

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Rückkehr ins Büro?
(Studie JLL Schweiz)
- 4 Nachricht: Schaffhausen/SPGI
Zurich
- 7 Überschaubare Abwärtsrisiken
(Studie Raiffeisen Schweiz)
- 9 Büromarkt Deutschland:
Starker Umsatzrückgang
(Studie Deutsche Immobilien
Partner)
- 11 Refinanzierungsdruck steigt
(Studie Colliers Deutschland)
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Projektentwicklung: Bern/
HRS/Turidomus
- 17 Impressum

EDITORIAL

Verhaltene Prognosen

Im Vergleich mit dem europäischen Ausland erweist sich die Schweizer Volkswirtschaft als relativ stabil – und zieht daher nach wie vor sehr viele Menschen an, die hierzulande leben und arbeiten wollen. Mit der rekordhohen Zuwanderung steigt die Nachfrage nach Wohnraum markant an – und da dieser Anstieg genau in eine Phase fällt, in der die Produktion neuer Wohnungen auf dem tiefsten Niveau seit 20 Jahren liegt, zeichnen sich zumindest mittelfristig eine weitere Verknappung des Angebots sowie steigende Mieten ab. Dies wiederum wirkt sich stabilisierend auf die Bewertungen von Wohnliegenschaften – was den Eigentümern von Mehrfamilienhäusern sehr gelegen kommen dürfte. Anders gestaltet sich die Lage auf den Schweizer Büroflächenmärkten – sieht man einmal von Topobjekten in Toplagen ab, die weiterhin sehr begehrt sind. Zwar planen gemäss einer aktuellen Umfrage von JLL 64 Prozent der Schweizer Unternehmen in den kommenden Jahren mehr Bürobeschäftigte einzustellen. Doch wird dies kaum zu einem nennenswerten Zuwachs bei der Nachfrage nach Büroflächen führen. Weil die Firmen zunehmend auf hybride Arbeit setzen, geht man davon aus, dass das Wachstum wahrscheinlich über eine effizientere Nutzung der bisherigen Flächen mittels Desksharing stattfinden wird. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.

Mit den besten Grüssen

Birgitt Wüst



Birgitt Wüst

Redaktionsleiterin

ANZEIGE



SwissPropTech vernetzt **Entscheidungsträger** der Schweizer Immobilien- und Baubranche.

Über **150 Member** sind bereits mit an Bord!

Jetzt Member werden!

 **SwissPropTech**
Innovation in Real Estate & Construction

97. Schweizer Immobiliengespräch

Save the Date

Angesichts des Erfolgs der ersten Ausgabe des Schweizer Immobiliengesprächs in der Westschweiz, freuen wir uns dieses Jahr nach Lausanne zurückzukehren, um die Eventreihe fortzusetzen. Es erwarten Sie spannende Vorträge und Diskussionen von hochkarätigen Referenten zu einem aktuellen Thema.

Inflation, steigende Fremdkapitalkosten, Ressourcen- und Fachkräftemangel, schwächelnde Konjunktur und geopolitische Unsicherheiten stellen die Akteure auf den Immobilienmärkten vor grosse Herausforderungen. Lösungen sind gefordert. Es braucht Informationen, Know-how-Transfer und Diskussionen. Kurz gesagt: Das Schweizer Immobiliengespräch vom

Dienstag, 16. April 2024

in Lausanne, Hotel Alpha Palmiers

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch/fr



BÜROFLÄCHENMÄRKTE SCHWEIZ

Homeoffice oder Büro?



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / DRAGONIMAGES

Die «Rückkehr ins Büro» gestaltet sich von Land zu Land recht unterschiedlich.

DIE FRAGE, WIE HOCH DER BEDARF AN BÜROFLÄCHEN IN DER SCHWEIZ KÜNFTIG AUSFÄLLT, BESCHÄFTIGT DERZEIT VIELE PROJEKT-ENTWICKLER UND IMMOBILIENINVESTOREN. JLL SCHWEIZ HAT ENDE 2023 UNTERNEHMEN UND INSTITUTIONEN ZU DEREN UMGANG MIT FLEXIBLEN ARBEITSPLATZKONZEPTEN BEFRAGT. DIE ERGEBNISSE DER REPRÄSENTATIVEN UMFRAGE ZUR STIMMUNGSLAGE UND ZUR ERWARTUNGSHALTUNG VON SCHWEIZER ARBEITGEBERN ZUM THEMA ARBEITEN IM HOMEOFFICE VERSUS RÜCKKEHR INS BÜRO LIEGEN JETZT VOR.

BW/PD. Die globale Pandemie im Jahr 2020 hat den Wandel der Arbeitswelt beschleunigt, Remote Working und hybride Modelle sind innert kürzester Zeit mehrheitsfähig geworden. Diese Veränderung bewirkt ein neues Verständnis an die heutigen Büroräume und deren effiziente Nutzung. Um das «Return to Office Puzzle» in der Schweiz zu einem klaren Bild zusammensetzen, ging JLL Switzerland der Frage nach, wie Unternehmen und Institutionen hierzulande mit flexiblen Arbeitsplatzkonzepten umgehen und stellte die Ergebnisse einer hierzu durchgeführten Umfrage in einen internationalen Kontext.

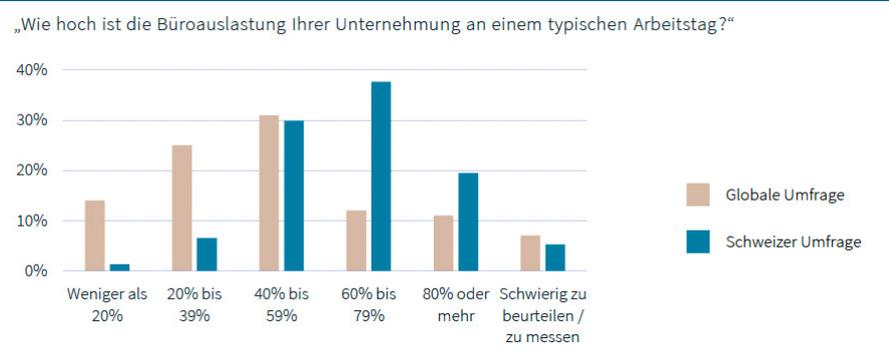
Die Büropräsenz variiert zwischen verschiedenen Ländern. Während zum Umfragezeitpunkt in den USA

und in Grossbritannien durchschnittlich zwei Tage pro Woche im Büro gearbeitet wurde, waren es in China, Indien und Südkorea vier Tage. Diese Unterschiede lassen sich durch kulturelle Gegebenheiten und die jeweiligen Wohnsituationen erklären, stellen die Autoren der JLL-Umfrage fest.

Global sind die meisten Mitarbeiter zurück im Büro

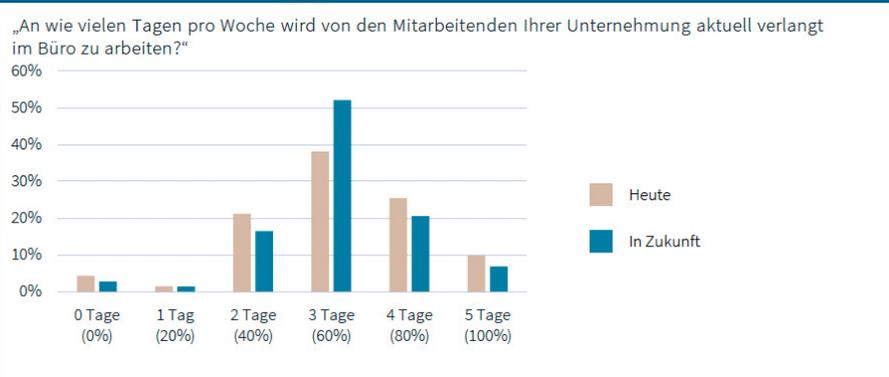
Während 100 Prozent Homeoffice für Arbeitgeber nicht mehr in Frage kommt, möchten Arbeitnehmer ihre Flexibilität behalten, ergab eine global durchgeführte JLL-Umfrage. Danach wollten im ersten Halbjahr 2023 nur noch 20 Prozent der Angestellten komplett im Homeoffice oder an 1 bis 2 Tagen pro Woche im >>>

