sich erst in den kommenden Monaten auswirken.»

Der makroökonomische Ausblick hat sich in Deutschland zum Jahresende erneut eingetrübt. Neben schwachen weltwirtschaftlichen Impulsen, den Kriegen in der Ukraine und in Gaza belasten strukturelle Defizite und die seit dem Novemberurteil des Bundesverfassungsgerichts unsichere Haushaltslage das Wirtschafts- und Konsumklima im Nachbarland. Eine zumindest moderate Konjunkturerholung wird erst in der zweiten Jahreshälfte 2024 erwartet.

Markterholung ausgebremst

Im Bürosegment, der bedeutendsten und historisch liquidesten Nutzungsart, kommt mit der Verstetigung des hybriden Arbeitens ein weiterer Belastungsfaktor zum Tragen. «Obsoleszenzrisiken, die durch steigende Standort- und Qualitätsanforderungen neuer Arbeitswelten, aber auch durch zunehmende ESG-Vorgaben hervorgerufen werden, betreffen unseren Analysen zufolge bis zu 69 Prozent des Büroflächenbestandes in den Top-7-Städten», sagt Degen. «Solche Veralterungen lösen hohe Capex aus und fliessen neben den weiterhin hohen Fremdfinanzierungskosten in die Kaufpreiskalkulationen potenzieller Käufer ein.» Dem gegenüber stünden Bestands-



Quelle: Colliers

halter, die in der langen Boomphase unter dem Einfluss von geringen Finanzierungskosten und hohem Liquiditätsdruck vor allem grossvolumige Landmarkobjekte zu Höchstpreisen gekauft haben. «Für erstklassige Produkte gibt es von Seiten eigenkapitalstarker Investoren, insbesondere von Family Offices, weiterhin hohes Interesse», sagt Degen. Es würden zwar nicht mehr die Preise bezahlt wie noch vor 24 Monaten, jedoch würden vereinzelt die aktuellen Spitzenrenditen übertroffen. «Landmarkdeals, die in den Vorjahren vor allem das Transaktionsgeschehen in den sieben Bürozentren prägten, blieben 2023 nahezu komplett aus», sagt Andreas Trumpp, Head of Market Intelligence & Foresight bei Colliers. «Der Anteil der Investmentzentren am gesamtdeutschen Investmentvolumen schrumpfte drastisch auf rund ein Drittel und betrug 7,9 Milliarden Euro. Das letzte Mal, als das Transaktionsvolumen der Top 7 unter die 10 Milliarden Euro Marke sank, war zum Höhepunkt der Finanzkrise.» Insgesamt wurden 2023 gemäss der Colliers-Studie nur sieben Bürotansaktionen in der Grössenordnung von über 100 Millionen Euro abgeschlossen, wobei der höchste Preis mit 157 Millionen beim Verkauf des

ehemaligen Unilever Hauses in Hamburg erzielt wurde. Diese Transaktion belegte unter allen Einzelabschlüssen, an deren Spitze der Anteilsverkauf des Berliner Luxuswarenhaus KaDeWe Berlin im oberen dreistelligen Millionen Eurobereich aus dem ersten Quartal steht, gerade einmal Platz 8.

Logistiksegment in Führung

Der Bürosektor brach, bedingt durch die Skepsis zahlreicher Investoren in Bezug auf die zukünftige Nutzeranfrage und die Sicherheit von Cashflows, gegenüber dem zehnjährigen Durchschnittswert um rund 82 Prozent ein und verlor seine jahrelang dominierende Position als umsatzstärkste Nutzungsart. Am Jahresende belegte er mit einem Marktanteil von 20 Prozent Platz 3. Platz 2 belegen mit 23 Prozent Einzelhandelsimmobilien, die mit dem Verkauf des 188 Nahversorgungsimmobiliien umfassenden Bestandsportfolios von x+bricks an den Assetmanager Slate für rund eine Milliarde Euro die grösste Transaktion des Jahres verbuchten. An die Spitze aller Segmente setzten sich erstmals Industrie- und Logistikimmobilien mit 28 Prozent. Dank zahlreicher >>>



