

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Klassentreffen der Schweizer Immobilienbranche (Rückblick Immo24)
- 6 Robuster Markt (FPRE-Studie)
- 9 Rückkehr ins Büro (JLL-Report «Is hybrid really working?»)
- 10 Nachricht: Innovation Park Switzerland Ost/ SBB St. Gallen
- 11 Flaute am Transaktionsmarkt (Studie des Maklernetzwerks Deutsche Immobilien Partner)
- 12 Nachricht: IW Köln/Wohneigentumspreise Deutschland
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Standortentwicklung: Basel/ EuroAirport
- 17 Impressum

EDITORIAL

Sorgenkind Büroimmobilie

Seit die Arbeit im Home Office salonfähig wurde, hat bei zahlreichen Unternehmen der Bedarf an Büroflächen abgenommen. Dies war zu erwarten und lässt sich inzwischen auch an den Vermietungszahlen ablesen. Gemäss aktuellen Immobilienmarktberichten ist die Nachfrage nach Büroflächen in der Schweiz, abgesehen von zentralen Lagen, im vergangenen Jahr deutlich zurückgegangen, vor allem in der Peripherie. Eine Entwicklung, die nicht nur hierzulande zu beobachten ist, sondern in ganz Europa, im UK und insbesondere in den USA – und Bestandshaltern von Office-Gebäuden Sorgen macht. Nicht nur die Vermietbarkeit von Büroflächen steht in Frage, sondern auch, ob und zu welchen Konditionen sich Büroliegenschaften verkaufen lassen. In Deutschland etwa sind die Preise von Büroimmobilien in den vergangenen eineinhalb Jahren zum Teil um mehr als 50 Prozent gefallen. Dies nicht allein aufgrund des wirtschaftlichen Abschwungs und der seit der Zinswende veränderten Finanzierungsbedingungen, wie Marktbeobachter feststellen. Sondern auch, weil Investoren davon ausgehen, dass der Bedarf an Büroflächen durch die Verlagerung der Arbeit ins Homeoffice in den kommenden Jahren deutlich sinken wird. Einige Grossunternehmen haben zwar bereits wieder Anwesenheitspflichten im Büro eingeführt, und Befragungen von Unternehmen wie deren Belegschaften deuten auf eine «Rückkehr ins Büro» hin. Ob dies indes den allgemeinen Trend aufhalten kann, bleibt abzuwarten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

Ihr Erfolg ist unsere Priorität

smg swiss marketplace group



Sichtbarkeit und maximale Effizienz



Einheitliche Nutzererfahrung



Ausbau SMG Real Estate Ökosystem

AB
APRIL 2024
VERFÜGBAR

Unsere Real Estate Brands



Neue Features entdecken

96. Schweizer Immobiliengespräch

Hohe Zinsen, hohe Kosten

Trotzdem sanieren? Welche Rolle spielen Finanzierungen jetzt für Um- und Neubau?

Donnerstag, 22. Februar 2024, 17.30 Uhr, Metropol Restaurant Zürich

Schweizweit verbrauchen Gebäude, die mit 1,3 Billionen Franken von Banken finanziert sind, 40% der Primärenergie. Welche Rolle können und sollen Banken zukünftig bei der Finanzierung der energetischen Transformation des Gebäudebereichs spielen?

Dieser Frage gehen wir beim 96. Schweizer Immobiliengespräch am 22. Februar 2024 nach.



Bernd Geisenberger
Migros Bank AG



Clemens Högger
Energie 360° AG



Roman Ballmer
IAZI AG – CIFI SA



Prof. Dr. Christian Kraft
Moderation

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch



Sponsoren:

HSLU Hochschule
Luzern

smg | swiss
marketplace
group
Unsere Real Estate Brands
 

energie360°

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Klassentreffen der Schweizer Immobilienbranche



Reges Treiben: Die diesjährige Edition der IMM0 zählt mehr als 4.300 Teilnehmer.

AM 17. UND 18. JANUAR 2024 FAND IN ZÜRICH DIE IMM024 STATT. DIE STIMMUNG AUF DER SCHWEIZER IMMOBILIENMESSE FÜR INVESTOREN, DIE EINEN AUSBLICK AUF DAS KOMMENDE JAHR BIETET, WAR SEHR POSITIV – TROTZ DER HERAUSFORDERUNGEN DES LETZTEN JAHRES UND DER WEITERHIN EHER VERHALTENEN AUSSICHTEN.

BW. «Mit der IMM024 ist unsere Branche fulminant in das Immobilienjahr 2024 gestartet!», sagt Roman Bolliger, CEO des Swiss Circle und zusammen mit Roland Vögele, CEO der MV Invest AG, Organisator der Schweizer Messe für Immobilieninvestoren, die von Jahr zu Jahr mehr

Aussteller und Besucher anzieht. Zur diesjährigen Edition fanden sich mehr als 4.300 Fachbesucher und 152 nationale und internationale Aussteller in der Halle 622 in Zürich Oerlikon ein – ein neuer Rekord, wie die Veranstalter berichten. Die Ausstellerplätze seien – wie im vergangenen Jahr – bereits nach wenigen Wochen vollständig ausverkauft gewesen.

Robuste Rahmenbedingungen

Von der hohen Teilnehmerzahl zeigten sich auch die Besucher der IMM024 beeindruckt – und viele waren überrascht von der trotz der Herausforderung der letzten Jahre extrem positiven Stimmung auf der Messe. «Die IMM0 hat sich zu einer wichtigen Plattform für Meinungsbildung und Meinungsaustausch in der

Schweizer Immobilienbranche etabliert», sagt Michael Loose, CEO von Investissements Foncières SA (IFSA), der Leitung des Immobilienfonds La Foncière. «Die Halle war voll und es herrschte ein überraschend positives Networking-Klima». Gleichwohl meint Loose, es bleibe abzuwarten, «ob die Champagnerlaune von Zürich bis zur MIPIM in Cannes anhält». Die Skepsis scheint berechtigt, schon mit Blick auf die sehr angespannte geopolitische Lage und die vielfältigen Prognose- und Konjunkturrisiken. Doch während die Aussichten für die Immobilienmärkte im europäischen Ausland durch das schleppende Wirtschaftswachstum, die Rezession, schwierige Finanzierungsbedingungen und schwächere Vermietungsmärkte stark eingetrübt sind, steht die Schweiz ver- >>>

>>> gleichweise gut da: Die Inflation liegt in der von der SNB definierten Bandbreite; die hiesige Wirtschaft zeigt ein moderates, aber immerhin positives Wachstum, und es herrscht immer noch Vollbeschäftigung. Somit präsentieren sich die Rahmendaten für die hiesigen Immobilienmärkte als relativ robust – was sicherlich als ein Grund für die durchweg gute Stimmung an der IMMO24 gelten darf.

TINA gilt nicht mehr

Gleichwohl hat sich seit der Zinswende auch hierzulande viel geändert: Der jahrelang anhaltende Aufwärtstrend an den Immobilienmärkten ist beendet, die Ära sinkender Zinsen, die 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 dann niedrigeren Zinsen vollziehen, dürften sich spätestens seit den Auslassungen der Notenbankchefs am diesjährigen WEF zerschlagen haben. «TINA – für <There is no alternative> – gilt für Immobilieninvestments nicht mehr», sagt Jan



Roman Bolliger, Swiss Circle



Roland Vögele, MV Invest

Eckert, CEO JLL Switzerland & Head of Capital Markets DACH bei JLL. Aufgrund der von den Notenbanken angehobenen Leitzinsen und nun höheren Marktzinsen für Obligationen seien die Renditeerwartungen der Anleger über alle Assetklassen hinweg gestiegen – und so würden auch die Schweizer Immobilieninvestoren eine defensivere Haltung mit reduzierter Preisbereitschaft an den Tag legen. «Investoren werden selektiver in ihren Investitionen, und die Perfor-

manceerwartungen müssen sich wieder an der Realität orientieren», sagt auch Roland Vögele. Gleichwohl ist der MV-Invest-Chef trotz der geänderten Rahmenbedingungen überzeugt: «Immobilienanlagen bieten weiterhin eine sehr gute Diversifikation zu anderen Anlageklassen.»