BÜROAUSLASTUNG VON SCHWEIZER FIRMAN IM GLOBALEM VERGLEICH



Quelle: JLL Q1/2024

SCHWEIZ: ANZAHL ARBEITSTAGE PRO WOCHE IM BÜRO



Quelle: JLL Q1/2024

NACHRICHTEN

SCHAFFHAUSEN: TECH-UNTERNEHMEN MIETET SICH IM «LANDHAUS» EIN

Ein weltweit operierendes Tech-Unternehmen wird seinen ersten Standort in der Schweiz eröffnen und hat dazu in Schaffhausen rund 1.060 Quadratmeter Bürofläche angemietet. Wie der mit der Suche nach Officeflächen beauftragte Immobiliendienstleister SPGI Zurich, seit dem Jahr 1993 Schweizer Allianzpartner von Cushman & Wakefield, mitteilt, ist das internationale Unternehmen bekannt für seine zukunftsweisenden Entwicklungen im Bereich der Mobilität und softwaregesteuerter Fahrzeuge. Im «Landhaus» Schaffhausen, eine Liegenschaft der Espace Real Estate, habe man den «idealen Standort» gefunden: Das Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Schaffhausen, die Räumlichkeiten sind dank durchgehender Verglasung äusserst hell und verfügen über moderne Haustechnik. Die Nähe zu Deutschland, wo sich weitere Standorte des Unternehmens befinden, war ein wichtiges Kriterium. SPGI Zurich führte den gesamten Suchprozess sowie die Mietvertragsverhandlungen durch. Für die Umbauphase der neuen Bürofläche musste eine Zwischenlösung gefunden werden. Hierfür konnte eine bereits ausgebaute Bürofläche mitten in der Schaffhauser Altstadt für die Dauer von sechs Monaten gesichert werden. Der Bezug der Büroflächen im Landhaus ist auf Sommer 2024 geplant. (bw)



Das «Landhaus» in Schaffhausen

>>> Büro arbeiten. Im Jahr vorher waren es noch 49 Prozent. In den USA etwa hatten während der Pandemie diverse Unternehmen das Arbeiten von zu Hause aus weitgehend gefördert. Einzelne gingen sogar so weit, Standorte und Räumlichkeiten aufzugeben und es den Mitarbeitenden zu ermöglichen, aus anderen Staaten zu arbeiten. Die meisten von ihnen würden inzwischen eine Wende vollziehen und ihre Richtlinien zur Büroanwesenheit respektive Rückkehr ihrer Mitarbeiter ins Büro (RTO Return-to-Office) anpassen, stellen die JLL-Autoren fest und verweisen dazu auf eine im Dezember 2023 veröffentlichte USA-Studie des «Resume Builder». Danach planen 90 Prozent von 1.000 befragten Führungskräften, ihre Mitar-

beiter zurück ins Büro zu beordern. Die Definition dieser «Rückkehr» habe sich jedoch deutlich geändert: Nur 19 Prozent der Arbeitgeber verstehen darunter eine komplette Anwesenheit an fünf Tagen. Die RTO-Auslegung variiert von drei Tagen pro Woche bis zu einem Tag pro Monat – und gilt nicht für alle gleichermassen. Eine individuelle Umsetzung schein unvermeidlich, schlussfolgern die JLL-Autoren.

Andere Ausgangslage

Die Situation in den USA ist mit der Lage in Europa indes nur bedingt zu vergleichen. So leben viele US-Amerikaner in den Vororten der grossen Städte in geräumigen Häusern, welche vom Standort ihrer Firma >>>

>>> weiter weg gelegen sind im Vergleich zu den Wohngebieten in Europa und insbesondere in der Schweiz. Daher weisen die USA im Durchschnitt eine höhere Homeoffice Rate auf als Europa. Im dritten Quartal 2023 haben in den USA 30 verschiedene Firmen mit mehr als 900.000 Mitarbeitern Richtlinien zur Büroanwesenheit erlassen. Wie die JLL-Autoren berichten, wird erwartet, dass die Bürobelegungen bis Ende 2024 weiter ansteigen und eine jährliche durchschnittliche Auslastung von 55 Prozent der Büroflächen erreicht wird, respektive ein Spitzenwert von 65 Prozent. Die durchschnittliche Pendelzeit und der prozentuale Anteil der Beschäftigten mit langen Pendelzeiten sind in vielen US-Städten höher als in Eu-

ropa, insbesondere im Vergleich zur Schweiz, wo die durchschnittliche Pendelzeit aufgrund der geringen Grösse und der kurzen Wege deutlich geringer ausfällt.

Schweiz setzt auf Flexibilität

Die im vierten Quartal 2023 von JLL Switzerland bei Schweizer Institutionen und Unternehmen durchgeführte Umfrage ergab, dass nur 9 Prozent der Befragten Homeoffice an bestimmten Tagen (z.B. am Freitag) verbieten; 26 Prozent bitten ihre Mitarbeiter, an den jeweils gleichen Wochentagen ins Büro zu kommen. «Dies bedeutet, dass bei 74 Prozent der Firmen die Anwesenheitstage flexibel gewählt werden können», sagt Daniel Stocker, Leiter Research

bei JLL Schweiz. «Ebenso antworteten 67 Prozent, dass ihre Mitarbeiter frei sind in der Wahl ihrer Homeoffice-Tage.»

Weiter ergab die Umfrage, dass nur 19 Prozent der befragten Schweizer Unternehmen die Anwesenheit ihrer Mitarbeiter im Büro messen (oder messen werden) und nur 5 Prozent erwägen, Mitarbeiter zu sanktionieren, falls sie nicht häufiger ins Büro zurückkehren. Die überwiegende Mehrheit verzichte auf Anwesenheitskontrollen und Sanktionen, so die JLL-Autoren. Die Befragung von Unternehmen und Institutionen, welche vom Eigentümer oder von mehreren Partnern geführt werden, ergab, dass 38 Prozent das Ziel verfolgen, die Mitarbeitenden wieder häufiger ins Büro zu bewegen >>>

ANZEIGE

RUNDUM. SORGLOS. E-MOBILITÄT.



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

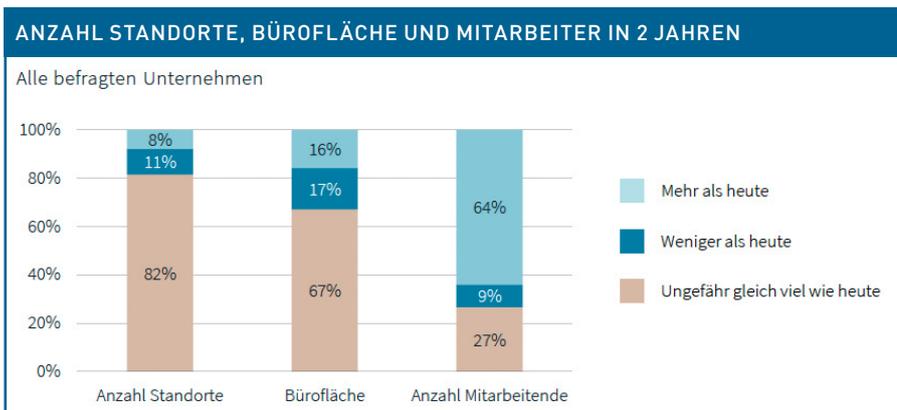


Jetzt anschliessen

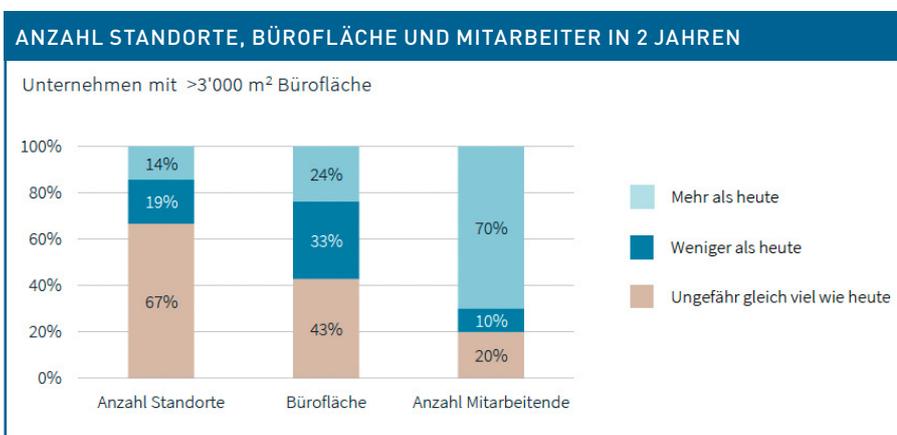
plugnroll.com

✉ sales@plugnroll.com

ALIERBAR ROBUST SKALIERBAR VERNETZT SKALIERBAR
 ERBAR ZUKUNFTSSICHER ROBUST VERNETZT ZUKUNFTSS
 ERBAR ZUKUNFTSSICHER ROBUST VERNETZT ZUKUNFTSS
 ERBAR ZUKUNFTSSICHER ROBUST VERNETZT ZUKUNFTSS