Andreas Trumpp, Colliers



Achim Degen, Colliers

>>> Portfolioverkäufe im zweiten Halbjahr konnte die Nutzungsart beim Transaktionsvolumen an ihren langjährigen Mittelwert anknüpfen. «Hohe Mietsteigerungspotenziale aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Relevanz von Logistikimmobilien bei knappem Angebot beflügeln die Attraktivität des Segments und sorgen für eine anhaltend hohe Investitionsbereitschaft auf der Käuferseite», sagt Degen. «Die Renditedekompression bei der Spitzenrendite für Logistikimmobilien, die derzeit bei 4,70 Prozent liegt, ist mit 20 Basispunkten in den vergangenen drei Monaten etwas niedriger ausgefallen als in anderen Segmenten.» Spitzenrenditen für erstklassige Büros bewegen sich in den Top 7-Märkten gemäss der Colliers-Studie nach einem Anstieg von 20 bis 30 Basispunkten in einer Spanne von 4,50 Prozent in München und 5,00 Prozent in Düsseldorf und Köln. «Auch wenn ein Grossteil der Korrekturen vollzogen sein dürfte, rechnen wir unter Zugrundelegen mittlerer Risikoaufschläge zu zehnjährigen Bundesanleihen noch bis in die zweite Jahreshälfte 2024 mit einem Renditeanstieg auf rund 5,25 Prozent im Schnitt der Top 7«, so Degen.

Zuversichtlicher Ausblick

Auch 2024 bleibt trotz voraussichtlich geringem Wirtschaftswachstum und erhöhter Planbarkeit des Finanzierungsumfeldes herausfordernd. «Die Insolvenzwelle dürfte noch nicht abgeschlossen sein», sagt Degen. «Die weiterhin hohen Finanzierungskosten führen nach unseren Berechnungen bei Anschlussfinanzierungen in diesem Jahr zu einer Fremdfinanzierungslücke von circa 5 Milliarden Euro, die dem Transaktionsmarkt nicht zur Verfügung stehen.» In beiden Fällen Sorge der erhöhte Kapitalbeschaffungsbedarf aber auch für zunehmenden Verkaufsdruck und damit mehr Transaktionsgeschehen. Allein die 2023 bekanntgewordenen Insolvenzfälle von Projektentwicklern verfügten über ein Projektvolumen im gewerblichen Bereich von mehr als 5 Milliarden Euro in den Top 7.

«Portfoliobereinigungen werden ebenfalls an Bedeutung zunehmen», prognostiziert Degen. Sein Fazit: «Vor diesem Hintergrund halten wir für das Gesamtjahr 2024 ein Transaktionsvolumen von rund 30 Milliarden Euro für erzielbar.» •

NACHRICHTEN

DEUTSCHLAND: MIETWOHNUNGEN ALS ANLAGEZIEL

Wohnimmobilien in den deutschen «Top 7»-Metropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) sind begehrt bei institutionellen Investoren, wie eine im Auftrag der Empira Gruppe, Zug, vom Analysehaus Bulwiengesa im November veröffentlichte Umfrage zeigt. Demnach geht der Trend zum Mietobjekt (Neubau und Bestand). Gemäss der Studie «Institutional Trends» ist das Interesse von institutionellen Investoren an neuen und älteren Wohnimmobilien in den sieben grössten deutschen Städten «weiterhin sehr hoch». Für die Studie befragte Bulwiengesa im letzten Sommer 81 Profianleger. Besonderes Interesse (87%) besteht laut der Umfrage am Wohnungsneubau in den «Top-7» bei einer Bruttoankaufsrendite von 4,5 bis fünf Prozent. Rund ein Drittel der befragten institutionellen Investoren und Family Offices würde bei Bruttoankaufsrenditen von bis zu vier Prozent kaufen. An kleinen und mittelgrossen Städten ist das Interesse am Wohnungsneubau geringer: Bei bis zu vier Prozent Bruttoankaufsrendite würden nur zwölf Prozent der Anleger kaufen, bei bis zu fünf Prozent sind es mehr als die Hälfte (57%) der Befragten. «Die Fakten sprechen kurz-, mittel- und langfristig für Investments in Mietwohnungen», sagt Lahcen Knapp, Chairman der Empira Gruppe. Wegen der demografischen Entwicklung werde die Nachfrage sehr hoch bleiben. Gleichzeitig lasse die Neubautätigkeit nach. «Die Mieten werden insbesondere in den Metropolen weiter steigen», so Knapp. Auch bei Investments in Bestandswohnungen liegt der Fokus auf den «Top7». 20 Prozent der Investoren haben Interesse bei einer Ankaufsrendite von bis zu vier Prozent, 54 Prozent bei bis zu fünf Prozent. (bw)