Leverage-Effekt hat deutlich an Kraft verloren

Doch hat die Zinswende das Transaktionsgeschehen zunächst ausgebremst. Die Folge der veränderten Finanzierungsbedingungen lässt sich kurz umschreiben: Die Renditen steigen, die Preise sinken. Gemäss JLL sind die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in den letzten zwei Jahren um 60 bis 80 Basispunkte gestiegen; per Ende 2023 lagen diese in Zürich und Genf bei 2,5 respektive 2,9 Prozent. Zwar habe sich damit im Jahresverlauf 2023 der Spread von Büro-Spitzenrenditen zu 10-jährigen Bundesobligationen auf 141 respektive 181 Basispunkte verbessert, doch liege er immer noch 30 bis 40 Basispunkte unter dem langjährigen Durchschnitt. Der Leverage- >>>



Michael Loose, IFSA



Jan Eckert, JLL

>>> Effekt habe an Kraft verloren, mittels tiefer Fremdkapitalzinsen die Eigenkapitalrendite zu erhöhen, was die Nachfrage nach Immobilien gerade auch in Bestlagen dämpft. Hinzu kommt: Wie bereits in der zweiten Jahreshälfte 2022 zeigte sich auch im zurückliegenden Jahr, dass das Wachstum von Anlagegefässen mittels Emissionen oder Kotierungen deutlich harziger vonstatten geht als in der Niedrigzinsära. Diverse Kapitalerhöhungen verliefen zäh, und die anvisierten Zielvolumen wurden des Öfteren nicht vollständig gezeichnet. Einzelne Vorhaben mussten sogar verschoben oder gänzlich storniert werden – womit in der Konsequenz weniger frisches Kapital von institutionellen Investoren in den Transaktionsmarkt fliesst.

Liquider Transaktionsmarkt

Wie Eckert berichtet, haben sich die Aktivitäten und das Verhalten von Investoren in den letzten Quartalen sehr verändert: «Über mehrere Jahre dominierten Versicherungen und Fonds den Akquisitionsmarkt. Unter den neuen Rahmenbedingungen wurden diese beiden Gruppen überwiegend passiv oder traten gar als Verkäufer in Erscheinung. Neu kamen bei Transaktionen immer öfter Family Offices, UHNWIs oder Wohnbaugenossenschaften zum Zug.» Das Universum der aktiven Käufer ist kleiner geworden; die Gründe der verkaufswilligen Eigentümer sind vielseitig: Einige Versicherungen weisen aufgrund der Korrekturen anderer Anlageklassen eine (zu) hohe Immobilienquote auf und versuchen, ihr Immobilienvermögen in den Zielbandbreiten zu halten. Derweil haben Fonds vereinzelt mit Rücknahmeforderungen oder zu hohen Fremdkapitalquoten zu kämpfen – zudem ist es mit Verkäufen nach

wie vor möglich, nach erfolgten Entwicklungen oder längeren Halteperioden einen Gewinn zu realisieren. Doch grundsätzlich und insbesondere im Vergleich zum Ausland sei der Markt in der Schweiz liquide, sagt Eckert und verweist auf zwei jüngst in Zürich abgeschlossene grosse Transaktionen: Die deutsche Fondsgesellschaft Union Invest veräusserte ihre beiden in Zürich West gelegenen Bürogebäude Westpark und Fifty-One nach 14-jähriger Haltedauer für jeweils dreistellige Millionenbeträge an die beiden Schweizer Schwergewichte PSP Swiss Property und Swiss Prime Site.

«In der Summe werden allerdings weniger Deals abgeschlossen, weil die Verkäufer- und Käufererwartungen oft noch weit auseinander liegen», sagt Eckert. Es gebe zwar punktuelle Anzeichen, dass nun Verkäufer auch tiefere Preise akzeptieren, »die Preisfindungs- und Neubewertungsphase ist allerdings noch nicht abgeschlossen».

«Insel der Stabilität»

«An der Immo24 hat man einmal mehr den Eindruck gewonnen, dass die Schweiz im Vergleich zum Ausland eine Insel der Stabilität ist», berichtet Roger Hennig, Leiter Immobilien Schweiz beim internationalen Vermögensverwalter Schroders. «Auf den globalen Immobilienmärkten mussten hohe Wertkorrekturen von über 20 Prozent seit Mitte 2022 in Kauf genommen werden. Auch auf dem deutschen Immobilienmarkt, der bis anhin bezüglich Preisstabilität mit der Schweiz vergleichbar war, sind derzeit deutliche Korrekturen zu verzeichnen.» Hinzu kämen Insolvenzen von namhaften Projektentwicklern und zunehmende Rücknahmen bei den Offenen Deutschen Immobilien-Publikumsfonds.



Roger Hennig, Schroders

In der Schweiz laufe sicherlich vieles besser als im Ausland, aber das vergleichsweise tiefe Renditeniveau hierzulande schmälere die Attraktivität der Anlageklasse, sagt Hennig: «Eine Ausnahme bilden nach den Korrekturen an der Börse die börsennotierten Schweizer Geschäftsimmobilienfonds, welche zum Teil wie der Schroder ImmoPlus mit einer Ausschüttungsrendite von 3,5 Prozent und mehr attraktiv bewertet sind.»

Gute Investmentopportunitäten sieht der Schroders-Experte derzeit gerade auch jenseits der Landesgrenzen. «Für Schweizer Immobilieninvestoren bieten insbesondere das europäische Ausland nach den erfolgten deutlichen Korrekturen wieder attraktive Einstiegsmöglichkeiten. Auch weil sich die Nutzermärkte trotz der gedämpften wirtschaftlichen Erwartungen als robust darstellen.»

Weiterhin starker «home bias»

Mehr und mehr zieht die Schweizer Immobilienmesse für Investoren auch Besucher aus dem Ausland an. Einer von ihnen ist Thomas >>>

>>> Gütle, Gründer und Geschäftsführender Gesellschafter der Primera Advisors GmbH. Die in München beheimatete Gesellschaft berät sowohl Anbieter und Nachfrager von Immobilieninvestments und unterstützt institutionelle Investoren und Family Offices aus dem deutschsprachigen Raum bei der Beurteilung und Auswahl von Investmentlösungen, sowie internationale Asset- und Fondsmanager bei der Konzeption und Vermarktung ihrer Anlageprodukte. Die Schweiz sei «eine Insel der Glückseligen», angesichts niedriger Zinsen und niedriger Inflation ein «Exot in Europa», man könne von einer «Sondersituation» sprechen, erklärt Gütle: «Am Schweizerischen Immobilienmarkt gab es in den letzten Jahren keine vergleichbaren Verwerfungen wie in den anderen europäischen Immobilienmärkten oder in den USA. Deshalb gab es in 2023 wenig Druck, aus dem Schweizer Markt herauszugehen und ausländische Investments zu machen – wie auch in den Jahren zuvor – und dies war auf der Messe sowie im Vorfeld bei den Ansprachen der Schweizer Investoren zu spüren.»

Ein Vertreter einer Pensionskasse hat es, wie Gütle weiter berichtet, im Gespräch auf den Punkt gebracht: Vor vielen Jahren habe man sich im Ausland eine blutige Nase geholt, seither investiere man nur in der Schweiz und sei damit gut gefahren – ausserdem spare man sich so die Kosten für das Währungs-Hedging ein. Argumente, auf die der Primera-Chef gerne mit dem Hinweis auf die Schweizer Immobilienkrise Anfang der 1990er Jahre geantwortet hätte, bei der die Erholung bis 1998 andauerte. «Aber dies hätte wohl nicht geholfen – ebenso wenig wie der Verweis auf höhere Renditen – auch nach Hedging –, Diversifikationsvorteile und die Partizipation an stärkerem



BILD: ZVG

Wachstum beispielsweise in Asien», sagt Gütle. «Die IMMO 24 war sicherlich nicht der grosse «Push» für die Auslandsmärkte. Der «home bias» der Schweizer Investoren ist gross und wird zunächst erhalten bleiben.» Dennoch sei es eine spannende und interessante Messe mit guten Gesprächen gewesen, sagt Gütle: «Ich komme nächstes Jahr wieder.»