Quelle: JLL Q1/2024



Quelle: JLL Q1/2024

>>> – was die JLL-Experten dahingehend werten, dass inhabergeführte Unternehmungen hinsichtlich der «Rückkehr ins Büro» keine strengeren Erwartungshaltungen haben als andere.

Grundsätzlich setzten Unternehmen in der Schweiz auf sanftere Ansätze und weniger drastische Massnahmen als in anderen Ländern, um die Präsenz im Büro zu erhöhen.

Hybrides Modell erschwert Flächen-Optimierung

Gemäss der Umfrage plant eine Mehrheit der Unternehmen, in den nächsten zwei Jahren zu wachsen. «Der Anstieg der Mitarbeiterzahl führt jedoch nicht zwangsläufig zu einem Bedarf an zusätzlichen Büroflächen», sagt

Stocker. Gemäss der Umfrage rechnen 64 Prozent der Unternehmen mit mehr Mitarbeitern, doch nur 16 Prozent mit einem höheren Bedarf an Büroflächen. «Das heisst, dass das Wachstum wahrscheinlich über eine effizientere Nutzung der bisherigen Flächen mittels Desksharing stattfinden wird», sagt Stocker.

Die Studie belegt, dass sich das Verhältnis Arbeitsplatz pro Mitarbeiter aktuell in einem Strukturwandel befindet. In der Vergangenheit stellte rund 2 Drittel der Unternehmen jedem Angestellten einen Arbeitsplatz zur Verfügung, in der Zukunft wird dies nur noch bei 27 Prozent der Firmen der Fall sein.

Obwohl es ein gewisses Potenzial für Kosteneinsparungen mittels Flächenreduktionen gibt, sei dieses

Die Umfrage

Die Umfrage fand im vierten Quartal 2023 statt. Das Researchteam von JLL Switzerland stellte 25 Fragen an Kontakte aus den Bereichen Personalwesen, Corporate Real Estate oder Geschäftsleitung von über 450 Unternehmen / Institutionen in der Schweiz. Gemäss Angaben von JLL haben sich insgesamt 81 Teilnehmer an der Umfrage beteiligt; diese Unternehmen respektive Institutionen beschäftigten über 120.000 Mitarbeiter und verfügten über 450 Bürostandorte in der Schweiz. Einige Antworten wurden Resultaten von einer anderen, global von JLL durchgeführten Umfrage gegenübergestellt. Die Daten und Aussagen dieser internationalen Studie stammen aus der Publikation «Is hybrid really working?» von JLL Research (November 2023, siehe hierzu «Schweizer Immobilienbrief» Nr. 373).

schwierig auszuschöpfen ohne Einschränkungen bei der Flexibilität und strengeren Richtlinien, stellen die JLL-Autoren fest. Die gegenwärtige Umsetzung des hybriden Modells erschwere es Unternehmen, die Büronutzung und den Flächenbedarf zu optimieren.

Als wichtigste Gründe, um Mitarbeiter regelmässiger im Büro arbeiten zu lassen, werden von den Befragten die (bessere) persönliche Zusammenarbeit genannt. Potenziellen Produktivitätsgewinnen oder der Möglichkeit, Büroflächen und -kosten zu reduzieren, schreiben die Befragten wenig Bedeutung zu. Ein weiteres Ergebnis der JLL-Studie: 73 Prozent der befragten Unternehmen werden (mindestens) zwei Homeoffice-Tage akzeptieren. •

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT SCHWEIZ

Überschaubare Abwärtsrisiken



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / ENKORKMAZ

Das Angebot an Mietwohnungen in der Schweiz verknappt sich weiter.

DIE ÄRA KONTINUIERLICHER AUFWERTUNGSGEWINNE BEI IMMOBILIENANLAGEN IST ZU ENDE. BISLANG WAREN DIE VORGENOMMENEN WERTBERICHTIGUNGEN ABER NOCH BESCHIEDEN, WIE DAS RESEARCHTEAM VON RAIFFEISEN SCHWEIZ IM JÜNGSTEN MARKTREPORT FESTSTELLT. UND DIE VERBLEIBENDEN ABWÄRTSRISIKEN REDUZIEREN SICH MIT DER AUSSICHT AUF SINKENDE LEITZINSEN UND DEN KRÄFTIG ANZIEHENDEN MIETEN.

BW/PD. In den Portfolios institutioneller Anleger wurden Renditeimmobilien im vergangenen Jahr auf breiter Front abgewertet – damit endet am Schweizer Immobilienmarkt

eine rund 20-jährige Ära stetiger Aufwertungsgewinne auf Liegenschaften. Die grössten Wertberichtigungen fielen dabei bei Büro- und Verkaufsflächen an, doch auch Liegenschaften mit Wohnnutzungen mussten infolge der Zinswende erstmals leicht tiefer bilanziert werden.

«Bescheidene Abwertungen»

«Auch wenn diese Bewertungskorrekturen nach den beiden fetten Jahrzehnten eine Zäsur darstellen, sind die Bewertungsabschläge angesichts der abrupten und heftigen Zinswende bislang recht bescheiden ausgefallen», stellen die Researcher von Raiffeisen Schweiz in der ihrem jüngst erschienenen und sehr lezenswerten Bericht «Immobilien Schweiz – 1 Q 2024» fest.

Dass die Abwertungen vergleichsweise gering ausgefallen sind, führen die Autoren des Berichts zum einen auf gewisse Bewertungspolster in Form von stillen Reserven zurück, welche nun in den Büchern zumindest teilweise aufgelöst worden sein dürften: «Denn während an den Transaktionsmärkten in den letzten 20 Jahren eine annualisierte Gesamttrendite je nach Indexanbieter von 7 bis 8 Prozent registriert wurde, betrug der auf Bewertungen beruhende Total Return für den gleichen Zeitraum <nur> rund 5,1 Prozent.» Zum anderen sei für die tiefe Volatilität der Bewertungen die verwendete Discounted-Cashflow-Methodik verantwortlich, bei der aufgrund der langen Lebensdauer von Immobilien modellierte vorübergehende Inflations- und Zinsschocks nicht >>>

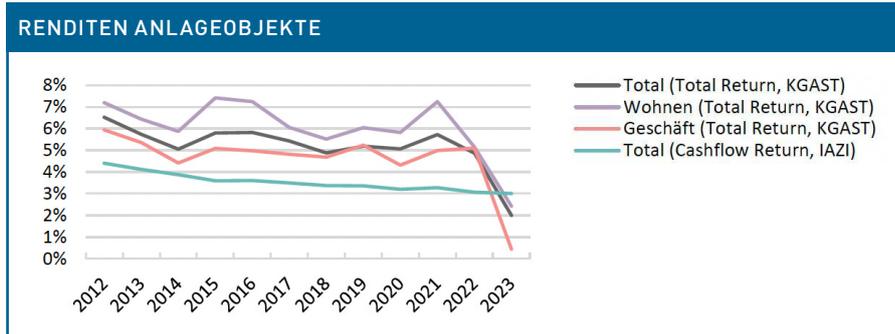
>>> allzu stark ins Gewicht fallen – und die Anpassung der verwendeten Diskontierungssätze an das tatsächliche Marktgeschehen erfolge nur mit grosser Trägheit.

