

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Referenzzinssatz bleibt stabil (UBS-Ausblick Schweizer Wohnimmobilienmarkt)
- 5 Verhaltene Prognosen (Studie Schweizerischer Baumeisterverband)
- 8 Zirkularität wird messbar (Neuer Leitfaden für die Kreislaufwirtschaft)
- 9 Nachricht: EMPA/Gebäude als CO<sub>2</sub>-Speicher
- 10 Insolvenzwelle bei Büroprojekten in Deutschland (Colliers-Studie)
- 12 Digitalisierungshype flaut ab (Umfrage PwC Deutschland)
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Projekte: Luzern/HRS
- 18 Impressum

## EDITORIAL

### Büromärkte unter Druck

Büroimmobilien, noch vor nicht allzu langer Zeit das beliebteste Anlagesegment institutioneller Investoren, sorgen seit geraumer Zeit für Negativschlagzeilen – diesseits wie jenseits des Atlantiks. So berichtete jüngst Bloomberg, dass CPP Investments seine Anteile an zwei Hochhäusern in Vancouver und einem Business Park in Südkalifornien mit deutlichen Preisabschlägen verkauft hat. Eine Beteiligung an einem Bürohaus in New York, einem Sanierungsprojekt in Manhattan, veräusserte der grösste kanadische Pensionsfonds für nur 1 Dollar. Weiter berichtet die US-Nachrichtenagentur, dass befürchtet wird, die u.a. durch den Zinsanstieg sowie durch den Homeoffice-Boom ausgelöste Krise werde sich weiter ausweiten. Auch in Europa bereitet die Entwicklung Sorgen, insbesondere in Deutschland. Dort musste an den Top-Bürostandorten in den vergangenen Monaten für Büroprojekte im Volumen von mehreren Milliarden Euro Insolvenz angemeldet werden. Der Schweizer Immobilienmarkt ist weniger betroffen: Zwar stehen auch hierzulande immer mehr Officeflächen leer, doch der Leerstand ist deutlich geringer als im europäischen Vergleich. Auch die Preise sinken bis anhin nur wenig, wie aktuellen Büromarktstudien zu entnehmen ist – noch gibt es offenbar viele kaufkräftige Interessenten.



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

## 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](http://www.immobiliengespraech.ch/fr)



IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

## Referenzzinssatz bleibt (vorerst) stabil



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / PANTHER MEDIA SELLERS

Mit der Erhöhung des Referenzzinssatzes wurden vielerorts die Mieten erhöht.

NACH ZWEI ERHÖHUNGEN IN FOLGE HAT DAS BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN (BWO) DEN HYPOTHEKARISCHEN REFERENZZINSSATZ BEI 1,75 PROZENT BELASSEN. NACH EINSCHÄTZUNG VIELER ÖKONOMEN DÜRFTE ES IM LAUFENDEN JAHR ZU KEINEM ANSTIEG MEHR KOMMEN.

**BW/PD.** Wie das BWO am 1. März bekannt gab, beträgt der hypothekarische Referenzzinssatz aktuell 1,75 Prozent und verbleibt damit auf demselben Stand wie der zuletzt publi-

zierte Satz. Der hypothekarische Referenzzinssatz, welcher für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz gilt, sowie der zugrunde liegende Durchschnittszinssatz werden vierteljährlich durch das BWO bekannt gegeben.

Im Dezember 2023 hatte das BWO den hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,50 Prozent auf 1,75 Prozent erhöht. Unter Berücksichtigung der Teuerung und der allgemeinen Kostensteigerungen ermächtigt dies die Vermieter, Nettomieten, die auf einem Referenzzinssatz von 1,50 Prozent basieren, ab April des laufenden Jahrs um rund 3,2 Prozent zu

erhöhen. Für Mietverhältnisse, die aktuell noch zu einem Referenzzinssatz von 1,25 Prozent laufen, ist eine Erhöhung der Miete um bis zu zehn Prozent möglich.

Wie aus einem Kommentar der UBS-Ökonomen zur BWO-Entscheidung hervorgeht, wurden im Zuge des ersten Referenzzinssatzanstiegs vom Juni 2023 bisher nur 16 Prozent der Mieten erhöht. Der Hintergrund: Einige Vermieter haben in der Vergangenheit nicht alle Referenzzinssatzsenkungen weitergegeben und konnten die Miete daher nicht erhöhen; andere dürften vorerst darauf verzichtet haben. >>>

## Leitzinssenkung im Juni?

Mit Blick auf die global sinkenden Inflationsraten seien Leitzinssenkungen durch die Zentralbanken näher gerückt, was sich bereits seit letztem Herbst in tieferen längerfristigen Zinssätzen widerspiegeln lässt, stellt das UBS-Research-Team fest: «Wir rechnen für Juni 2024 mit einer ersten Leitzinssenkung um 25 Basispunkte durch die SNB Schweizerische Nationalbank.»

Zwei weitere Senkungen um jeweils 25 Basispunkte erwarten die UBS-Experten im September und Dezember, vorausgesetzt, die Inflation steigt nicht unerwartet an. Ihre Einschätzung: «Während die Zinssätze für Festhypotheken ihren Höhepunkt bereits überschritten haben, dürfte dies folglich bei Geldmarkthypotheken ab Mitte Jahr der Fall sein.»