Zuversichtlicher Ausblick

Auch die Organisatoren ziehen ein positives Fazit: «Mit der IMMO24 ist unsere Branche fulminant in das Immobilienjahr 2024 gestartet!», sagt Roman Bolliger, CEO des Swiss Circle. «Die IMMO hat sich zu einem Klassentreffen der Schweizer Immobilienbranche entwickelt.» Dass sie die Erfolgsstory mit der nächsten Edition der Messe fortschreiben können, sind sich die Organisatoren sicher. Schon mit Blick auf die prall gefüllte Ausstellerliste, wie MV-Invest-CEO Roland Vögele sagt: «Wir mussten bereits eine Warteliste für die IMMO25 erstellen.» •

IMMO Forum

Fester Bestandteil der IMMO24 war auch bei der diesjährigen Edition das IMMO Forum, der zweitägige Begleitkongress der Messe, mit 128 Referenten in 31 Podiumsgesprächen. Mit über 2.300 Onlinezuschaltungen, stiess auch die Live-Übertragung auf grosses Interesse. Die Themen – im Fokus standen aktuelle Herausforderungen als auch die Chancen für Immobilieninvestoren, etwa mit Blick auf die Zins- und Marktentwicklungen sowie Nachhaltigkeit und ESG, scheinen den Nerv vieler Marktakteure getroffen zu haben. «Die IMMO ist für uns immer eine Gelegenheit, den Austausch mit unseren Stakeholdern zu verstärken, neue Partnerschaften aufzubauen und innovative Technologien zu identifizieren, mit denen wir die Herausforderungen von morgen lösen können, z. B. die Energiewende», sagt Julian Reymond, CEO der Realstone SA, die sich in den nächsten Jahren weniger auf Entwicklungsprojekte als auf energetische Sanierungen fokussieren will.

Die IMMO 25 findet am 15. und 16. Januar 2025 wiederum in der Halle 622 in Zürich Oerlikon statt.

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Robuster Markt



DEPOSITPHOTOS.COM/FOTOEMBER

Die Preise für Einfamilienhäuser sind im vergangenen Jahr weiter gestiegen.

DAS PREISWACHSTUM FÜR WOHNEIGENTUM IN DER SCHWEIZ HAT SICH 2023 FORTGESETZT – TROTZ DER ZUM JAHRESENDE EINSETZENDEN STAGNATION DER EINFAMILIENHAUSPREISE. WIE FAHRLÄNDER PARTNER RAUMENTWICKLUNG MITTEILT, SIND DIE PREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DER SCHWEIZ IM 4. QUARTAL 2023 WEITER GESTIEGEN, BEI EINFAMILIENHÄUSERN WURDE EINE SEITWÄRTSBEWEGUNG BEOBACHTET.

BW/PD. Im Gesamtjahr 2023 verzeichnen sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser in der Schweiz in allen Segmenten einen Preisanstieg. Gemäss den Zahlen von

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) bewegten sich die Preise für Einfamilienhäuser im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorquartal mit -0,2 Prozent seitwärts. Während das untere Segment um 0,6 Prozent leicht zugelegt hat, haben die Researcher von FPRE im Berichtszeitraum im mittleren und oberen Segment stabile bis leicht rückläufige Preise (-0,6% bzw. -0,2%) beobachtet. Über das Gesamtjahr 2023 betrachtet, hätten sich die Preise für Einfamilienhäuser im Jahresmittel um 3,8 Prozent verteuert, teilen FPRE mit.

Im Gegensatz dazu hätten die Preise für Eigentumswohnungen im 4. Quartal 2023 in allen Segmenten zugelegt; in der Gesamtjahresbetrachtung sei ein durchschnittlicher Preisanstieg von 4,2 Prozent zu verzeichnen gewesen. Der grösste Zuwachs sei dabei im

gehobenen Segment angefallen (+6,0%), während bei Einfamilienhäusern das untere Segment obenausschwinge (+5,3%). Im vierten Quartal ist der Preisrückgang von Einfamilienhäusern des mittleren Segments FPRE zufolge in den Grossregionen Ostschweiz, Zürich und Südschweiz mit jeweils minus 1,3 Prozent am grössten, während die Regionen Jura (+1,3%) sowie Genfersee (+0,7%) leicht zugelegt haben.

Über das gesamte Jahr 2023 betrachtet sind die Preise in allen Grossregionen um 2,5 Prozent (Region Basel) bis 6,2 Prozent (Region Jura) gestiegen.

«Temporäre Zurückhaltung»

Die Bremsspuren gegen Jahresende weisen aus Sicht der FP- >>>

>>> RE-Experten darauf hin, dass die Unsicherheit über die zukünftige finanzielle Situation und steigende Lebenshaltungskosten potenzielle Wohneigentümer im Jahr 2024 zu einer gewissen Zurückhaltung veranlassen.

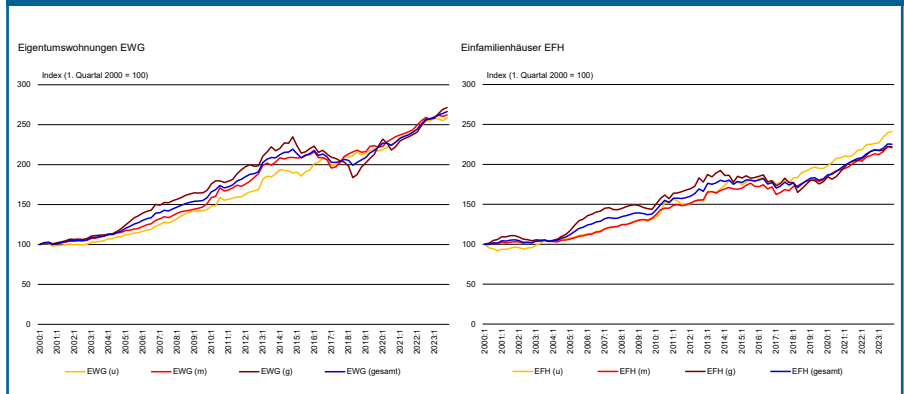
Dennoch geht man bei FPRE davon aus, dass die Preise im Jahr 2024 wie auch im Jahr 2025 weiter zulegen werden. «Mittelfristig ist mit weiter steigenden Preisen von Wohneigentum zu rechnen, denn die Nachfrage ist weiterhin hoch – und aus dem Neubaubereich sind auch 2024 keine grossen Impulse zu erwarten», sagt Stefan Fahrländer, Gründer und Partner von FPRE. «Im gehobenen Segment sind aufgrund der hohen Preise und der Zurückhaltung der Haushalte gewisse Probleme zu erwarten, aber auch in diesem Segment ist kaum mit rückläufigen Preisen zu rechnen.»

Marktmieten steigen weiter

Desweiteren berichtet FPRE, dass die Mieten bei Neuabschlüssen von Mietverträgen von Wohnungen im 4. Quartal 2023 in allen Regionen der Schweiz gegenüber dem Vorquartal sowie dem Vorjahresquartal gestiegen sind. Nach den Beobachtungen des Beratungsunternehmens legten die Mieten für Neuabschlüsse bei Neubauwohnungen im 4. Quartal 2023 zum Vorquartal um 2,9 Prozent zu; bei Altbauwohnungen beträgt die Zunahme über den gleichen Zeitraum 2,2 Prozent. Verglichen mit dem Vorjahresquartal hat FPRE bei den Marktmieten bei Neubauwohnungen einen Anstieg um 6,0 Prozent und bei Altbauwohnungen um 3,9 Prozent beobachtet.