Mietwohnungsmarkt heizt sich weiter auf

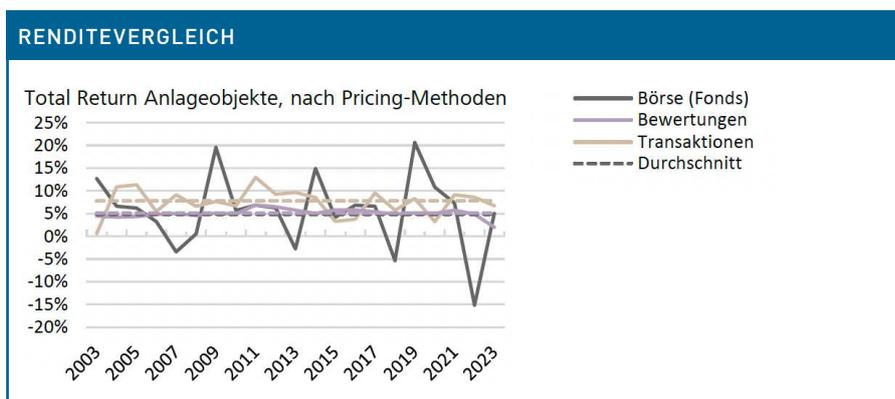
Des Weiteren verweisen die Autoren auf die sich beständig ausweitende Wohnraumknappheit, die sich stabilisierend auf die Bewertungen auswirke, zumal in den kommenden Jahren bei den Mieten ein deutlich höherer Anstieg zu erwarten sei als beim allgemeinen Preisniveau. Der Hintergrund ist bekannt: Der Wanderungssaldo der ständigen Wohnbevölkerung wird für 2023 sehr nahe bei 100.000 Menschen liegen – zum Vergleich: zwischen 2017 und 2022 betrug der Wanderungssaldo im Schnitt etwas über 50.000 Personen. Das aussergewöhnlich hohe Bevölkerungswachstum muss auch im Wohnungsmarkt aufgefangen werden – und der markante Anstieg der Zusatznachfrage nach Wohnraum fällt genau in eine Phase, in der die Produktion neuer Wohnungen auf dem tiefsten Niveau seit 20 Jahren liegt; folglich dürfte sich der Schweizer Mietwohnungsmarkt weiter aufheizen. Aktuell sind so wenige Wohnungen ausgeschrieben, wie seit 10 Jahren nicht mehr, was die Angebotsmieten kräftig steigen lässt – und eine Abkühlung ist nicht in Sicht.

Entwicklung der Marktpreise kaum einschätzbar

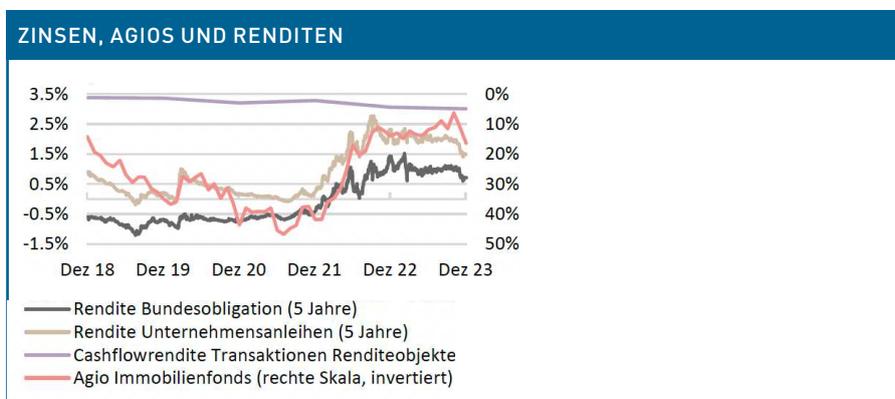
Auch eine seriöse Einschätzung zur Entwicklung der Marktpreise – an der sich die Bewertungen eigentlich zu orientieren hätten – sei angesichts der aktuell äusserst geringen Menge an gehandelten Objekten mit bekannten Preisdaten kaum



Quelle: IAZI, KGAST, Raiffeisen Economic Research



Quelle: IAZI, KGAST, SIX, Raiffeisen Economic Research



Quelle: IAZI, SFP, SNB, Raiffeisen Economic Research

möglich, merken die Raiffeisen-Autoren an. Von den Transaktionsmärkten gingen nach wie vor keine zuverlässigen und eindeutigen Signale aus: «Die gängigen Preisreihen schlagen derzeit wohl eher zufällig in die eine oder andere Richtung aus – Trends sind daraus jedenfalls keine abzulesen.» Klar sei aber, dass nach einem Einbruch des Transaktionsmarktes aufgrund eines Zinsschocks «die Ab-

wärtsrisiken bei direkt gehaltenen Immobilien deutlich grösser sind als die Chancen auf steigende Preise». Fazit der Raiffeisen-Researcher: «Immerhin haben sich diese Risiken mit dem Überschreiten des Zinsgipfels bereits wieder etwas reduziert. Am Markt für indirekt gehaltene Immobilien, wo bereits viel Pessimismus eingepreist ist, bietet die Aussicht auf sinkende Zinsen dagegen Einstiegsopportunitäten.» •

BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND

Starker Umsatzrückgang



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM/HARALDMUC

Bei der Spitzenmiete für Büroflächen hat München 2023 erstmals Frankfurt überholt.

DIE VOM MAKLERNETZWERK DIP – DEUTSCHE IMMOBILIEN-PARTNER KONTINUIERLICH ERHOBENEN UND AUSGEWERTETEN DATEN VON 16 DEUTSCHEN BÜROMÄRKTEN BELEGEN FÜR 2023 EINE IM VERGLEICH ZUM VORJAHR INSGESAMT DEUTLICH GERINGERE DYNAMIK AN DEN VERMIETUNGSMÄRKTEN.

PD/BW. Gemäss den Erhebungen von DIP – Deutsche Immobilien-Partner betrug der Büroflächenumsatz (inklusive Eigennutzer) in den von DIP analysierten Bürostandorten insgesamt rund 3,1 Millionen Quadratmeter. Das Ergebnis liegt damit um rund 24 Prozent unter dem Vor-

jahresumsatz (2022: rd. 4,1 Mio. qm) sowie auch um 26 Prozent unter dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre (Ø 2013 bis 2022: ca. 4,18 Mio. qm p. a.). Wie das Maklernetzwerk mitteilt, hat sich die Gesamtangebotsreserve in den 16 Büromärkten von 2020 bis Ende 2022 bereits deutlich um rund 1,8 Millionen Quadratmeter auf rund 5,6 Millionen Quadratmeter erhöht. Dieser Trend hat sich 2023 fortgesetzt.

Dabei beobachten die DIP-Mitglieder eine wachsende Zerteilung des Büromarktes: Während moderne und insbesondere in Hinblick auf steigende ESG- und Nachhaltigkeits-Anforderungen adäquate Flächen in begehrten Innenstadtlagen weiterhin stark nachgefragt seien und oftmals

neue Spitzenwerte erzielen, gerieten ältere Objekte mit Modernisierungstau und deutlich höherem Energiebedarf sowie starren, nicht mehr zeitgemässen Grundrissen zunehmend unter Druck – dies um so mehr angesichts des deutlich gestiegenen Anspruchsniveaus der Nutzer.

Sinkende Büroflächenumsätze in den «Big Seven»

In den sieben grössten deutschen Büromärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, Köln, München und Stuttgart) sank der Büroflächenumsatz gemäss der DIP-Analyse um rund 2,4 Millionen Quadratmeter, das heisst um rund 29 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2022: >>>

>>> 3,4 Mio. qm). Der Anteil am gesamten DIP-Büroflächenumsatz gab auf 78 Prozent nach (2022: 83 %). Wie die DIP-Experten betonen, gab es an allen Standorten teils sehr markante Umsatzrückgänge, so etwa in Stuttgart (-57%), München (-40%), Berlin (-30%), Köln (-26%), Hamburg (-19%), Düsseldorf (-15%) und Frankfurt (-5%). Umsatzstärkster Büromarkt war ungeachtet der Umsatzrückgänge wie im Vorjahr Berlin (540.000 qm) vor München (455.000 qm) und Hamburg (444.000 qm).