## Prognose zum Mietanstieg und alternative Szenarien

Weitere Anstiege des Referenzzinssatzes halten die UBS-Experten aufgrund der tendenziell tieferen Hypothekarzinsen im laufenden Jahr für unwahrscheinlich. Doch auch ein Rückgang sei noch nicht in Sicht. Der Grund dafür liege in der Trägheit des Durchschnittszinssatzes, der dem hypothekarischen Referenzzinssatz zugrunde liegt: «Dieser dürfte bis September 2024 sogar noch leicht ansteigen – jedoch voraussichtlich, ohne den für einen Anstieg des Referenzzinssatzes relevanten Schwellenwert von 1,875 Prozent zu überschreiten.»

Damit dürfte der durch den Referenzzinssatz bedingte Mietzinsanstieg, der viele Haushalte ab April erwartet, vorläufig der letzte bleiben. Im zweiten Halbjahr dürfte sich auch das Wachstum der Bestandsmieten abschwächen. Für das Gesamtjahr

## Eigenheimmarkt «klar überbewertet»

Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index war im 4. Quartal 2023 leicht rückläufig und steht aktuell bei 1,41 Indexpunkten: Der vom Anlageresearch UBS erhobene Immobilienblasenindex erreicht damit wieder das gleiche Niveau wie Ende 2021. Die beiden Subindikatoren Wohneigentumspreise zu Haushaltseinkommen respektive zu Konsumentenpreisen kletterten weiter und verzeichneten neue Höchststände. Als Gründe für den sinkenden Indexstand nennen die UBS-Ökonomen die erneute Verlangsamung des Hypothekarwachstums der Haushalte sowie die weiterhin leicht rückläufige Anzahl Anträge für Finanzierungen von Buy-to-let (Kauf zur Vermietung). Desweiteren verweisen sie auf die Bauinvestitionen, die gegenüber der Gesamtwirtschaft an Boden verloren haben und teuerungsbereinigt auf dem Niveau von 2010 liegen.

Weiter weisen die UBS-Experten darauf hin, dass die Preise für Wohneigentum im 4. Quartal 2023 um 0,9 Prozent gestiegen sind – während die Haushaltseinkommen als Folge der schwachen Konjunktur stagnierten und die Konsumentenpreise im Vergleich zum Vorquartal sogar leicht rückläufig waren. «Die langfristige Erschwinglichkeit von Wohneigentum erodiert somit weiter», schlussfolgern die UBS-Ökonomen. Auch die Wohnungsmieten seien im Quartalsvergleich im Gleichschritt mit den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen angestiegen – allerdings hätten sich die Angebotsmieten mit 5 Prozent im Vorjahresvergleich fast doppelt so stark verteuert. In ihrer Risiko-Beurteilung weisen die UBS-Ökonomen darauf hin, dass der Immobilienblasenindex immer noch signifikant tiefer steht als während der Immobilienblase anfangs der 1990er-Jahre – gleichwohl suggeriere er aktuell eine klare Überbewertung des Eigenheimmarkts.

Fazit der UBS-Autoren: «Die Eigenheimpreise zeigen sich weiterhin widerstandsfähig gegenüber den erhöhten Finanzierungskosten. Eine gesamthaft tiefe Neubautätigkeit und beschleunigte Zuwanderung machen eine Preiskorrektur in der nahen Zukunft unwahrscheinlich. Die Ungleichgewichte am Markt dürften mittelfristig aufgrund steigender Mieten stabil bleiben.»

2024 erwarten die UBS-Ökonomen hier trotzdem noch ein relativ hohes Plus von ungefähr 3 Prozent.

Ein weiterer Anstieg des Referenzzinssatzes auf 2 Prozent bis Ende 2024 wäre in einem Szenario einer wieder aufflammenden Inflation denkbar. Doch müsste dieses bedingen, dass die SNB im ganzen Jahr den Leitzins bei 1,75 Prozent belässt und sich gleichzeitig die Renditen von Staatsanleihen über ihre Höchst-

stände von Ende 2022 bewegen, so die UBS-Experten. Einen Rückgang des Referenzzinssatzes auf 1,50 Prozent innerhalb Jahresfrist halten sie hingegen in einem Szenario für möglich, in dem die SNB – etwa aufgrund eines starken Inflationsrückgangs und einer deutlichen Konjunkturabschwächung – den Leitzins bis September 2024 auf 0,5 Prozent und damit schneller und stärker senken würde, als bislang erwartet. •