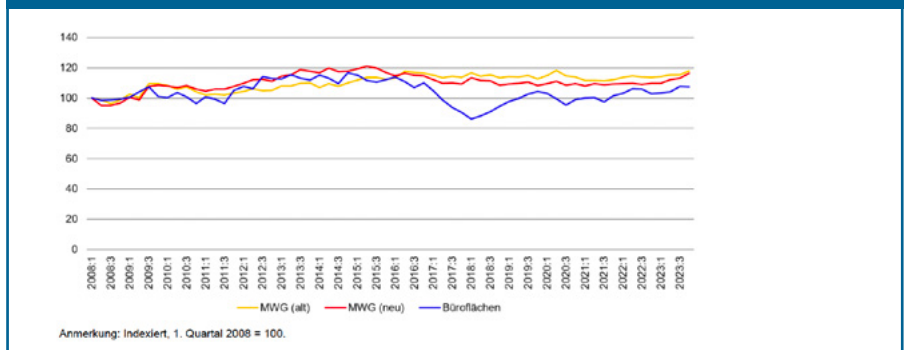
Besonders deutlich sind die Preisanstiege nach den Beobachtungen von FPRE bei Neubauten in den Regionen Mittelland (+6,7%), Jura (+6,5%) und

PREISENTWICKLUNG EWG UND EFH (SCHWEIZ) SEITE 2000



Quelle Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023

ENTWICKLUNG WOHNUNGS- UND BÜROABSCHLUSSMIETEN (SCHWEIZ) SEIT 2008



Quelle Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023

Tabelle 1: Entwicklung der Mieten von Neuabschlüssen von Wohnungen, 4. Quartal 2023

	Mietwohnungen Neubau		Mietwohnungen Altbau	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	5.2%	2.6%	3.8%	1.9%
Jura	6.5%	1.6%	6.0%	2.0%
Mittelland	6.7%	3.0%	4.1%	2.2%
Basel	5.2%	2.2%	3.1%	1.6%
Zürich	6.3%	3.1%	4.3%	2.6%
Ostschweiz	5.7%	2.9%	3.1%	1.9%
Alpenraum	5.5%	2.7%	3.3%	1.8%
Südschweiz	3.6%	2.8%	1.5%	2.1%
Schweiz	6.0%	2.9%	3.9%	2.2%

Quelle: Marktmieten- und Baulandindizes von Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2023.

Zürich (+6,3%) ausgefallen. «Vor dem Hintergrund der steigenden Zuwanderung werden seit 2020 in der Schweiz zu wenige Wohnungen gebaut», merkt Stefan Fahrländer an. Seine Prognose: «Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt auch 2024

weiterhin hoch, gleichzeitig ist nicht mit einer Belebung der Bautätigkeit zu rechnen. Somit werden weiterhin zu wenig Wohnungen erstellt, um die Nachfrage zu befriedigen. Das spricht für weiter steigende Marktmieten in der Schweiz.» •

INTERNATIONALE BÜROFLÄCHENMÄRKTE

Rückkehr ins Büro



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / ALLA SEREBRINA

Die Büroflächen scheinen sich perspektivisch wieder zu füllen.

US-AMERIKANISCHE TECH-KONZERNE WIE TESLA, ABER AUCH DAS FINANZUNTERNEHMEN GOLDMAN SACHS, HABEN JÜNGST UND IN TEILWEISE STRIKTER FORM DER ARBEIT IHRER ANGESTELLTEN IM HOMEOFFICE EINE ABSAGE ERTEILT. INZWISCHEN FORDERN WELTWEIT IMMER MEHR UNTERNEHMEN DIE RÜCKKEHR IHRER MITARBEITER INS BÜRO, WIE AUS DEM GLOBALEN JLL-REPORT «IS HYBRID REALLY WORKING?» HERVORGEHT. EIN DRITTEL DER VON JLL BEFRAGTEN HAT BEREITS ANWESENHEITSPFLICHTEN EINGEFÜHRT.

PD/BW. Weltweit rufen Unternehmen ihre Mitarbeiter ins Büro zurück: Rund 87 Prozent der Arbeitge-

ber erwarten, dass sich ihre Beschäftigten zumindest von Zeit zu Zeit für das Büro als Arbeitsplatz entscheiden. Noch weiter gehen rund 33 Prozent der Befragten: Sie haben eine Anwesenheitspflicht eingeführt. Eine derartige Massnahme ziehen weitere 27 Prozent zumindest in Betracht, wie die Autoren der aktuellen JLL-Studie «Is hybrid really working?» berichten.

«Die während der Corona-Pandemie herrschende Annahme, dass das Homeoffice eine langfristige reine Alternative zur Arbeit im Büro sein wird, stellt sich bei zahlreichen Unternehmen als nicht haltbar heraus», berichtet Martina Williams, Head of JLL Work Dynamics DACH & CEE, EMEA Consulting Lead. «Nach drei experimentellen Jahren registrieren wir eine Trendwende bei den Beschäftigten und der Wahl ihres Arbeitsorts.»

Sozialer Austausch bringt Mehrwert

Sowohl Unternehmen als auch Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen würden den Mehrwert der gemeinsamen persönlichen Zusammenarbeit im Büro erkennen, welche massgeblich zur Kultur im Team und im Unternehmen und somit auch zur Gesamtleistung positiv beitragen könne. «Entscheidende Rollen spielen dabei nicht nur die Arbeitsplatzstrategien der Unternehmen, sondern auch die veränderten Präferenzen der Beschäftigten, die die Vorteile des Büros wiedererkannt haben», so die JLL-Expertin.

Wie die JLL-Umfrage ergab, arbeitet mittlerweile fast die Hälfte der Beschäftigten drei bis vier Tage im Büro; mehr als ein Drittel entscheidet sich für volle fünf Tage pro Woche für die Räumlichkeiten der >>>

NACHRICHTEN

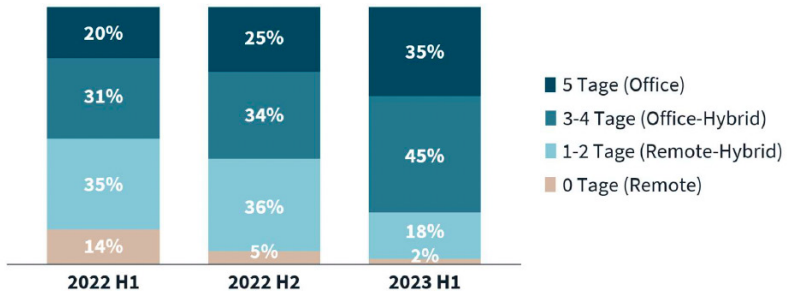
ST. GALLEN: CO-WORKING-PROJEKT AM BAHNHOF

Die Nachfrage nach flexiblen Arbeitsmöglichkeiten steigt weiter an, insbesondere auch im Umfeld von Bahnhöfen. Aufgrund des positiven Feedbacks und der erkennbaren Bedürfnisse der Öffentlichkeit hat sich der Switzerland Innovation Park Ost in Zusammenarbeit mit den SBB dazu entschieden, das Co-Working-Projekt am Bahnhof St. Gallen über die ursprünglich geplante Dauer hinaus zu verlängern. Die acht Co-Working-Tische in der Bahnhofshalle bieten nicht nur einen Sitzplatz inklusive Arbeitsfläche für zwischendurch und eine zuverlässige Stromversorgung sowie ein offenes WLAN. Diese Infrastruktur ermöglicht es den Nutzern, ihre Zeit am Bahnhof zu nutzen und in einer professionellen Umgebung zu arbeiten.