MARKTKOMMENTAR

Beeindruckender Jahresendspurt

IN DEN BEIDEN LETZTEN MONATEN DES VERGANGENEN JAHRES HABEN DIE BEKANNTEN AKTIENINDIZES S&P 500, DAX UND SMI ERHEBLICHE KURSGEWINNE VERBUCHT. DER S&P 500 UND DER DAX VERZEICHNETEN WÄHREND DIESES ZEITRAUMS GEWINNE VON ÜBER 13 PROZENT; DER SCHWEIZER LEITINDEX SMI STIEG UM RUND 7,2 PROZENT. INSBESONDERE DIE AUSSICHT AUF DIE BEVORSTEHENDE ZINSWENDE SORGTE VOR DEM JAHRESWECHSEL FÜR EIN KURSFEUERWERK. DAS NEUE JAHR BEGANN ETWAS RUHIGER; DER AUFWÄRTSTREND HAT SICH ABGEFLACHT.

FL/TM. Was die Euphorie der Anleger dämpfte, waren die neuesten Inflationszahlen der USA: Die Zahlen vom Dezember fielen höher aus als erwartet. Trotzdem konnten der S&P 500, DAX und SMI die Kursniveaus vom Jahresende grösstenteils halten. Lediglich die Anzahl der erwarteten Zinssenkungen für 2024 in Europa und den USA wurde leicht nach unten korrigiert.

REAL Index

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Schweizer Immobilienaktien. Während den beiden letzten Monaten des Vorjahres profitierte der REAL Index von der positiven Stimmung am Markt und legte bis zum Jahresende nochmals um 4,5 Prozent an Wert zu. Aufgrund dieses Schlusssturms hat sich die Jahresperformance 2023 des REAL Index auf 10,67 Prozent erhöht.

Die Aktien des Indexschwergewichts SPS Swiss Prime Site waren mit dem Kursanstieg von 17,33 Prozent die Top-Performer 2023 im REAL Index, während die Aktien von Warteck mit einer negativen Jahresperformance von -15,64 Prozent am unteren Ende der Tabelle standen.

Der EPRA Index schloss das vergangene Jahr mit einer positiven Performance von +12,56 Prozent (nicht währungsbereinigt) ab. Dieses deutliche Plus ist ebenfalls auf die Kursentwicklung der beiden letzten Monate zurückzuführen, in denen der EPRA Index um mehr als 25,5 Prozent an Wert gewonnen hat. Allerdings führen Gewinnmitnahmen zum Start ins neue Jahr zu deutlichen Einbussen. Die europäischen Immobilienaktien notieren nach den ersten drei Handelswochen im neuen Jahr bereits bei einem Minus von rund 7 Prozent.

SWIIT Index

Auch die kotierten Immobilienfonds legten einen beeindruckenden Schlusssturm im Jahr 2023 hin: In den beiden letzten Monaten stieg der Kurs vom SWIIT Index um 9,75 Prozent. Zum Jahresende führte das zu einer positiven Performance von 5,03 Prozent.

Den grössten Wertzuwachs im Jahr 2023 erzielten die Anteile des CS REF Hospitality mit einem Plus von 16,14 Prozent; auch das Indexschwergewicht UBS Sima erfuhr eine Wertsteigerung von 8,65 Prozent.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