In den übrigen neun DIP-Bürozentren mittlerer Grösse wurden 2023 zusammen rund 672.000 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt; das sind 7 Prozent weniger als im Vorjahr (2022: 722.000 qm). Der Anteil der neun Bürozentren mittlerer Grösse am gesamten DIP-Büroflächenumsatz beläuft sich damit auf rund 22 Prozent (2022: 17%). Auch hier habe es in allen Märkten Umsatzrückgänge gegeben – bis auf Dresden, wo der Büroflächenumsatz um 11 Prozent auf 94.000 Quadratmeter stieg (2022: 85.000 qm). Moderate Rückgänge gab es in Bremen (88.000 qm; -2%), Essen (112.000 qm; -2%), Nürnberg (91.000 qm; -4%) und Leipzig (120.000 qm; -8%) und Umsatzrückgänge in zweistelliger Höhe in Hannover (82.000 qm; -16%), Freiburg (29.000 qm; -17%), Karlsruhe (40.000 qm; -20%) und in Magdeburg (16.000 qm; -33%).

Steigende Leerstandsquoten – und steigende Spitzenmieten

Den Gesamtbüroflächenleerstand, der bereits seit 2020 in allen von DIP beobachteten Standorten gestiegen ist und sich Ende 2022 auf rund 5,6 Millionen Quadratmeter belief, beziffert das Maklernetzwerk Ende 2023 auf rund 6,6 Millionen Quadratmeter; die Leerstandsquote auf 5,5 Prozent

DEUTSCHE DIP-BÜROMÄRKTE 2023 (VS. 2022) IM ÜBERBLICK

	Büroflächenumsatz* (in m²)		Gew. Spitzenmiete (in EUR/m²)		Mittlere Miete City (in EUR/m²)		Angebotsreserve (in m²)		Leerstandsquote (in %)	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	Ende 2023	Ende 2022	Ende 2023	Ende 2022
Berlin	540.000	770.000	45,00	43,00	29,00	32,00	910.000	670.000	4,1	3,2
Bremen	88.000	90.000	15,20	14,00	10,50	9,70	178.000	132.000	5,6	3,8
Dresden	94.000	85.000	20,00	18,50	16,00	15,00	69.000	55.000	3,3	2,3
Düsseldorf	282.000	330.000	40,00	31,00	25,00	22,00	800.000	750.000	8,5	8,1
Essen	112.000	115.000	18,00	16,80	13,00	12,00	208.000	199.000	6,8	6,5
Frankfurt a.M.	365.400	384.300	46,50	45,50	27,00	27,50	1.050.000	940.000	9,1	8,2
Freiburg	29.000	35.000	19,00	17,50	15,00	13,00	29.000	25.500	2,9	1,7
Hamburg	444.000	551.000	36,00	35,00	21,00	23,50	569.000	503.000	4,0	3,7
Hannover	82.000	98.000	19,00	18,00	15,10	12,10	225.000	160.000	4,7	3,5
Karlsruhe	40.000	50.000	15,00	14,50	12,00	12,00	120.000	100.000	6,0	4,0
Köln	229.000	311.000	33,00	27,50	21,00	19,50	298.000	239.000	3,7	3,0
Leipzig	120.000	130.000	19,00	17,50	13,00	13,50	187.000	158.000	4,7	4,1
Magdeburg	16.000	24.000	14,80	14,00	10,90	10,00	58.000	61.500	5,5	5,9
München	455.000	760.000	49,50	43,00	28,00	30,00	1.350.000	1.100.000	6,1	5,0
Nürnberg	91.000	95.000	18,00	17,00	13,50	12,50	209.000	172.000	5,4	4,5
Stuttgart	120.000	280.000	32,00	30,00	18,50	19,00	320.000	320.000	4,0	3,9
DIP-Büromärkte	3.107.400	4.108.300	36,00	34,10	22,30	23,80	6.551.000	5.585.500	5,5	4,7

Quelle: DIP – Deutsche Immobilien-Partner, Aengevelt Research

(2022: 4,7%). In Magdeburg habe es einen moderaten Abbau der Angebotsreserve auf 58.000 Quadratmeter (Ende 2022: 61.500 qm) gegeben, in Stuttgart liege die Angebotsreserve auf Vorjahreshöhe (320.000 qm). In allen anderen Büromärkten sei das Büroflächenangebot gestiegen. Den deutlichsten absoluten Leerstandsanstieg beobachtete DIP in München (1.350.000 qm; +250.000 qm), gefolgt von Berlin (910.000 qm; +240.000 qm) und Frankfurt (1.050.000 qm; +110.000 qm). Auch hinsichtlich des absoluten Angebotssockels stehe München an erster Position in Deutschland vor Frankfurt, Berlin und Düsseldorf (800.000 qm). Marktübergreifend habe sich die gewichtete Spitzenmiete im Jahresverlauf positiv entwickelt und betrage Anfang 2024 rund 36,00 Euro/qm (Anfang 2023: 34,10 Euro/qm), so die DIP-Mitglieder. In allen 16 Büromärkten seien die Spitzenmieten gestiegen, am deutlichsten in Düsseldorf mit einem Plus von 29 Prozent auf 40,00 Euro/qm. Die bundesweit höchste Spitzenmiete registrierte DIP erstmals in München mit 49,50 Euro/qm, gefolgt vom bisherigen Mietpreisführer Frankfurt mit 46,50 Euro/qm sowie von Berlin mit 45,00 Euro/qm.

Prognose 2024

Für 2024 erwarten die DIP-Mitglieder – in Abhängigkeit von der Entwicklung der globalen und gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen – eine leichte Erholung der Büroflächenumsätze voraussichtlich ab der zweiten Jahreshälfte auf einen Gesamtjahreswert um 3,5 Millionen Quadratmeter. Weiter geht man bei DIP davon aus, dass die Angebotsreserve im laufenden Jahr weiter zunehmen wird, vorrangig betroffen seien ältere Objekte, welche «die ESG-Kriterien nicht erfüllen und wirtschaftlich / technisch nicht sanierungsfähig sind». Da solche Gebäude zunehmend vom Markt genommen respektive Zwischen- oder Umnutzungen zugeführt würden, erwartet das Maklernetzwerk, dass die Angebotsreserve mittelfristig wieder zurückgehen wird. Insbesondere hinsichtlich des Spitzenmietniveaus, aber auch der Durchschnittsmieten rechnet DIP unter anderem angesichts weiter steigender Herstellungskosten mit einem weiteren Anstieg, wobei sich das Mietgefälle je nach Standort- und Objektqualität noch deutlicher als bislang spreizen werde. •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE DEUTSCHLAND

Refinanzierungsdruck nimmt zu



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / GRAND-WARSZAWSKI

Die Refinanzierungslücke in Deutschland klappt vor allem im Bürosegment.

AUF DEM GEWERBLICHEN IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND ZEICHNET SICH IN DEN KOMMENDEN JAHREN EINE FREMDKAPITALLÜCKE AB. NACH DEN AKTUALISIERTEN BERECHNUNGEN VON COLLIERS DEUTSCHLAND MÜSSEN INVESTOREN BIS 2030 EINE FINANZIERUNGSLÜCKE VON 25,3 MILLIARDEN EURO MIT EIGENKAPITAL SCHLIESSEN – UND SO STEHT ZU ERWARTEN, DASS SICH AUS DEM REFINANZIERUNGSBEDARF AM GESAMTEN MARKT DIVERSE OPPORTUNITÄTEN FÜR EIGENKAPITALSTARKE INVESTOREN ERGEBEN.