«Die vergangenen Monate haben gezeigt: Flexibles Arbeiten trifft den Nerv unserer Kundschaft», berichtet Michael Disch, der für den St. Galler Bahnhof zuständige Immobilienbewirtschafter der SBB. Die Verlängerung des Projekts biete nicht nur eine praktische Lösung für Pendler, sondern hebe auch die Bedeutung flexibler Arbeitsmöglichkeiten hervor. Nicht nur in Bahnhofsnähe, auch auf seinem Campus im Westen der Stadt verknüpft der Switzerland Innovation Park Ost deshalb die Flexibilität von Co-Working-Plätzen mit einem innovationsgetragenen Umfeld, das den Austausch und die Vernetzung fördert. «Arbeiten am Bahnhof steht für mehr als nur produktive Stunden», sagt Peter Frischknecht, Leiter des Campus beim Switzerland Innovation Park Ost. Die Arbeitsplätze am Bahnhof St.Gallen sollen als Inspiration für zukünftige Formen der Zusammenarbeit dienen und als Vorbild für innovative Arbeitsmodelle fungieren.» (bw)

BESCHÄFTIGTE ENTSCHEIDEN SICH IMMER ÖFTER FÜR DAS BÜRO

Wahl des Büros als Arbeitsort pro Woche im Zeitverlauf



Quelle: Jll Research, 2024

>>> Unternehmen. Der Anteil derjenigen, die gar nicht oder maximal zwei Tage pro Woche im Büro arbeiten, hat sich seit dem Vorjahr um rund 20 Prozent mehr als halbiert. Bevorzugter Arbeitstag im Büro ist dabei der Dienstag, dicht gefolgt von Mittwoch und Donnerstag. Um diese Entwicklung zu stützen und den Mitarbeitern nachzukommen, müssten Unternehmen die Bedürfnisse ihrer Beschäftigten kennen und diesen gerecht werden, sagt Williams: «Mitarbeiter kommen wieder ins Büro, weil sie die Verbindung zu ihren Kolleginnen und Kollegen suchen. Daher ist es umso wichtiger, einen Mix aus Flächen für den sozialen Austausch sowie Arbeitsplätzen für gemeinsame und für fokussierte Arbeit bereitzustellen.»

Arbeitswelt wird sich weiter verändern

Dementsprechend habe das Vorhandensein verschiedener Arbeitsplatztypen mit 90 Prozent oberste Priorität bei den Mitarbeitern. Ähnlich wichtig sind ihnen die Sauberkeit der Flächen und die Verfügbarkeit von entsprechenden Sitzgelegenheiten (jeweils 89 Prozent), dicht gefolgt von der Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen, entsprechender technologischer Aus-

stattung sowie eine hohe Luftqualität vor Ort (jeweils 88 %). Als Gründe, nicht aus dem Büro zu arbeiten, nennen Beschäftigte mit Abstand am häufigsten Pendelzeiten (59%) und Pendelkosten (43%). Nachholbedarf sehen sie ausserdem bei den Themen Geräuschkulisse und Möglichkeiten zum fokussierten Arbeiten. Dem Report zufolge verbringen Beschäftigte im Büro rund 51 Prozent ihrer Zeit mit Fokusarbeit. Rund 27 Prozent wird für gemeinsame kollaborative Arbeit vor Ort genutzt, während 23 Prozent auf virtuelle Zusammenarbeit entfällt. Als Arbeitsort nutzen Beschäftigte zu 52 Prozent einen regulären Einzelarbeitsplatz, auf formale Meetingräume entfällt etwa 23 Prozent ihrer Zeit. «Die Arbeitswelt habe sich bereits gewandelt und werde sich verstärkt in den kommenden Jahren durch neue Technologien und Künstliche Intelligenz weiter verändern, sagt Williams: «Datenbasierte Entscheidungen werden den Arbeitsplatzbetrieb und seine Gestaltung optimieren und Beschäftigten die Nutzung von Büros erleichtern. Gleichzeitig werden Technologie und KI neue Anforderungen an Flächen mit sich bringen, da sich auch Berufe und die Art und Weise der Zusammenarbeit durch Weiterentwicklungen verändern werden. •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE DEUTSCHLAND

Flaute am Transaktionsmarkt



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM/SEPAVONE

Die Spitzenrendite am deutschen Büroimmobilienmarkt ist 2023 auf rund 4,9 Prozent p.a. (2022: 4,1%) gestiegen (im Bild Frankfurt a. M.).

IN DEUTSCHLAND IST DAS TRANSAKTIONSVOLUMEN AN DEN IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTEN IM LETZTEN JAHR MASSIV EINGEBROCHEN. DAS NETZWERK DEUTSCHE IMMOBILIENPARTNER HAT DEN RÜCKGANG AN DEN GEWERBLICHEN WIE AUCH WOHNIMMOBILIENMÄRKTEN UNTER DIE LUPE GENOMMEN UND JÜNGST AKTUELLE ZAHLEN VORGELEGT.

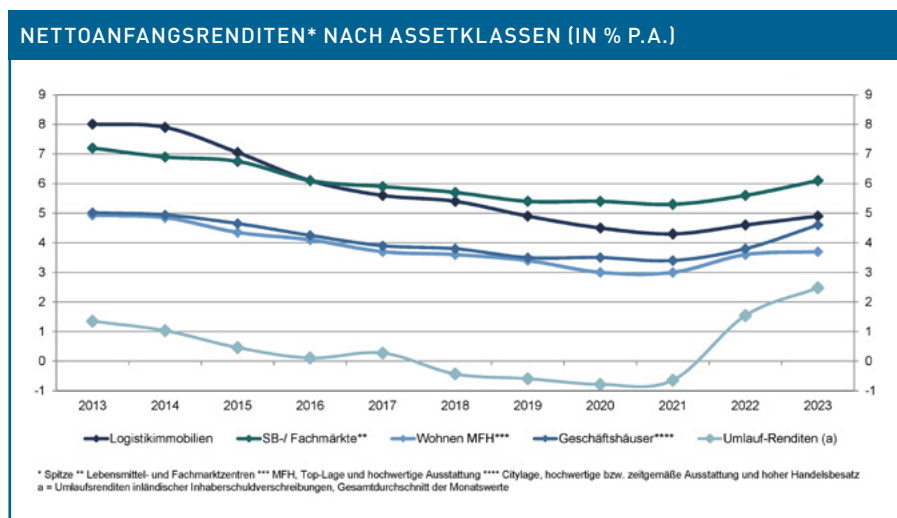
BW/PD. Nach Analysen von DIP wurde 2023 am deutschen Investmentmarkt ein Geldumsatz von rund

27,7 Milliarden Euro (Wohnportfolios und gewerbliche Investments) erzielt. Dieser Wert liege um 57 Prozent unter dem Vorjahreswert (2022: 64,9 Mrd. Euro) und um 62 Prozent unter dem jüngsten Zehnjahresmittel (Ø 2013 - 2022: 73,5 Mrd. Euro), teilen die Autoren der DIP-Studie mit. Der Wert stelle sogar lediglich ein Viertel des Rekordergebnisses aus dem Jahr 2021 dar, als Transaktionen im Volumen von rund 111,8 Milliarden Euro getätigt wurden.