Der Start ins neue Jahr ist den Fonds mit leichten Kursgewinnen gelungen. Obwohl die Aufwärtsbewegung deutlich an Tempo verloren hat, liegt der SWIIT Index nach den ersten drei Wochen bei einem Plus von 1,35 Prozent. Wie bereits bei der Jahresperformance, verzeichnen im neuen Jahr die Anteile des CS REF Hospitality den bisher höchsten Wertzuwachs (+8,15% YTD) im SWIIT Index. Zum Jahresbeginn ist es am Kapitalmarkt noch ruhig. Den Auftakt mit den Kapitalerhöhungen macht der Cronos Immo Fund. Für den 20. Februar 2024 ist der Beginn der Zeichnungsfrist (Zeichnungsschluss 4. März 2024) und des Anrechtshandels (bis 29. Februar 2024) angekündigt. Den Anlegern wird der Bezug neuer Anteile im Verhältnis von 15 bisherigen Anteilen zu 1 neuen Anteil angeboten. Der Ausgabepreis folgt zu einem späteren Zeitpunkt. Das Transaktionsvolumen beträgt rund 45 Millionen CHF. Der Emissionserlös soll für die Finanzierung von Bauprojekten, Renovationen und für die Rückzahlung von Hypothekarschulden verwendet werden. Erfahrungsgemäss sind noch weitere Emissionen gegen Ende Februar oder Anfang März zu erwarten. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							19. JANUAR 2024		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2024	HÖCHST 2024	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	139000	139000	131000	1	145000	5	139000	1
140241	AGRUNA AG			3410	1	3750	5	3700	5
4986484	ATHRIS N			395	3	400	30	410	10
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU			515	67	520	34	520	3
193185	CHAM GROUP N	475	489	485	35	488	20	485	15
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	175	180	177	44	179.5	48	179.5	2
190684	IMBEX HOLDING AG	10000	10000	9900	1	10000	8	10000	10
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			12000	1	22740	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2800	2800	2755	7	0	0	2800	8
11502954	KONKORDIA AG N			7550	1	8000	3	8000	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	55	55	55.5	200	58.75	200	55	20
257770	REUSSEGG HLDG N			83	15	290	10	77	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8100	8500	8110	2	9100	1	8500	1
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2510	2510	2510	2	2800	2	2510	1
253801	TERSA AG			15900	1	19500	1	17500	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2.1	2.1	2.1	5046	2.4	4760	2.1	50
172525	TONWERK LAUSEN N	18700	18700	17500	1	30000	1	18700	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	20500	20500	15500	1	25000	1	20500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			160	100	170	115	163	15
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	144	144	143	100	145	200	144	100