BW/PD. Für den Zeitraum von 2024 bis 2030 prognostiziert das Immobiliendienstleistungsunternehmen Colliers eine Fremdkapitallücke von 25,3 Milliarden Euro zur Refinanzierung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Davon entfallen rund 70 Prozent auf Büroimmobilien; rund 60 Prozent der aufklaffenden Finanzierungslücke müssen bereits bis 2026 gedeckt werden. Damit nimmt der Restrukturierungs- respektive der Verkaufsdruck am deutschen Markt zu. Das durch Verkäufe freigesetzte Eigenkapital wird allerdings nicht in gleicher Höhe wieder für den Ankauf von Gewerbeimmobilien eingesetzt werden können, weil es ganz oder teilweise bei der Refinanzierung von anderen Bestandsimmobilien eingesetzt wer-

den muss oder an Eigenkapitalgeber ausgeschüttet wird.

Methodik der Analyse

Methodisch hat Colliers die Investmentjahrgänge 2018 bis 2023 am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt analysiert. Zur Berechnung wurden die registrierten Spitzenrenditen pro Jahrgang sowie die damals geltenden Finanzierungsbedingungen zugrunde gelegt. Bei der Kalkulation der Laufzeit von Finanzierungen hat das Market Intelligence & Foresight Team des Unternehmens eine historisch marktübliche Verteilung angesetzt: Dementsprechend laufen 40 Prozent aller Finanzierungen über fünf Jahre, 30 Prozent über >>>

>>> sieben Jahre und weitere 30 Prozent der Finanzierungen sind über zehn Jahre fixiert.

Fremdkapitallücke wächst weiter an

Eine erste Analyse nach demselben Verfahren hatte Colliers bereits im Mai vergangenen Jahres vorgelegt. Damals hatte das Unternehmen für den gleichen Analysezeitraum, also von 2024 bis 2030, eine Fremdkapitallücke von 24 Milliarden Euro vorhergesagt. Inklusiv des Jahres 2023 lag die prognostizierte Lücke bei 28 Milliarden Euro. Weil der EZB-Zyklus zur Zinserhöhung jedoch länger lief und höher ausfiel als im Mai 2023 angenommen und weil die Nettoanfangsrenditen in den meisten Gewerbeimmobilien-sektoren stärker angestiegen sind als un-



Achim Degen
CEO Colliers Deutschland

ter den damaligen Bedingungen ermittelt, hat das Immobilienberatungsunternehmen seine Prognose angepasst und weist inzwischen eine um 1,3 Milliarden Euro höhere Fremdkapitallücke zur Refinanzierung aus. Das entspricht einem Anstieg um 5 Prozent.

«Der zunehmende Eigenkapitaldruck bei der Finanzierung von Gewerbeim-



Andreas Trumpp, Head of Market Intelligence
Colliers & Foresight Deutschland

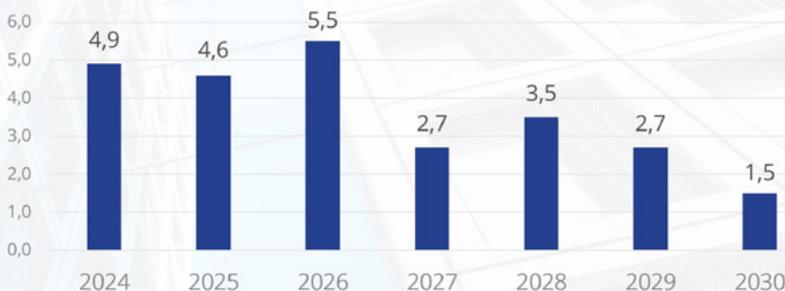
mobilien ist in Gesprächen mit Investoren und Bestandhaltern zurzeit deutlich spürbar», berichtet Achim Degen, CEO bei Colliers in Deutschland. Die Wahrscheinlichkeit der deutlichen Zunahme von Verkaufstätigkeiten sei aktuell vor allem deswegen besonders hoch, weil 15 von 25,3 Milliarden Euro der aufgezeigten Finanzierungslücke bereits bis 2026 geschlossen werden müssen.

«Nicht jeder Verkauf wird dabei aber gleich auch ein Notverkauf sein, weil die Immobilien nach wie vor ihren Verkehrswert haben und stille Reserven vor allem bei besonders attraktiven Immobilien vorhanden sind», sagt der Colliers-Deutschland Chef. «Temporäre Darlehensprolongationen sind häufig nicht mit einer Verbesserung der freien Liquidität verbunden und tragen damit nicht grundsätzlich dazu bei, den Verkaufsdruck aufzulösen.» «Mit unserer Analyse zur Refinanzierungslücke bei deutschen Gewerbeimmobilien hatten wir im Mai 2023 für viel Aufsehen im Markt und der erweiterten Öffentlichkeit gesorgt. Deshalb war es uns wichtig, unsere Analyse mit derselben methodischen Präzision fortzuschreiben und dabei die veränderten Marktbedingungen in adäquater Weise zu berücksichtigen«, fügt Andreas Trumpp, Head of Market Intelligence & Foresight bei Colliers in Deutschland, hinzu. •

FREMDKAPITALLÜCKEN BEI REFINANZIERUNGEN

Fremdkapitallücken bei Refinanzierungen
Gewerbeimmobilien in Deutschland

Prognose 2024 bis 2030 (in Mrd. EUR)



Quelle: Colliers Deutschland 2024

WOHNIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Interesse am Eigenheim nimmt wieder zu

DIE NACHFRAGE NACH WOHN-EIGENTUM IN DEUTSCHLAND SCHEINT IM JAHR 2024 WIEDER ANZUZIEHEN. GEMÄSS BEOBACHTUNGEN DER INTERHYP AG, EINEM VERMITTLER VON BAUFINANZIERUNGEN, HAT SICH DIE PLANBARKEIT IM VERGLEICH ZU DEN VORJAHREN ZULETZT VERBESSERT.

BW/PD. 2023 zeigten sich am Erwerb von Wohneigentum interessierte Personen in Deutschland wegen der hohen Baukosten und der gestiegenen Bauzinsen eher zurückhaltend

beim Immobilienkauf; inzwischen sind die Preise für Häuser und Wohnungen stark gesunken – und damit erschwinglicher.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Preise beim Kauf von Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern im dritten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um durchschnittlich 10,2 Prozent zurückgegangen; es handelt sich um das kräftigste Minus seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Damit hat sich der Preisverfall beschleunigt: Im ersten Quartal 2023 gingen die Preise für Wohnimmobilien gegenüber dem Vorjahreszeit-

raum um 6,8 Prozent zurück, im zweiten Quartal 2023 um 6,8 Prozent. Im Gesamtjahr 2022 hatte das Statistische Bundesamt noch einen Anstieg der Preise für Wohnimmobilien um 5,3 Prozent gegenüber 2021 ermittelt. Einen Rückgang gegenüber 2023 gibt es auch bei den Bauzinsen, was die Baufinanzierungen wieder günstiger macht. Lagen die Bauzinsen für zehnjährige Darlehen bei einer 80-Prozent-Finanzierung im November 2023 im Schnitt bei 4,27 Prozent, betragen sie im Januar 2024 im Schnitt 3,38 und im Februar im Schnitt 3,49 Prozent (Quelle: Stiftung Warentest). •

ANZEIGE



Schont die Umwelt und Ihre liebsten Stücke

Frischen Sie Ihre Kleider mit Dampf auf, statt sie zu waschen. Und das in nur 25 Minuten mit 96 % weniger Wasser². Gleichzeitig reduziert die ProSteam-Technologie Knitterfalten³ und erleichtert Ihnen das Bügeln.

Beste Energieklasse¹

For better living. Designed in Sweden.

¹Energieverbrauch unter Berücksichtigung des EU-Schwellenwerts für die Energieeffizienzklasse.
²Basierend auf einem internen Test mit 1kg Beladung im Dampfprogramm im Vergleich zum Standardwaschprogramm.
³Interner Test, bei dem die Anzahl Falten auf Baumwollgewebe vor und nach dem Dampfprogramm gemessen wurde.