BAUWIRTSCHAFT/IMMOBILIENWIRTSCHAFT

## Verhaltene Prognosen

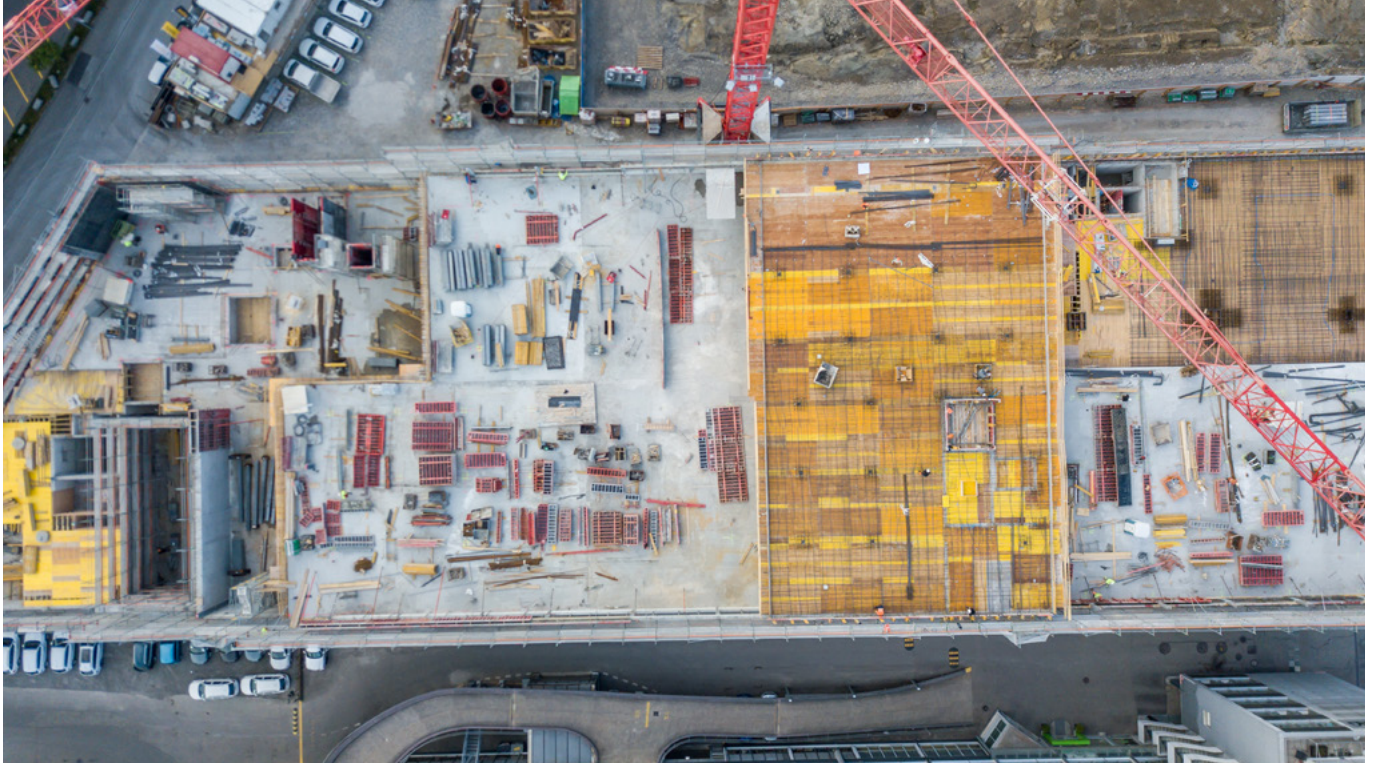


BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / OIRAMN

In der Sparte Wirtschaftsbaubau war der Umsatz in der Schweiz im vergangenen Jahr um 10 Prozent rückläufig.

NACH DEN SBV-ZAHLEN IST DER UMSATZ IM BAUHAUPTGEWERBE 2023 NOMINELL GESTIEGEN, PREISBEREINIGT FIEL DAS ERGEBNIS GERINGER AUS. POSITIV ENTWICKELTEN SICH DER WOHNUNGSBAU UND DER PRIVATE TIEFBAU, RÜCKLÄUFIGE ZAHLEN VERZEICHNETEN DER WIRTSCHAFTSBAU UND DER ÖFFENTLICHE HOCH- UND TIEFBAU. WICHTIGE WEICHEN FÜR DIE ZUKUNFT DER SCHWEIZ SIEHT DER SBV IN DEN MASSNAHMEN ZUM WOHNUNGSBAU UND DER ABSTIMMUNG ZUM AUSBAU DER NATIONALSTRASSENINFRASTRUKTUR IM NOVEMBER 2024.

**BW/PD.** Die Bautätigkeit belief sich 2023 auf 23,4 Milliarden Franken, nominell entspricht dies einer Steigerung von 0,7 Prozent beziehungsweise 160 Millionen Franken gegenüber dem Jahr 2022. Da die Teuerung laut Baupreisindex jedoch 1,6 Prozent betrug, resultiert für das Bauhauptgewerbe ein realer Umsatzrückgang von 0,9 Prozent, wie der Schweizerische Baumeister Verband (SBV) jüngst vermeldete.

Weiter zeigen die aktuellen SBV-Zahlen: 2023 hat die Bautätigkeit erstmals seit mehreren Jahren den Auftragseingang übertroffen: In den vier Jahren zuvor seien stets mehr neue Aufträge vergeben als alte abgearbeitet worden. Jedoch liege der Arbeitsvorrat ungeachtet der um 4 Prozent gegenüber dem Vorjahr ver-