Eine Folge des Zinsanstiegs

Dieser markante Umsatzrückgang sei auf die insgesamt unverändert

schwierigen Rahmenbedingungen zurückzuführen, merken die DIP-Autoren an und verweisen darauf, dass sich die Zinssätze für Baudarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung seit Ende 2021 auf bis zu 4,23 Prozent im Oktober/November 2023 vervierfacht hätten. Zudem habe sich der massive Anstieg bei den Energie- und Rohstoffpreisen retardierend auf das Investitionsgeschehen ausgewirkt. Dabei seien sowohl bei den Wohninvestments als auch bei den Transaktionen in den Gewerbesegmente deutlich geringere Umsätze verzeichnet worden. Gemäss den DIP-Recherchen gab das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen >>>



Quelle: DIP, Aengevelt Research

NACHRICHTEN

IW KÖLN: «PHASE DER BODENBILDUNG» IST ERREICHT

Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) sieht den Abwärtstrend bei den Immobilienpreisen in Deutschland gestoppt. Gemäss dem neuen IW-Wohnindex sind die Kaufpreise von Eigentumswohnungen von Oktober bis Dezember 2023 um 0,8 Prozent zum Vorquartal und bei Ein- und Zweifamilienhäusern um 0,6 Prozent gestiegen. Der Markt habe «eine Phase der Bodenbildung erreicht», so die IW-Autoren. Die Phase stärkerer Preisreduktionen sei in der zweiten Jahreshälfte 2023 beendet worden – auch wenn es gemessen am Preisniveau im ersten Quartal 2022 immer noch zu Rückgängen von jeweils mehr als acht Prozent sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern gekommen sei. Besonders Wohnungen und Häuser mit schlechter Energiebilanz seien billiger geworden, so die IW-Autoren. Angesichts der für 2024 erwarteten weiteren Zinssenkungen für Immobiliendarlehen und positiven Einkommensentwicklungen privater Haushalte rechnen die IW-Experten damit, «dass der Kaufmarkt in eine Phase der Normalisierung eintritt». Dies unter anderem mit Blick auf die steigenden Neuvertragsmieten, welche im vierten Quartal des vergangenen Jahres um 5,3 Prozent höher als ein Jahr zuvor und 1,6 Prozent teurer als im Vorquartal waren. «Seit Beginn der Hochinflationsphase im ersten Quartal 2022 und den Anstiegen der Zinsen für Immobiliendarlehen lässt sich eine verstärkte Dynamik bei den Neuvertragsmieten feststellen, die zum Jahresende 2023 noch einmal gestiegen zu sein scheint», so die IW-Experten. «Die Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt wird auch 2024 nicht abgebaut werden.» (bw)

>>> Investmentmarkt um rund 57 Prozent nach – von rund 52 Milliarden Euro im Jahr 2022 auf rund 22,2 Milliarden Euro im vergangenen Jahr. Gegenüber dem aktuellen Zehnjahresmittel liege der Rückgang demnach bei 62 Prozent. Auch im Wohnsegment (ausschliesslich Portfolios) ermittelten die DIP-Experten bei den Transaktionsvolumen im vergangenen Jahr einen Rückgang um 57 Prozent auf einen Wert von lediglich 5,5 Milliarden Euro (2022: rd. 12,9 Mrd. Euro); der jüngste Zehnjahresdurchschnitt sei damit sogar um 72 Prozent verfehlt worden.

Schrittweise Dynamisierung erst im zweiten Halbjahr 2024

Die 2022 erfolgte Trendumkehr steigender Renditen habe sich auch im vergangenen Jahr fortgesetzt, stellen die DIP-Autoren weiter fest: «Die für alle DIP-Märkte analysierte Spitzenrendite in allen Assetklassen stieg 2023 zum Teil um bis zu 80 Basispunkte.» Für das laufende Jahr prognostiziert DIP nach einem ruhigeren Jahresauftakt eine schrittweise Dynamisierung in der zweiten Jahreshälfte.

Dazu trage unter anderem bei, dass Kapitalrücklagen auf Grund der überschaubaren Vorjahresaktivität vorhanden seien, die nach Sondierung der wirtschaftlichen Entwicklung 2024 zumindest teilweise auch wieder in Immobilieninvestments fließen würden. Für das Gesamtjahr 2024 sei deshalb ein Investmentvolumen zu erwarten, «das in etablierten Wachstumsregionen oberhalb des überaus schwachen 2023er Ergebnisses liegen wird, aber noch deutlich unterhalb des Dekadenmittels bleibt», so die DIP-Autoren.

Logistik erstmals vorne

Im gewerblichen Investmentsegment verzeichneten 2023 alle Assetklassen deutliche Umsatzeinbussen. Am stärksten fiel der Rückgang bei den Büroinvestments aus, dem traditionell grössten Marktsegment innerhalb der Gewerbeinvestments: Hier ging der kontrahierte Geldumsatz um 75 Prozent auf nur noch 5,5 Mrd. Euro zurück (2022: 21,7 Mrd. Euro), womit Büroinvestments im Jahr 2023 Platz 3 belegen. In Führung liegen erstmals Logistikobjekte mit einem Anteil von 26 Prozent am gewerblichen Gesamtumsatz, >>>

>>> auch wenn ihr Umsatz ebenfalls deutlich um rund 42 Prozent auf 5,7 Milliarden Euro sank (2022: 9,85 Mrd. Euro, Platz 2). Den gleichen Wert erzielt das Segment «Sonstige Investments» (u.a. Hotels und Pflegeimmobilien; 2022: 11,6 Mrd. Euro). Das Einzelhandelssegment verzeichnete zwar den geringsten Umsatzrückgang um rund 40 Prozent auf 5,3 Milliarden Euro (2022: 8,9 Mrd.), belegt damit aber nur den vierten Platz.

Berlin weiter in Führung

Mit Blick auf die deutschen «Big Seven» – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – gab das gewerbliche Transaktionsvolumen nach DIP-Analysen von 27,5 Milliarden in Jahr 2022 um 68 Prozent auf 8,9 Milliarden Euro nach. Die Marktquote sank auf nur noch 40 Prozent des gewerblichen Investmentvolumens in Deutschland (2022: 53%). Innerhalb der «Big Seven» belegt Berlin ungeachtet eines um rund zwei Drittel auf 3,1 Milliarden Euro gesunkenen Geldumsatzes (2022: 8,9 Mrd.) erneut die Spitzenposition vor München (1,3 Mrd. Euro; 2022: 3,9 Mrd.), Frankfurt (1,21 Mrd.; 2022: 4,65



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM/SEPAYONE

Trotz stark gesunkenem Umsatz belegt Berlin beim Transaktionsvolumen der «BIG Seven» weiterhin Platz 1.

Mrd.) und Hamburg (1,18 Mrd.; 2022: 4,7 Mrd.); dahinter folgen Düsseldorf (0,8 Mrd.; 2022: 3 Mrd.), Stuttgart (0,68 Mrd.; 2022: 1,15 Mrd.) und Köln (0,6 Mrd.; 2021: 1,2 Mrd.).

Renditen steigen weiter

Nachdem die Spitzenrenditen jahre-

lang gesunken sind, setzte 2022 eine Trendumkehr mit deutlich gestiegenen Spitzenrenditen ein. Dieser Trend setzte sich 2023 – zum Teil deutlich – über alle Assetklassen fort. Gemäss den DIP-Recherchen stiegen die Spitzenverzinsungen für Top-Geschäftshäuser im Mittel der DIP-Märkte auf rund 4,6 Prozent p.a. (2022: 3,8%) und für reine Bürohäuser auf rund 4,9 Prozent p.a. (2022: 4,1%). Die Spitzenrendite für Wohninvestments beziffert sich auf 3,7 Prozent p.a. (2022: 3,6%). Hier führt 2023 Freiburg mit 3,1 Prozent p.a. (2022: 2,9%) vor München mit 3,3 Prozent p.a. (2022: 2,2%) die «Preisliste» an. Auch die Renditen für SB-/Fachmärkte sind 2023 um 50 Basispunkte auf 6,1 Prozent p.a. gestiegen. Für Logistikimmobilien analysierte DIP im vergangenen Jahr einen Anstieg um 30 Basispunkte auf 4,9 Prozent p.a. (2022: 4,6%). •

DIP – Deutsche Immobilien-Partner

DIP wurde 1988 als Verbund rechtlich selbständiger Immobilien-Dienstleister gegründet und seitdem kontinuierlich erweitert worden. DIP-Partner sind: AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG, Aigner Immobilien GmbH, Arnold Hertz Immobilien GmbH & Co. KG, Beyer Immobilien Inh. Leo Beyer, HUST Immobilien GmbH & Co. KG, Immobilien SOLLMANN+ZAGEL GmbH, Immobilienvermittlung BW GmbH und Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG. Darüber hinaus ist der DIP-Leistungsumfang um «preferred partner» erweitert worden. Dabei handelt es sich um: Allianz Partners Deutschland GmbH, EBZ Business School GmbH, FRIS, Görg Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB, Logar & Partner Immobilientreuhand GmbH, Olivier Versicherungen und TÜV Rheinland Industrie Service GmbH.