MARKTKOMMENTAR

Gemischtes Bild

NACH DEM JÜNGSTEN ZINSENTSCHEID DER FED REAGIER- TEN DIE AKTIENMÄRKTE MIT ABGABEN, DOCH SETZTE AM US-AKTIENMARKT SCHNELL EINE ERHOLUNG EIN. SELBST DIE NEUSTEN INFLATIONSZAHLEN, DIE SCHLECHTER ALS ERWARTET AUSFIELEN, UNTERBRACHEN DEN AUFWÄRTS- TREND NUR KURZ. BEI DEN SCHWEIZER AKTIEN HINTER- LIESSEN DIE NACHRICHTEN AUS ÜBERSEE DEUTLICHERE SPUREN, DOCH AUCH HIERZULANDE LEGTEN DIE KURSE IN DEN LETZTEN HANDELSTAGEN WIEDER ZU.



Thomas Marti (links) und
Florian Lemberger, SFP Group

FL/TM. Derweil lässt der Richtungs- wechsel bei den Schweizer Immobili- enaktien weiterhin auf sich warten: Der REAL Index befindet sich seit Mitte Dezember in einem leichten Abwärtstrend und hat seit Jahresbe- ginn 2,38 Prozent an Wert verloren (Stand: 15.02. 2024). Auch die euro- päischen Immobilienaktien bewegen sich talwärts: Der EPRA Index hat bereits 9,32 Prozent an Wert einge- büsst (nicht währungsbereinigt) und befindet sich somit auf dem tiefsten Stand des laufenden Jahres.

Derweil hat die SPS Swiss Prime Site AG den Start in die Berichtssaison eingeläutet. Im vergangenen Ge- schäftsjahr konnte SPS ihre Mieter- träge um 1,3 Prozent auf 438,3 Mio. CHF steigern (Vorjahr: 432,8 Mio. CHF); die Leerstandsquote wurde auf 4 Prozent (Vj.: 4.3%) gesenkt. Das Immobilienportfolio wies per Ende 2023 einen stabilen Wert vo 13,1 Mrd. CHF auf und bestand aus insgesamt 159 Liegenschaften. Die Abwertun- gen im letzten Jahr beliefen sich ins- gesamt auf 250 Mio. CHF (Vj.: +170 Mio.) und waren vor allem auf die ge- stiegenen Diskontsätze zurückzu- führen. Unter dem Strich resultierte ein konsolidierter Gewinn nach Neu-

bewertungen von 236 Mio. CHF, ein- schliesslich des ausserordentlichen Verkaufsgewinns von Wincasa von 149,3 Mio. CHF. Der Verwaltungsrat wird an der Generalversammlung vom 19. März 2024 eine Ausschüt- tung von 3,40 CHF/Aktie beantragen, was beim aktuellen Kurs einer Divi- dendenrendite von knapp 4 Prozent (REAL Index 3,88%) entspricht. Nach der Vorstellung der Jahreszahlen standen die SPS-Aktien unter leichtem Abgabedruck. Die Jahresperfor- mance liegt mit -5,01 Prozent deut- lich unter dem Indexwert (REAL In- dex: -2,38% YTD).

SWIIT Index im Aufwärtstrend

Die kotierten Immobilienfonds haben den positiven Kursverlauf vom Jah- resbeginn weiter fortgesetzt. Aktuell verzeichnet SWIIT Index eine Jahres- performance von +3,24 Prozent. Vier Fonds aus dem Index weisen sogar eine Performance von 8 Prozent oder mehr auf: UBS Foncipars mit +8,00 Prozent, Procimmo Residential Le- manic mit +8,49 Prozent, UBS Direct Residential mit +8,52 Prozent und UBS Direct Urban mit +8,98 Prozent. Für das laufende Jahr weist das In-

dexschwergewicht UBS Sima ledig- lich einen Wertzuwachs von 0,74 Prozent aus und liegt somit deutlich tiefer als der Index – was wohl teil- weise auf die Ende April angekündig- te Emission im Umfang von 200 Mio. CHF zurückgeführt werden kann. Auch bei Cronos drückt die für Ende Februar / Anfang März angekündigte Kapitalerhöhung im Volumen von 45 Mio. CHF auf die Performance. Seit Jahresbeginn haben die Anteile des Fonds um 3,83 Prozent an Wert ver- loren. In den letzten Wochen hat sich die Anzahl der Transaktionen am Ka- pitalmarkt weiter erhöht. Aktuell stehen vier Emissionen von Anlage- stiftungen im Volumen von bis zu 220 Mio. CHF an.

Bei den Fonds wurden bisher sieben Transaktionen mit einem Gesamtvo- lumen von 525 Mio. CHF angekün- digt. Eine dieser Emissionen ist für den SF Retail Properties Fund ge- plant. Im ersten Quartal 2024 soll eine Kapitalerhöhung im Umfang von 30 Mio. CHF durchgeführt werden. Die neuen Mittel sollen in den Aus- bau des Portfolios, ins Heben von Po- tenzialen bei Bestandesliegenschaf- ten und zur Reduktion des Fremdkapitals fließen. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							24. MAI 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	3750	86	3750	5
4986484	ATHRIS N			395	3	400	30	410	10
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	520	520	525	116	0	0	520	34
193185	CHAM GROUP N	474	490	475	25	480	100	475	15
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	172	189	174	93	178	47	174	2
190684	IMBEX HOLDING AG	9000	10000	9100	1	9750	3	9000	1
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	7900	7900	7900	4	9000	2	7900	3
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	55	55	55.5	200	59	200	55	20
257770	REUSSEGG HLDG N			83	15	290	10	77	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8100	8500	8500	10	9500	1	8500	13
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2500	2510	2410	6	2700	2	2500	1
253801	TERSA AG			15900	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	16400	1	30000	1	18700	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	20500	20500	17000	1	25000	1	20500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			167	100	175	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											16. 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. % APRIL	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG			
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	99.40	119.00	2.53%	19.72%	1.28%	2.06%	115.50	120.50	857'816'974		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	123.00	144.00	2.29%	17.07%	4.35%	1.39%	137.50	146.00	1'049'629'968		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	99.60	113.00	2.58%	13.45%	-3.83%	1.40%	113.00	116.50	702'056'457		
CH0008443035	CS 1A IMMO PK	1200.00	1065.00	4.26%	-11.25%	4.93%	NICHT KOTIERT	1010.00	1080.00	3'011'692'200		
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	118.00	129.00	2.70%	9.32%	6.61%	2.10%	118.50	130.50	2'532'464'790		
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	77.45	76.00	3.40%	-1.87%	6.74%	2.17%	70.20	77.20	646'486'628		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	177.05	169.00	4.41%	-4.55%	3.68%	1.47%	160.50	169.00	1'518'394'020		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	110.10	150.00	2.46%	36.24%	4.53%	1.63%	139.50	150.50	3'128'124'900		
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	96.65	101.00	3.49%	4.50%	6.77%	2.61%	92.20	103.50	808'000'000		
CH0012913700	CS REF SIAT	153.55	217.00	2.41%	41.32%	2.36%	1.43%	206.00	219.00	3'559'585'540		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	116.15	126.00	2.48%	8.48%	2.86%	1.67%	119.50	128.00	378'000'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCCHILD SWISS	119.70	144.00	2.68%	20.30%	5.49%	1.39%	134.50	145.00	2'309'478'192		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	153.15	223.00	2.03%	45.61%	5.19%	0.83%	209.00	220.00	1'699'949'293		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	114.25	132.00	3.11%	15.54%	0.00%	3.14%	130.00	133.50	290'400'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	114.65	82.00	6.89%	-28.48%	8.18%	0.84%	76.00	84.60	356'113'782		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	114.90	107.00	3.26%	-6.88%	0.00%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	410'798'038		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	119.95	103.00	6.28%	-14.13%	0.00%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	160'937'500		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.15	104.00	2.81%	7.05%	2.97%	NICHT KOTIERT	100.00	103.00	845'000'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	180.85	210.00	3.23%	16.12%	3.45%	1.34%	199.00	213.00	1'176'000'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	394.40	545.00	2.50%	38.18%	4.81%	1.14%	520.00	550.00	1'913'791'480		
CH0002782263	LA FONCIERE	94.40	132.00	1.91%	39.83%	1.52%	1.32%	128.50	136.50	1'796'279'364		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	125.15	125.00	2.73%	-0.12%	-3.10%	NICHT KOTIERT	125.00	130.00	843'750'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	147.70	169.00	2.41%	14.42%	2.11%	1.11%	156.50	171.00	966'865'055		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	132.80	140.00	2.40%	5.42%	8.11%	1.77%	127.50	139.50	365'418'480		
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	137.80	149.00	3.74%	8.13%	2.76%	1.44%	140.50	149.00	1'379'526'483		
CH0235398572	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	115.65	110.00	5.19%	-4.89%	0.00%	0.00%	110.00	125.00	434'520'790		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.85	102.00	2.59%	8.68%	3.55%	NICHT KOTIERT	99.00	102.00	381'481'632		
CH0039415010	REALSTONE	119.40	130.00	2.78%	8.88%	4.84%	0.14%	123.50	131.00	1'744'013'830		
CH0100612339	RESIDENTIA	109.90	99.40	3.10%	-9.55%	2.69%	13.63%	94.00	99.00	159'057'296		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	139.40	155.00	3.24%	11.19%	2.65%	0.10%	144.50	156.50	1'655'429'915		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	92.60	84.00	5.30%	-9.29%	7.14%	2.06%	78.40	84.60	201'600'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	101.05	112.00	4.02%	10.84%	4.67%	2.94%	107.50	112.50	680'400'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	120.00	124.00	2.89%	3.33%	0.40%	2.07%	119.00	128.00	1'043'645'256		
CH0002785456	SOLVALOR 61	222.05	297.00	1.80%	33.75%	3.13%	0.09%	283.00	299.00	1'504'100'367		
CH0037237630	STREETBOX REF	337.25	480.00	3.23%	42.33%	7.38%	1.10%	442.00	463.00	206'191'200		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	106.10	90.00	3.43%	-15.17%	3.45%	2.81%	83.60	93.60	241'541'280		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	100.85	93.00	2.39%	-7.78%	0.22%	9.87%	88.00	92.40	316'419'759		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.35	123.00	2.12%	11.46%	2.07%	1.68%	118.50	123.50	1'992'600'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	121.25	169.00	2.23%	39.38%	6.96%	0.26%	157.50	171.00	1'780'115'701		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	96.50	100.00	4.30%	3.63%	0.81%	0.56%	97.20	102.00	520'260'500		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	101.30	77.00	2.80%	-23.99%	1.32%	4.01%	74.40	78.00	292'759'390		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	154.10	179.00	2.56%	16.16%	-2.72%	0.00%	176.00	187.00	946'181'828		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	98.65	95.00	4.67%	-3.70%	-3.06%	NICHT KOTIERT	98.00	103.00	222'561'725		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	62.40	84.00	2.15%	34.62%	2.94%	0.56%	79.40	84.20	2'983'117'704		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.10	19.00	2.23%	34.75%	7.95%	1.24%	17.50	19.30	882'845'583		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.35	14.00	2.38%	23.35%	9.38%	3.98%	12.45	14.10	503'934'886		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	97.80	134.00	1.97%	37.01%	7.20%	7.33%	123.50	136.50	1'909'669'510		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	102.35	137.00	2.42%	33.85%	1.86%	0.25%	130.00	139.00	9'813'793'473		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	62.25	66.20	4.14%	6.35%	7.12%	3.17%	60.20	66.40	1'631'153'701		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	102.65	114.00	2.44%	11.06%	1.79%	3.54%	110.50	116.00	1'094'869'566		
				0	0	SWIIT	0			TOTAL		
				2.93%	14.01%	3.54%	1.41%			65'848'824'035		