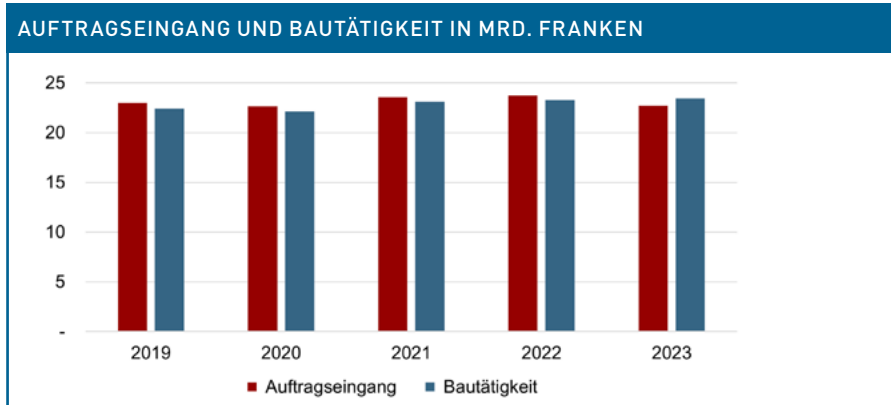
ringerten Anzahl der Neuaufträge im Jahr 2023 noch immer bei hohen 7,5 Monaten, betont der SBV.

### Wohnungsbau wird teurer

Der Umsatz stieg in der Sparte Wohnungsbau und dem damit eng verbundenen privaten Tiefbau. Der SBV weist jedoch darauf hin, dass dies nicht gleichzusetzen sei mit einer gestiegenen Anzahl neuer Wohnungen. Vielmehr hänge das Umsatzplus mit Renovationen und energetischen Sanierungen und weniger mit Neubauten zusammen. Zudem werde im Vergleich zur Vergangenheit vermehrt in bereits besiedeltem Gebiet gebaut, wodurch die Kosten steigen. Tatsächlich hätten sich die Kosten für die Errichtung einer >>>

>>> Wohnung in den letzten Jahren deutlich erhöht.

Angesichts weiter steigender Bevölkerungszahlen und zunehmender Mobilität ist der Bedarf an Bauinvestitionen in Wohnungen, öffentliche Gebäude sowie Infrastruktur hoch. Die Baumeister bezweifeln, dass die Bautätigkeit 2024 an Fahrt aufnehmen wird; der Bauindex prognostiziert für 2024 einen Umsatz von 23,2 Milliarden Franken (-1,1%). Zum einen würden im Bereich Wohnungsbau weniger Baugesuche gestellt und ein noch kleinerer Anteil der Wohnbauprojekte bewilligt als früher; zum anderen werde die Bautätigkeit in der Sparte Wirtschaftsbau, die 2023 um zehn Prozent weniger Umsatz verzeichnete als 2022, weiterhin belastet durch die schwächelnde Konjunktur, für die sich auch für 2024 ein nur geringes Wachstum abzeichne. Auch hinsichtlich Bautätigkeit und Neuaufträgen der öffentlichen Hand zeigt man sich beim SBV skeptisch: Nach einem sehr guten Jahr 2022 seien Bautätigkeit und Neuaufträge der öffentlichen Hand im letzten Jahr gesunken. Zwar hätten die Anzahl der öffentlichen Ausschreibungen und das Volumen der öffentlichen Zuschläge zuletzt zuge-



Quelle: SBV

nommen, doch werde die öffentliche Hand mit Blick auf die knappe Haushaltslage bei Bund, Kantonen und Gemeinden 2024 mancherorts kaum Bauaufträge vergeben.

### Entscheidende Weichen

Der SBV plädiert dafür die Massnahmen des Bundes gegen den Wohnungsmangel bald umzusetzen: «Mehr Markt und mehr Bautätigkeit sind die Schlüssel zur Entschärfung der Lage, nicht staatliche Interventionen.» Und bei der Volksabstimmung über den Ausbau der Nationalstrassen (STEP), die im November 2024 stattfindet, sollten sich alle Organisationen, Unternehmen und Ar-

beitnehmer für ein Ja an der Urne und für eine prosperierende Zukunft einsetzen.

Abschliessend verweist der SBV darauf, dass sich der Arbeitsmarkt gut gehalten habe: 2023 habe die Arbeitslosenquote im Bauhauptgewerbe (3,4%) nur wenig höher gelegen als 2022. In beiden Jahren waren im Schnitt 89.000 Personen beschäftigt, damit könne die Beschäftigungslage angesichts der real leicht rückläufigen Bautätigkeit als überraschend gut bezeichnet werden, so der SBV. «Denkbar ist, dass die Baufirmen ihre Angestellten wegen des zunehmenden Fachkräftemangels trotz Konjunkturschwankungen im Betrieb halten wollen.» •

ANZEIGE

**HSLU** Hochschule Luzern

**Wirtschaft**  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Mehr Infos unter  
[hslu.ch/  
immobilien](https://hslu.ch/immobilien)