MARKTKOMMENTAR

Gemischtes Bild

DIE US-NOTENBANK HAT ENDE JANUAR ENTSCIEDEN, DEN LEITZINS EIN VIERTES MAL IN FOLGE UNVERÄNDERT ZU LASSEN. DER BESCHLUSS ENTSPRICHT DEN MARKTERWARTUNGEN, TRÜBT JEDOCH DIE STIMMUNG EIN. AUCH MIT BLICK AUF DIE ZINSSITZUNG IM MÄRZ SIEHT FED-CHEF JEROME POWELL DIE VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE SENKUNG NOCH NICHT GEGEBEN. AKTUELLEN UMFRAGEN ZUFOLGE IST DIE ERSTE ZINSENKUNG NUN IM MAI ZU ERWARTEN.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

TM. Die Enttäuschung der Marktteilnehmer über die verschobene Zinswende zeigte sich noch am selben Abend. Der breit gefasste US-Aktienindex S&P 500 verlor am 30. Januar 1,61 Prozent an Wert. Auch in der Schweiz und Deutschland standen die Aktien am Folgetag unter Druck.

REAL Index

Bei den Schweizer Immobilienaktien ist es hingegen aktuell noch etwas ruhiger. Der REAL Index bewegt sich nun schon seit einigen Tagen seitwärts. Die Performance im ersten Handelsmonat des Jahres 2024 beträgt -1,13 Prozent. Vor allem die Aktien der beiden Schwergewichte im REAL Index standen unter erhöhtem Abgabedruck. Die Aktie der SPS Swiss Prime Seite AG notiert Ende Januar bei einem Minus von 2,39 Prozent, während das Papier der PSP Swiss Property AG ein Minus von 1,96 Prozent verzeichnet.

Bei den europäischen Immobilienaktien sieht es zu Beginn dieses Jahres etwas düsterer aus. Ende Januar notierte der EPRA Index bei -2,97 Prozent (nicht währungsbereinigt), eine Woche vor dem Monatswechsel mit -7,18 Prozent noch deutlich tiefer.

SWIIT Index

Derweil sind die kotierten Immobilienfonds positiv ins neue Jahr gestartet und haben die Upside vom Vorjahr nahtlos fortgesetzt. Der SWIIT Index notiert aktuell bei einem Plus von 2,46 Prozent. Die bisher grössten Kursgewinne im Index erzielten die Fonds CS LogisticsPlus (+8,88%) und UBS Direct Urban (8,98%). Nur vier der insgesamt 42 Fonds im SWIIT Index verzeichnen im Januar eine negative Performance. Auch der Kapitalmarkt erwacht langsam aus der Winterpause. Die GEFISWISS kündigte die Lancierung des ersten in der Schweiz zugelassenen Immobilienrentenfonds an. Das Lancierungsvolumen beträgt bis zu 100 Mio. CHF; die Investitionspipeline umfasst mehr als 70 Einzelobjekte (Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser) für Leibrentenzwecke. Grösstenteils befinden sich die Einzelobjekte in der Genferseeregion und machen rund 60 Prozent des gesamten Immobilienportfolios aus. Die Zeichnung läuft bis zum 15. März 2024 und richtet sich an berufliche Vorsorgeeinrichtungen. Des Weiteren plant die Fondleitung des Akara Diversity PK im zweiten Quartal 2024 die nächste Kapitalerhöhung. Beste-

henden Investoren wird die Möglichkeit geboten, ihre Dividende ohne Abzug einer Ausgabekommission zu reinvestieren. Die Kapitalerhöhung erfolgt unter Wahrung der Bezugsrechte der bestehenden Investoren. Die angekündigte Fusion der drei AXA-Immobilienfonds wurde von der FINMA bewilligt. Die Vereinigung der Immobilienfonds AXA Vorsorge Fonds Immobilien Schweiz, AXA Innovation Residential und AXA Innovation Commercial erfolgt per Ende Mai, rückwirkend auf den 31. März 2024. Die Marktkapitalisierung des neuen Fonds, AXA Real Estate Fund Switzerland, wird voraussichtlich rund 3,9 Mrd. CHF betragen, womit er zum grössten NAV-basierten Immobilienfonds für Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz avanciert. •

REAL ESTATE INDICES 31.1.2024	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2.533.72	1.52	1.52
REAL	3.173.12	-1.13	-1.13
SWIIT	468.51	2.46	2.46
EPRA EUROPE INDEX	1.659.72	-2.97	-2.97
		NET CHANGES	
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	1.0988	-0.046	-0.046
CHF SARON 5Y	1.0550	-0.005	-0.005
CHF SARON 10Y	1.2115	0.042	0.042
CHF SARON 15Y	1.3150	0.105	0.105

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							5. FEBRUAR 2024		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2024	HÖCHST 2024	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	139000	139000	134000	1	0	0	139000	1
140241	AGRUNA AG	3750	3750	3450	2	3850	86	3750	5
4986484	ATHRIS N			395	3	400	30	410	10
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	520	520	525	66	0	0	520	34
193185	CHAM GROUP N	475	490	478	17	480	2	480	1
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	175	189	177.5	32	180	70	180	50
190684	IMBREG HOLDING AG	10000	10000	9800	1	10000	8	10000	2
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			12000	1	23900	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2800	2800	2810	2	0	0	2800	8
11502954	KONKORDIA AG N			7550	1	8950	2	8000	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	55	55	55.25	200	58.75	200	55	20
257770	REUSSEGG HLDG N			83	15	290	10	77	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8100	8500	8500	10	8995	1	8500	13
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2500	2510	2410	6	2700	2	2500	1
253801	TERSA AG			15050	1	19500	1	17500	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2.1	2.1	2.1	4046	2.4	5760	2.1	1000
172525	TONWERK LAUSEN N	18700	18700	18500	1	30000	1	18700	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	20500	20500	15500	1	25000	1	20500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			163.2	100	170	115	163	15
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	144	144	143	100	144	100	144	100