IMMOBILIENAKTIEN											16. FEBRUAR 2024	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2024	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % APRIL	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)			
CH0008837566	ALLREAL N	156.95	155.40	4.68%	-0.99%	3.32%	2.18%	147.00	155.60	2'578'524'383		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	79.05	67.00	4.65%	-15.24%	2.13%	0.74%	64.00	68.20	189'639'535		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	178.85	178.00	3.32%	-0.48%	1.71%	0.04%	172.00	189.00	343'772'290		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.80	16.90	3.35%	0.60%	0.60%	0.53%	16.30	17.25	508'061'878		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	106.15	74.50	4.02%	-29.82%	-6.64%	1.93%	73.40	79.60	342'501'404		
CH0273774791	INTERSHOP N	469.80	615.00	4.22%	30.91%	0.00%	1.21%	598.00	626.00	671'303'250		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.35	17.25	0.00%	-26.12%	-1.15%	23.08%	16.65	17.70	77'621'191		
CH0325094297	INVESTIS N	81.00	96.00	2.66%	18.52%	-1.64%	1.55%	92.00	99.60	275'005'440		
CH0011108872	MOBIMO	262.55	266.00	3.88%	1.31%	1.92%	1.50%	252.00	268.00	1'928'888'094		
CH0212186248	NOVAVEST	43.60	34.50	3.72%	-20.87%	-5.22%	1.00%	34.20	36.80	266'044'473		
CH0284142913	PLAZZA N	343.70	304.00	2.35%	-11.55%	1.33%	1.72%	292.00	308.00	396'783'475		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	113.40	115.50	3.39%	1.85%	-1.79%	2.70%	113.00	118.60	5'297'741'411		
CH0384629934	SENIORRESIDENZ	46.15	35.00	5.64%	-24.16%	11.11%	0.32%	28.50	36.00	89'441'520		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	85.50	86.00	4.10%	0.58%	-4.28%	2.42%	85.10	90.50	6'597'799'944		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	117.55	92.50	4.03%	-21.31%	-0.54%	0.60%	90.00	94.00	252'205'968		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1714.85	1850.00	3.90%	7.88%	0.00%	1.45%	1780.00	1860.00	309'798'225		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2051.70	1720.00	2.43%	-16.17%	7.17%	0.70%	1590.00	1700.00	519'885'900		
				0	0	REAL	0			TOTAL		
				3.71%	-4.25%	-1.29%	2.20%			20'377'757'654		

PROJEKTENTWICKLUNG / VERDICHTUNG

Wohnen mit Weitsicht



BILD: HRS

Das PTT-Gebäude im Osten Berns wird bis 2026 revitalisiert.

FÜR DAS FORSCHUNGS- UND ENTWICKLUNGSZENTRUM DER EHEMALIGEN PTT ZEICHNET SICH EIN COMEBACK ALS WOHNIMMOBILIE AB. DIE VON PENSIMO GEFÜHRTE ANLAGESTIFTUNG TURIDOMUS UND HRS REAL ESTATE WERDEN IN DEN NÄCHSTEN BEIDEN JAHREN DAS HOCHHAUS IM OSTEN BERNS REVITALISIEREN.

BW. Das markante Gebäude – das Hochhaus ist als filigrane Scheibe ausgebildet, die mittels Pfeiler vom Erdboden losgelöst ist – soll nach Sanierung und Umbau im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte und in den 17 Obergeschossen 87 loftartige Mietwohnungen (1,5-5,5 Zimmer) bieten sowie eine gemeinschaftlich

nutzbare Dachterrasse in 75 Metern Höhe. Wie HRS mitteilt, werden die Wohnungen eine überdurchschnittliche Raumhöhe und einen soliden Ausbaustandard haben und einen «grandiosen Blick in die Berner Alpen» bieten. In den nächsten Jahren wird die Busverbindung (Haltestelle direkt vorm Haus) durch eine neue Tramlinie ersetzt, mit der die Berner Innenstadt innert weniger Minuten erreichbar wird.

Durch die Umnutzung der brachliegenden Gewerbe- und Büroflächen trägt das Gebäude dazu bei, die bauliche Entwicklung nach innen und das Wohnungsangebot in der Stadt zu fördern. Die Nutzung der bestehenden Strukturen reduziert die CO₂-Emissionen für die Erstellung gegenüber einem Neubau erheblich
Bezugstermin: Frühjahr 2026. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 3_2024 / 19. Jahrgang / 374. 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

bobee

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