Master of Advanced Studies

## MAS Immobilienmanagement

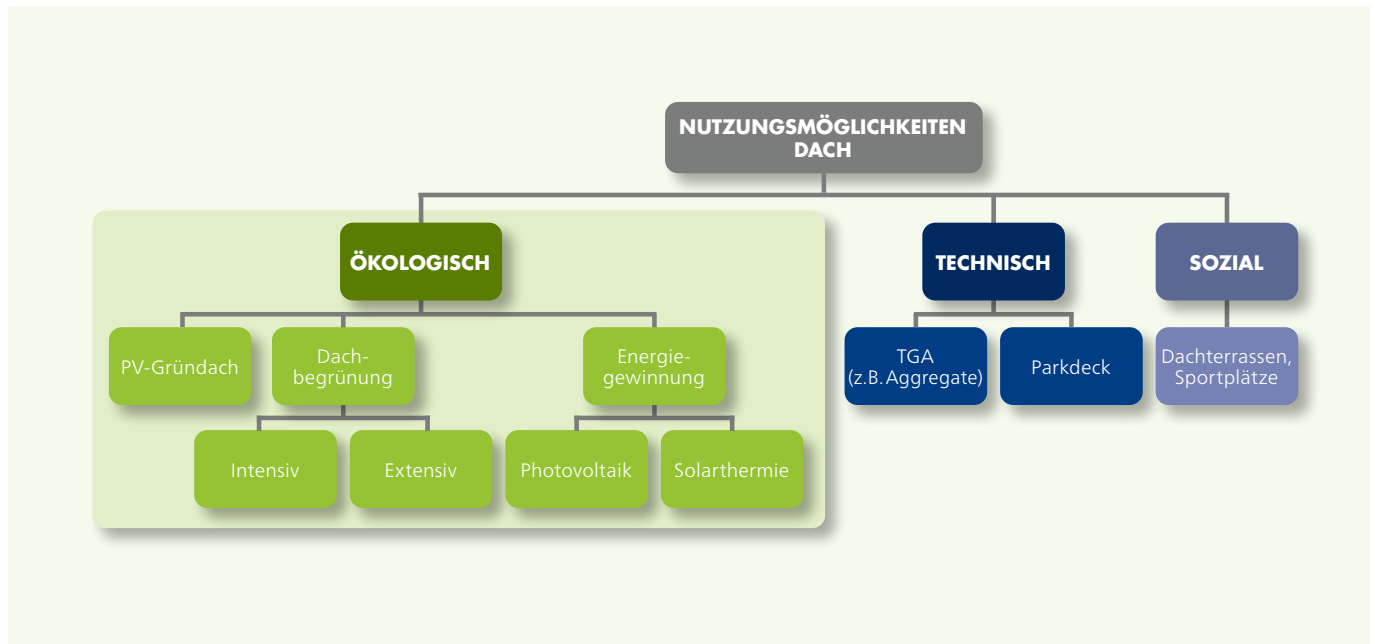
Programmstart: 21. August 2024

Online-Info-Anlässe: 19. März und 14. Mai 2024

IFZ Konferenz

## Konferenz Real Estate Investment und Asset Management

Mittwoch, 15. Mai 2024



Nutzungsmöglichkeiten Dach

# Dachflächen als Energiequellen

Die Schweiz hat sich mit der Energiestrategie 2050 das ambitionierte Ziel gesetzt, sich bis dahin mit erneuerbaren Energien versorgen zu können.

Damit dieses Ziel erreicht werden kann, braucht es Massnahmen. Der Ausbau dieser erneuerbaren Energien und die Steigerung der Energieeffizienz sind dabei die zentralen Punkte. Flachdächer und insbesondere Dächer von Industrie- und Gewerbegebäuden sind mit ihren grossen und zusammenhängenden Flächen vielseitig nutzbar und bieten nahezu die perfekten Bedingungen für die Umsetzung dieser Strategie. Der aktuelle Trend liegt bei der ökologischen Nutzung der Dachflächen. Für eine langfristige Energiegewinnung ist jedoch das Zusammenspiel zwischen dem Dachaufbau und der Photovoltaikanlage entscheidend. Somit stellt sich immer zuerst die Frage: Ist Ihr Dach für eine PV-Anlage tauglich oder was braucht es, um

es tauglich zu machen? Die Synchronisation zwischen der noch zu erwartenden Lebensdauer des Daches und der Installation der neuen Solaranlage ist massgebend für den Erfolg und die langfristige Sicherstellung der Funktionalität des Projektes.

## Vorgängige Beurteilung der Dachanlage durch den Experten

Sofern der Dachzustand es zulässt und die Dachstatik sowie die Geometrie durch die Photovoltaik nicht zu stark beansprucht oder verändert werden, steht dem Projekt grundsätzlich nichts im Wege. Wichtig ist, dass die im Rahmen der Dachanalyse erkannten Mängel oder nötigen Reparaturen vor der Installation der PV-Anlage ausgeführt werden.



**TECTON Management AG**  
 Industriestrasse 3  
 5432 Neuenhof  
 056 416 00 16  
 pv-anlagen@tecton.ch  
 tecton.ch

IMMOBILIENWIRTSCHAFT / BAUWIRTSCHAFT

# Leitfaden für die Kreislaufwirtschaft



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / ZURIJETA

Der neue Zirkularitäts-Indikator soll es ermöglichen, die Kreislauffähigkeit von Gebäuden zu messen.

ENDE FEBRUAR HABEN FÜHRENDE UNTERNEHMEN UND ORGANISATIONEN DEN NEUEN LEITFADEN «ZIRKULARITÄT MESSBAR MACHEN: EIN SCHWEIZER ZIRKULARITÄTS-INDIKATOR» VERÖFFENTLICHT. ZIEL IST, DIE UMSETZUNG VON KREISLAUFWIRTSCHAFT IN DER SCHWEIZER BAU- UND IMMOBILIENBRANCHE ZU ERLEICHTERN UND ZU FÖRDERN.