B E K B | B C B E

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											19. JANUAR 2024	
ISIN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKN. PREIS INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN- KURS	AUS- SCHÜTT.- RENDITE	ECART RÜCKN. PREIS MITTELKURS	PERF. TR YTD 2024	MONATL. UMSATZ BÖRSENKAP. % DEZEMBER	KURSE SEIT 1.1.2023 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN- KAPITALISIE- RUNG			
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	99.15	118.00	2.55%	19.01%	0.43%	1.14%	106.50	129.40	850'608'428		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	122.75	143.00	2.30%	16.50%	3.62%	1.36%	122.00	135.60	1'042'340'871		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	104.15	114.00	2.55%	9.46%	-2.98%	2.87%	107.50	118.00	622'660'590		
CH0008443035	CS 1A IMMO PK	1194.90	1010.00	4.48%	-15.47%	-0.49%	NICHT KOTIERT	1025.00	1180.00	2'856'158'800		
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	117.70	126.00	2.76%	7.05%	4.13%	1.43%	106.50	138.40	2'473'570'260		
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	77.25	76.60	3.36%	-0.84%	7.58%	1.32%	56.00	71.25	651'590'470		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	176.40	163.00	4.56%	-7.60%	0.00%	1.92%	146.50	171.60	1'464'486'540		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	109.80	149.00	2.47%	35.70%	3.83%	0.89%	123.10	149.30	3'107'270'734		
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	95.90	100.00	3.51%	4.28%	5.71%	2.17%	85.80	119.80	800'000'000		
CH0012913700	CS REF SIAT	153.05	210.00	2.48%	37.21%	-0.94%	1.22%	189.00	214.10	3'444'760'200		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	115.90	126.00	2.48%	8.71%	2.86%	1.12%	110.00	126.00	378'000'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	119.40	140.50	2.74%	17.67%	2.93%	1.34%	125.00	146.60	2'253'345'042		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	152.75	210.00	2.15%	37.48%	-0.94%	0.87%	191.50	206.00	1'600'849'110		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	113.90	132.00	3.10%	15.89%	0.00%	2.07%	126.00	135.50	290'400'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	114.20	82.00	6.86%	-28.20%	8.18%	2.73%	73.40	99.00	356'113'782		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	114.65	107.00	3.25%	-6.67%	0.00%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	410'798'038		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	119.45	103.00	6.25%	-13.77%	0.00%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	160'937'500		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	96.95	101.00	2.89%	4.18%	0.00%	NICHT KOTIERT	104.00	115.00	820'625'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	180.30	207.00	3.27%	14.81%	1.97%	1.49%	189.50	213.00	1'159'200'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	393.25	532.00	2.56%	35.28%	2.31%	1.42%	476.00	566.00	1'868'141'408		
CH0002782263	LA FONCIERE	94.21	133.00	1.90%	41.17%	2.28%	1.21%	120.50	135.90	1'809'887'541		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	124.85	126.00	2.71%	0.92%	-2.33%	NICHT KOTIERT	128.00	145.00	850'500'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	147.40	166.00	2.45%	12.62%	0.30%	1.17%	137.00	167.10	949'701'770		
CH0107006550	PROCIIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	132.55	135.00	2.49%	1.85%	4.25%	1.24%	117.00	147.00	352'367'820		
CH0033624211	PROCIIMMO SWISS COMM FUND	137.35	145.00	3.83%	5.57%	0.00%	1.32%	128.00	148.00	1'342'492'215		
CH0235398572	PROCIIMMO II SWISS COMM FUND	115.15	110.00	5.17%	-4.47%	0.00%	0.00%	110.00	125.00	434'520'790		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.65	98.50	2.68%	5.18%	0.00%	NICHT KOTIERT	98.00	115.00	368'391'576		
CH0039415010	REALSTONE	119.10	127.50	2.83%	7.05%	2.82%	1.25%	113.50	133.50	1'710'475'103		
CH0100612339	RESIDENTIA	109.65	94.50	3.25%	-13.82%	-2.38%	1.86%	86.00	99.55	151'216'443		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	138.95	148.00	3.39%	6.51%	-1.99%	1.86%	132.50	146.00	1'580'668'564		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	92.25	81.00	5.48%	-12.20%	3.32%	1.34%	70.00	91.00	194'400'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	100.70	110.00	4.08%	9.24%	2.80%	0.58%	95.80	129.00	668'250'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	119.70	123.50	2.90%	3.17%	0.00%	1.56%	105.50	131.50	1'039'437'009		
CH0002785456	SOLVALOR 61	221.60	297.00	1.79%	34.03%	3.13%	1.54%	258.75	294.00	1'504'100'367		
CH0037237630	STREETBOX REF	337.25	450.00	3.44%	33.43%	0.67%	0.93%	404.00	454.75	193'304'250		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	105.85	91.00	3.38%	-14.03%	4.60%	0.96%	74.00	114.00	244'225'072		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	100.65	88.00	2.53%	-12.57%	-5.17%	1.06%	89.20	107.00	299'407'944		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.10	119.00	2.19%	8.08%	-1.24%	1.28%	110.00	124.80	1'927'800'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	120.95	165.00	2.28%	36.42%	4.43%	1.18%	142.00	161.60	1'737'982'785		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	96.15	100.00	4.29%	4.00%	0.81%	0.98%	85.20	104.50	520'260'500		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	106.80	75.40	3.41%	-29.40%	-0.79%	1.23%	78.40	107.20	286'676'078		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	153.70	181.00	2.53%	17.76%	-1.63%	0.88%	164.50	188.90	956'753'692		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	98.25	98.00	4.51%	-0.25%	0.00%	NICHT KOTIERT	96.00	106.00	229'589'990		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	62.25	83.00	2.18%	33.33%	1.72%	1.36%	73.85	81.60	2'947'604'398		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.05	18.70	2.26%	33.10%	6.25%	2.01%	15.80	17.80	868'905'916		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.30	13.60	2.44%	20.35%	6.25%	2.10%	11.10	13.40	489'536'746		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	97.60	128.00	2.06%	31.15%	2.40%	0.85%	111.00	130.10	1'824'161'920		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	102.10	134.00	2.47%	31.24%	-0.37%	1.13%	119.50	136.70	9'598'892'886		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	62.05	62.60	4.38%	0.89%	1.29%	1.37%	56.60	63.55	1'542'450'478		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	102.45	113.00	2.45%	10.30%	0.89%	3.57%	102.00	126.00	1'085'265'447		
.				0	0	SWIIT	0			TOTAL		
				2.99%	11.82%	1.16%	1.22%			64'321'084'073		