B E K B | B C B E

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

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											2. FEBRUAR 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. % DEZ.	KURSE SEIT 1.1.2023 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG			
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	99.15	117.00	2.57%	18.00%	-0.43%	1.15%	106.50	129.40	843'399'882		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	122.75	140.00	2.35%	14.05%	1.45%	1.39%	122.00	135.60	1'020'473'580		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	104.15	114.00	2.55%	9.46%	-2.98%	2.52%	107.50	118.00	708'269'346		
CH0008443035	CS 1A IMMO PK	1194.90	1040.00	4.35%	-12.96%	2.46%	NICHT KOTIERT	1025.00	1180.00	2'940'995'200		
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	117.70	128.00	2.72%	8.75%	5.79%	1.40%	106.50	138.40	2'512'833'280		
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	77.25	74.00	3.49%	-4.21%	3.93%	1.36%	56.00	71.25	629'473'822		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	176.40	166.00	4.49%	-5.90%	1.84%	1.88%	146.50	171.60	1'491'440'280		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	109.80	149.50	2.46%	36.16%	4.18%	0.88%	123.10	149.30	3'117'697'817		
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	95.90	102.00	3.45%	6.36%	7.82%	2.13%	85.80	119.80	816'000'000		
CH0012913700	CS REF SIAT	153.05	214.00	2.44%	39.82%	0.94%	1.20%	189.00	214.10	3'510'374'680		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	115.90	124.00	2.52%	6.99%	1.22%	1.13%	110.00	126.00	327'000'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	119.40	142.00	2.71%	18.93%	4.03%	1.33%	125.00	146.60	2'277'402'106		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	152.75	213.00	2.13%	39.44%	0.47%	0.86%	191.50	206.00	1'623'718'383		
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	81.60	6.91%	-28.55%	7.65%	2.74%	73.40	99.00	354'376'642		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	114.65	107.00	3.26%	-6.67%	0.00%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	410'798'038		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	119.45	103.00	6.26%	-13.77%	0.00%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	160'937'500		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	96.95	102.00	2.86%	5.21%	0.99%	NICHT KOTIERT	104.00	115.00	828'750'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	180.30	211.00	3.21%	17.03%	3.94%	1.46%	189.50	213.00	1'181'600'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	393.25	545.00	2.50%	38.59%	4.81%	1.39%	476.00	566.00	1'913'791'480		
CH0002782263	LA FONCIERE	94.21	131.50	1.92%	39.58%	1.15%	1.22%	120.50	135.90	1'789'475'276		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	124.85	126.50	2.70%	1.32%	-1.94%	NICHT KOTIERT	128.00	145.00	853'875'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	147.40	165.00	2.46%	11.94%	-0.30%	1.18%	137.00	167.10	943'980'675		
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	5.18%	-4.47%	0.00%	0.00%	110.00	125.00	434'520'790		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.65	101.00	2.61%	7.85%	2.54%	NICHT KOTIERT	98.00	115.00	377'741'616		
CH0039415010	REALSTONE	119.10	127.00	2.84%	6.63%	2.42%	1.26%	113.50	133.50	1'703'767'357		
CH0100612339	RESIDENTIA	109.65	96.50	3.19%	-11.99%	-0.31%	1.82%	86.00	99.55	154'416'791		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	138.95	153.00	3.28%	10.11%	1.32%	1.80%	132.50	146.00	1'634'069'529		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	92.25	82.00	5.42%	-11.11%	4.59%	1.32%	70.00	91.00	196'800'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	100.70	112.00	4.02%	11.22%	4.67%	0.57%	95.80	129.00	680'400'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	119.70	128.00	2.80%	6.93%	3.64%	1.51%	105.50	131.50	1'607'311'232		
CH0002785456	SOLVALOR 61	221.60	293.00	1.82%	32.22%	1.74%	1.56%	258.75	294.00	1'483'843'123		
CH0037237630	STREETBOX REF	337.25	450.00	3.45%	33.43%	0.67%	0.93%	404.00	454.75	193'304'250		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	105.85	92.00	3.35%	-13.08%	5.75%	0.95%	74.00	114.00	246'908'864		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	100.65	91.00	2.45%	-9.59%	-1.94%	1.03%	89.20	107.00	309'615'033		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.10	121.00	2.16%	9.90%	0.41%	1.25%	110.00	124.80	1'960'200'000		
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	77.00	3.34%	-27.90%	1.32%	1.20%	78.40	107.20	292'759'390		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	153.70	179.00	2.56%	16.46%	-2.72%	0.89%	164.50	188.90	946'181'828		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	98.25	98.00	4.52%	-0.25%	0.00%	NICHT KOTIERT	96.00	106.00	229'589'990		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	62.25	83.60	2.16%	34.30%	2.45%	1.35%	73.85	81.60	2'968'912'382		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.05	18.50	2.29%	31.67%	5.11%	2.04%	15.80	17.80	859'612'805		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.30	13.80	2.41%	22.12%	7.81%	2.07%	11.10	13.40	496'735'816		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	97.60	132.50	1.99%	35.76%	6.00%	0.82%	111.00	130.10	1'888'292'613		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	102.10	133.00	2.49%	30.26%	-1.12%	1.14%	119.50	136.70	9'527'259'357		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	62.05	64.00	4.28%	3.14%	3.56%	1.34%	56.60	63.55	1'576'946'176		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	102.45	114.00	2.43%	11.27%	1.79%	3.54%	102.00	126.00	1'094'869'566		
				0	0	SWIIT	0			TOTAL		
				2.97%	12.59%	2.15%	1.21%			64'879'224'813		

IMMOBILIENAKTIEN											2. FEBRUAR 2024	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2024	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % DEZ.	KURSE SEIT 1.1.2023 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)			
CH0008837566	ALLREAL N	156.40	154.00	4.71%	-1.53%	2.39%	3.00%	140.40	164.80	2'555'294'434		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	78.80	67.50	4.60%	-14.34%	2.90%	7.14%	59.20	66.00	191'054'756		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	178.40	180.00	3.27%	0.90%	2.86%	0.23%	155.00	179.00	347'634'900		
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	74.50	4.01%	-29.68%	-6.64%	1.32%	73.40	85.60	342'501'404		
CH0273774791	INTERSHOP N	467.75	615.00	4.21%	31.48%	0.00%	1.44%	585.00	674.00	671'303'250		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.35	17.00	0.00%	-27.19%	-2.58%	0.60%	16.25	19.90	76'496'246		
CH0325094297	INVESTIS N	80.80	99.00	2.57%	22.52%	1.43%	1.42%	89.60	101.50	283'599'360		
CH0011108872	MOBIMO	261.70	258.00	4.00%	-1.41%	-1.15%	2.32%	224.50	259.00	1'871'113'266		
CH0212186248	NOVAVEST	43.50	34.60	3.70%	-20.46%	-4.95%	0.53%	32.50	41.80	266'815'616		
CH0284142913	PLAZZA N	343.15	303.00	2.36%	-11.70%	1.00%	0.82%	293.00	319.00	395'478'266		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	113.10	116.00	3.37%	2.56%	-1.36%	3.34%	96.50	117.20	5'320'675'356		
CH0384629934	SENIORRESIDENZ	49.75	33.00	5.98%	-33.67%	4.76%	0.14%	24.50	41.80	84'330'576		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	86.80	87.70	4.01%	1.04%	-2.39%	3.22%	72.10	86.60	6'662'600'923		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	117.25	93.50	3.98%	-20.26%	0.54%	0.69%	82.50	93.50	254'932'519		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1709.00	1835.00	3.93%	7.37%	-0.81%	1.20%	1790.00	2290.00	307'286'348		
CH0312309682	ZUEBLIN IMM N	41.75	27.20	3.76%	-34.85%	0.00%	0.62%	21.20	28.50	47'056'524		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2048.30	1660.00	2.52%	-18.96%	3.43%	0.79%	1480.00	1875.00	501'750'345		
				0	0	REAL	0			TOTAL		
				3.73%	-4.69%	-1.07%	2.76%			20'376'384'724		

STANDORTENTWICKLUNG

Ein neues Terminal für den EuroAirport



BILD: ZVG

Die Ausbaurbeiten am EuroAirport beginnen 2027.

MIT EINEM INVESTITIONSVOLUMEN VON 85 MILLIONEN FRANKEN PLANT DER EUROAIRPORT EIN UMFANGREICHES TERMINALPROJEKT. DAS NEUE TERMINAL ZIELT DARAUF AB, DIE EFFIZIENZ DER FLUGHAFENABLÄUFE ZU VERBESSERN UND DAS ANGEBOT AN EINKAUF- UND GASTRONOMIEOPTI- ONEN ZU ERWEITERN.

BW/PD. Der Anbau auf der Landseite des Terminals mit 14.000 qm Nutzfläche soll heute bestehende Engpässe beseitigen: Im Bereich der Passkontrollen ist ein neuer grosszügiger Wartebereich vorgesehen, im Ankunft-Bereich mehr gastronomische Angebote und Shoppingmöglichkeiten. Die Sicherheitskontrollen,

heute über drei Bereiche verteilt, sollen in einem neuen Gebäude zusammengeführt werden. «Diese Erweiterung ist ein entscheidender Schritt, um die Servicequalität für Passagiere zu erhöhen. Im Mittelpunkt steht eine Qualitätsverbesserung. Zusätzliche Gates oder Flugzeugstandplätze sind hingegen nicht vorgesehen», sagt Matthias Suhr, Direktor des EuroAirports. Der Baubeginn soll 2027 erfolgen, die Eröffnung im Jahr 2030. Von der Modernisierung des Flughafens verspricht man sich beim EuroAirport wie bei der Handelskammer beider Basel erhebliche Impulse für die Region Basel – denn bekanntermassen fördern Investitionen in den Infrastrukturausbau in aller Regel die lokale Beschäftigung und bieten neue Geschäftsmöglichkeiten. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 2_2024 / 19. Jahrgang / 373. 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