**BW/PD.** Kreislaufwirtschaft setzt auf den zirkulären Einsatz von Materialien und reduziert somit den Verbrauch von Ressourcen sowie die

Erzeugung von Abfall und Emissionen. Um die Kreislaufwirtschaft in der Schweizer Baubranche voranzutreiben, ist es für alle Akteure im Planungs- und Bauprozess unabdingbar, die Zirkularität in geeigneter Form auszuweisen.

## Vergleichbarkeit im Blick

Ziel ist, eine gemeinsame Herangehensweise aller Akteure im Planungs- und Bauprozess mittels einer Bewertung von Zirkularität von Gebäuden zu ermöglichen. Als Voraussetzung für die Umsetzung dieses Ansatzes gilt die Messbarkeit der

Zirkularität von Gebäuden; der Leitfaden «Zirkularität messbar machen» soll dies als «Zirkularitäts-Indikator» ermöglichen.

Etabliert wurde der Leitfaden auf Initiative des Vereins Madaster Schweiz und mit Beteiligung vom Bundesamt für Umwelt (BAFU), von Eigentümerschaften (ETH Engineering and Systeme, SBB, Stadt Zürich, Swiss Prime Site) sowie von Normierungs-, Standardisierungs- und Zertifizierungsorganisationen (NNBS, CRB, SGNI, SIA), von Immobilienentwicklern und Totalunternehmern (Losinger Marazzi), von Fachexperten im Bereich nachhaltiges Bauen >>>



>>> (pom+) und Experten aus der Forschung (ETHCEA Lab, FHNW). Der Leitfaden solle der Vergleichbarkeit der Fortschritte und Effektivität von Massnahmen zur Erreichung von Ressourceneffizienz dienen und somit eine praxisnahe und pragmatische Abschätzung der Zirkularität von Bauprojekten ermöglichen, teilen die Initianten des Projekts mit. Der Leitfaden biete eine Methodik, um die Zirkularität in Bauprojekten bezüglich der Materialmasse zu bewerten. Für die Berechnung der Zirkularität und deren Auswertung von effektiven Objektdaten werde die Plattform Madaster genutzt (<https://madaster.ch>). Die aktuelle Version des Leitfadens sei bei Neubauvorhaben ebenso anwendbar wie bei Sanierungsprojekten und berücksichtige sowohl europäische Standards als auch die spezifischen Bedingungen der Schweizer Baubranche; insbesondere unterstütze er Planer dabei, kreislauffähig zu bauen.

### Erste erfolgreiche Pilotprojekte

In ersten Pilotprojekten wurde der Leitfaden bereits angewendet. Dabei wurden Daten basierend auf dem Umweltchemie-Bericht des Bundesamts für Umwelt (BAFU) benutzt. Dies habe eine realistische Darstellung von Materialflüssen im Rückbau ermöglicht und aufgezeigt, wo künftig Entsorgungswege bereits im Bau optimiert werden können, heisst es in einer Medienmitteilung der Initianten. Auf Basis des Leitfadens könne die Bauherrschaft quantifizierbare Spezifikationen in eine Ausschreibung aufnehmen. Architekten und Planern ermögliche er den Variantenvergleich und helfe Unternehmen dabei, sich für mehr Nachhaltigkeit zu entscheiden. Behörden und Gesetzgeber könnten jetzt ihre Vorgaben zur Kreislaufwirtschaft im

Bausektor quantifizieren und somit systematisch einfordern.

«Ich freue mich, dass wir gemeinsam diesen Leitfaden erstellen konnten. Damit liegt erstmals ein praxisnahes Instrument vor, mit dem die Kreislauffähigkeit von Gebäuden gemessen werden kann», sagt Patrick Eberhard. Der Präsident des Vereins Madaster Schweiz spricht von einem «wichtigen Schritt in der Transformation des Schweizer Gebäudeparks in ein Materiallager».

Die aktuelle Version des Leitfadens sei offen für Revisionen, betonen die Initianten und rufen alle Akteure der Branche dazu auf, Feedback zu geben und die Leitlinien in konkreten Projekten anzuwenden: «Die Anwendung und Rückmeldungen aus der Branche sind essenziell für die Weiterentwicklung.»

### Mehrwert für die Baubranche

Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) beteiligt sich an der Unterstützung eines vertiefenden Forschungsantrages der Fachhochschule Nordwest-Schweiz (FHNW), welcher die Weiterentwicklung des Leitfadens wissenschaftlich begleitet. Ziel ist, basierend auf diesen und praktischen Erkenntnissen aus der Anwendung des Leitfadens eine zweite Version zu erstellen.

Den Angaben zufolge basiert der vorliegende Leitfaden auf dem «Material Circularity Indicator» der Ellen MacArthur Foundation und soll perspektivisch auch die Erfassung von Daten in der Planungs- und Bauphase sowie die Detaillierung von unterschiedlichen Längen der Produktlebensdauer ermöglichen. •

• <https://www.zirkularitaets-indikator-bau-schweiz.ch/>

### NACHRICHTEN

#### EMPA: GEBÄUDE ALS LANGZEITSPEICHER FÜR CO<sub>2</sub>

Die Forschungsinitiative «Mining the Atmosphere» der Empa Eidgenössischen Materialprüfungs- und Forschungsanstalt verfolgt ein ambitioniertes Ziel: CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre in Baustoffen zu binden und in Gebäuden langfristig zu speichern. Konkret ist geplant, mit einem neuen Gebäudemodul am Forschungs- und Innovationsgebäude Nest in Dübendorf bis 2026 zu zeigen, wie man einen solchen «Langzeitspeicher für CO<sub>2</sub>» baut und betreibt.