IMMOBILIENAKTIEN											19. JANUAR 2024	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN- KURS	AUS- SCHÜTT.- RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2024	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % DEZEMBER	KURSE SEIT 1.1.2023 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)			
CH0008837566	ALLREAL N	156.40	151.50	4.79%	-3.13%	0.73%	3.05%	140.40	164.80	2'513'812'382		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	78.80	66.00	4.70%	-16.24%	0.61%	7.30%	59.20	66.00	186'809'094		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	178.40	175.00	3.37%	-1.91%	0.00%	0.24%	155.00	179.00	337'978'375		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.75	17.00	3.32%	1.49%	1.19%	0.69%	15.85	17.25	511'068'161		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	105.95	76.00	3.92%	-28.27%	-4.76%	1.29%	73.40	85.60	349'397'405		
CH0273774791	INTERSHOP N	467.75	615.00	4.20%	31.48%	0.00%	1.44%	585.00	674.00	671'303'250		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.35	17.50	0.00%	-25.05%	0.29%	0.59%	16.25	19.90	78'746'136		
CH0325094297	INVESTIS N	80.80	98.00	2.60%	21.29%	0.41%	1.43%	89.60	101.50	280'734'720		
CH0011108872	MOBIMO	261.70	255.00	4.05%	-2.56%	-2.30%	2.35%	224.50	259.00	1'849'356'135		
CH0212186248	NOVAVEST	43.50	36.00	3.55%	-17.24%	-1.10%	0.51%	32.50	41.80	277'611'624		
CH0284142913	PLAZZA N	343.15	300.00	2.38%	-12.57%	0.00%	0.83%	293.00	319.00	391'562'640		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	113.10	116.50	3.35%	3.01%	-0.94%	3.32%	96.50	117.20	5'343'609'302		
CH0384629934	SENIORRESIDENZ	49.75	30.00	6.59%	-39.70%	-4.76%	0.16%	24.50	41.80	76'664'160		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	86.80	88.50	3.97%	1.96%	-1.50%	3.19%	72.10	86.60	6'723'377'214		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	117.25	93.00	3.99%	-20.68%	0.00%	0.69%	82.50	93.50	253'569'243		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1709.00	1830.00	3.93%	7.08%	-1.08%	1.20%	1790.00	2290.00	306'449'055		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2048.30	1650.00	2.53%	-19.45%	2.80%	0.79%	1480.00	1875.00	498'727'753		
				0	0	REAL	0			TOTAL		
				3.77%	-5.28%	-0.95%	2.76%			20'385'221'418		

STANDORTENTWICKLUNG

Neue Wohnungen für Thun



BILD: BRÜGGER ARCHITEKTEN AG

Mit dem Projekt «Divertimento» will die Stiftung Previs Vorsorge rund 140 neue Wohnungen schaffen.

DIE STIFTUNG PREVIS VORSORGE, BERN, WILL IHRE SIEDLUNG AUF DEM AREAL AN DER BUBENBERGSTRASSE 20-30 UND VON-MAY-STRASSE 2-6 IN THUN (BE) GRUNDLEGENDE ERNEUERN UND DABEI NEUEN WOHNRAUM SCHAFFEN.

BW/PD. Aktuell umfasst die Siedlung der Previs Vorsorge 72 Wohneinheiten, nach dem Refurbishment sollen es rund 140 sein. Gebaut werden soll nach Plänen des Büros Brügger Architekten AG aus Thun, den Siegern im Projektwettbewerb. Ihr Vorschlag, das Projekt «Divertimento», sieht nachhaltige Ersatzneubauten mit einem breiten Wohnungsmix und teils auch mit Gewerbeflächen vor und überzeugte die

Jury als «ein kleines städtebauliches und architektonisches Kunststück». An der Kreuzung Bubenberg- und Von-May-Strasse soll demnach ein siebengeschossiger Kopfbau entstehen, mit Wohnungen sowie auch Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen. Ferner sind ein fünfgeschossiger Längsbau mit grossen Wohnungen (4,5 bis 5,5 Zimmer) an der Bubenbergstrasse sowie drei weitere Viergeschossiger geplant, die sich um einen Innenhof gruppieren und damit den Abschluss zum bestehenden Quartier sowie zum Schulareal bilden. Das Projekt «Divertimento» soll nun weiter ausgearbeitet werden; die Zonenplanänderung ZPP «Bubenbergstrasse – Von-May-Strasse» liegt vor. Der Baustart soll frühestens im Herbst 2025 erfolgen. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 1_2024 / 19. Jahrgang / 372. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Harald Zeindl, Verlagsmanager
Claudia Haas, Mediaberaterin
Anja Hall, Redaktorin
Galledia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobiliengeschaeft.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

Haftungsausschluss:
Der redaktionelle Inhalt stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar und entbindet den Leser nicht von seiner eigenen Beurteilung.

ISSN 1664-5162

bobē

NEU MIT
ONLINE-DOKTOR
FÜR DEIN HAUS –
JETZT KOSTENLOS
TESTEN!



Rund ums Haus alles im Griff

Sichere alle Unterlagen im Safe, verpasse keine wichtigen Termine und erhalte unabhängigen Rat bei Fragen rund um dein Wohneigentum.

www.bob-e.io

GET IT ON
Google Play

Download on the
App Store