Mit emissionsarmen Betonkonstruktionen oder Kohlenstoff-negativen Isolationsmaterialien existierten bereits vielversprechende Technologien auf dem Markt. «Im Nest wollen wir nun einen Schritt weitergehen und Netto-Null nur als Zwischenziel betrachten», sagt Nest-Geschäftsführer Reto Largo. Das Ziel sei, «Gebäude in Zukunft als CO<sub>2</sub>-Senken zu nutzen – sie sollen also unter dem Strich eine negative CO<sub>2</sub>-Bilanz aufweisen». Gerade bei neuen Technologien für mineralische Baustoffe wie beispielsweise Beton bestehe ein riesiges Potenzial, da diese zu den meistverbaute Baumaterialien gehören.

Beim neuen Gebäudemodul wird das Nest-Team aus diversen Empa-Laboren unter der Leitung von Mateusz Wyrzykowski, Gruppenleiter Betontechnologie, unterstützt sowie vom Architekturbüro OOS. Um das «neue Zeitalter der Bauindustrie» einläuten zu können, brauche es neben den neuen mineralischen Baumaterialien vor allem reale Beispiele, «die eine ganzheitliche CO<sub>2</sub>-Bilanzierung zulassen wie auch eine reale Potenzialanalyse ermöglichen», sagt Andreas Derrer, Gründungspartner von OOS. «Das neue Nest-Unit soll Antworten auf die Frage geben, ob und wie Gebäude in Zukunft dazu beitragen können, den CO<sub>2</sub>-Gehalt in der Atmosphäre zu senken. (bw).»

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE DEUTSCHLAND

# Insolvenzwelle bei Büroprojekten



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / MIRA.DROZDOWSKI

In Frankfurt am Main halten sich die Insolvenzen bei den Büroprojektentwicklungen in Grenzen.

VON EINER INSOLVENZWELLE UNTER PROJEKTENTWICKLERN VON BÜROIMMOBILIEN IST IN DEUTSCHLAND SEIT MONATEN DIE REDE. INZWISCHEN LIEGEN ZAHLEN VOR: GEMÄSS COLLIERS SIND UNTER ANDEREM BAUVORHABEN MIT EINER MILLION MIETFLÄCHE DER SECHS GRÖSSTEN PROJEKTENTWICKLER BETROFFEN.

**PD/BW.** Das Immobilienberatungs- und Maklerunternehmen Colliers hat untersucht, welche Folgen die Insolvenzwelle der vergangenen Monate unter Projektentwicklern für den Büroimmobilienmarkt in

Deutschland hat. Dazu hat das Market Intelligence & Foresight Team der Gesellschaft an den Top 7-Bürostandorten des Landes (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) exemplarisch die Projekte der sechs grössten Entwickler analysiert, welche in Folge des rasanten Zinsanstieges und der insgesamt erschwerten Marktbedingungen Insolvenz anmelden mussten.

## Projekte für 6,2 Milliarden Euro betroffen

Das Ergebnis: 48 Projekte mit dem Schwerpunkt auf Büro sind von der Insolvenz betroffen. Das Investitions-

volumen beläuft sich auf 6,2 Milliarden Euro und die Mietfläche der Projekte beträgt 940.000 Quadratmeter. Rund die Hälfte des Investitionsvolumens für etwa 400.000 Quadratmeter Mietfläche entfällt auf Projekte mit aktuellem Baustopp. Ausserdem wurden Projekte mit einer Mietfläche von 265.000 Quadratmetern aufgegeben. Diese hätten gemäss den Colliers-Recherchen ein Investitionsvolumen von 816 Millionen Euro auf sich vereint.

«Die Insolvenzwelle unter den Büroprojektentwicklern, die wir untersucht haben, trifft die gesamte Branche hart», berichtet Achim Degen, CEO von Colliers in Deutschland. Jetzt gelte es, gemeinsam >>>

>>> und schnell gute Lösungen zu erarbeiten. Dazu sollten Insolvenzverwalter, Transaktionsberater und Investoren, die Projekte unterstützen oder übernehmen könnten, eng kooperieren. «Die zum Stillstand gekommenen Projekte haben in der Regel eine hohe öffentliche Aufmerksamkeit», fährt Degen fort. «Auch die lokalen Bauämter können mit einer schnellen Bearbeitung der Plananpassungen, die durch die veränderte Marktsituation häufig notwendig geworden sind, gesellschaftliche Verantwortung für den öffentlichen Raum übernehmen.»

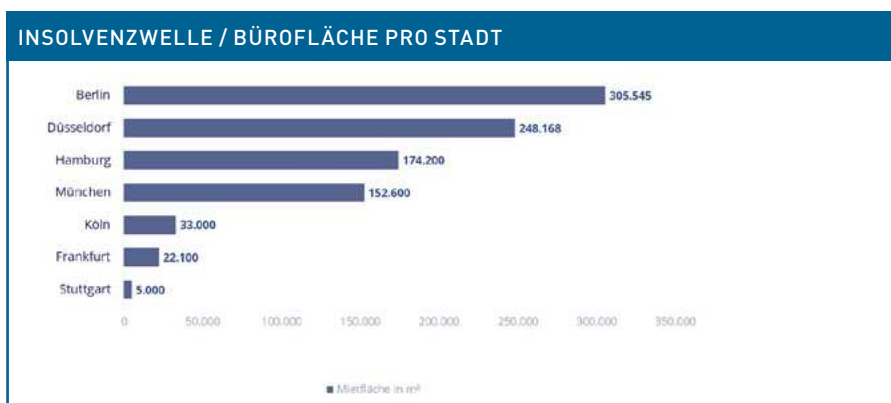
### Unterschiedliche Auswirkungen auf die Top 7-Städte

Ihrer Marktgrösse entsprechend sind die Standorte Berlin und Hamburg in besonderer Weise von der jüngsten Insolvenzwelle betroffen. Wie Colliers berichtet, summieren sich die Projekte in Berlin auf ein Investitionsvolumen von rund zwei Milliarden Euro verteilt auf 306.000 Quadratmeter, gefolgt von Hamburg mit einem Investitionsvolumen von 1,8 Milliarden Euro für 174.000 Quadratmeter Mietfläche. Frankfurt am Main und Stuttgart, ebenfalls unter den «Big Seven», spüren die Insolvenzwelle hingegen im Bürosegment bislang nur in sehr geringem Ausmass. In Frankfurt entfällt ein Investitionsvolumen von 205 Millionen Euro auf Projekte mit 22.100 Quadratmetern Mietfläche und in Stuttgart sind es gerade einmal 50 Millionen Euro für 5.000 Quadratmeter Mietfläche.

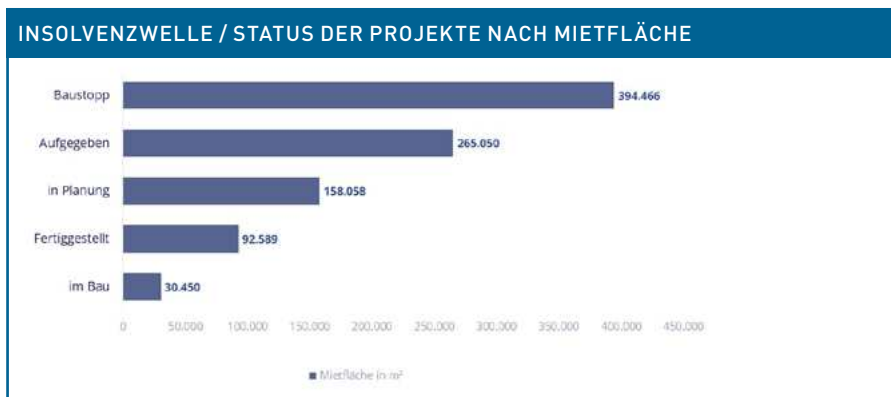
«Von der Insolvenzwelle unter den Entwicklern von Büroimmobilien war in den letzten Monaten viel die Rede, aber in der Diskussion fehlte es oft an Zahlen, um das Problem zu greifen und daraus dann auch konkrete Handlungsaufträge für die Immobilienwirtschaft abzuleiten», sagt Andre-



Quelle: Colliers Deutschland, Q1 2024:



Quelle: Colliers Deutschland, Q1 2024



Quelle: Colliers Deutschland, Q1 2024

as Trump, Leiter Market Intelligence & Foresight bei Colliers in Deutschland. «Mit unserer Analyse möchten wir zur allgemeinen Markttransparenz beitragen und aufzeigen, wie wichtig es aktuell für den Investment- und Mietmarkt ist, dass die Branche jetzt zusammenrückt und Lösungen

entwickelt.» Immerhin befindet sich ein Grossteil der analysierten Projekte in Toplagen und darüberhinaus gebe es eine Reihe von Grossmietern, welche die Flächen «in diesen hervorragenden Lagen gerne anmieten und langfristig für ihren Geschäftserfolg nutzen wollen».

SPITZMARKE

# Der Hype um die Digitalisierung flaut ab



BILD: QUELLE

In Deutschland drehen sich die Baukräne derzeit langsam.

DIE AKTUELLEN KRISEN HABEN DEUTLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DIE GESCHÄFTSAKTIVITÄTEN IN DER DEUTSCHEN BAUINDUSTRIE. GEMÄSS EINER AKTUELLEN UMFRAGE VON PWC DEUTSCHLAND BEKOMMT JEDES ZWEITE UNTERNEHMEN DIE MULTIPLLEN KRISEN DEUTLICH ZU SPÜREN. DIE EINFÜHRUNG DIGITALER TECHNOLOGIEN IN DER BAUBRANCHE SEI INS STOCKEN GERATEN; IN SACHEN NACHHALTIGKEIT GEHE ES INDES VORAN. AN DER UMFRAGE NAHMEN RUND 100 BAUUNTERNEHMEN, PLANER UND PROJEKTSTEUERER TEIL.

**BW/PD.** Inflation und hohe Zinsen, Ressourcenknappheit und Klimawandel: Die aktuellen Krisen haben deutliche Auswirkungen auf die Geschäftsaktivitäten in der Bauindustrie. «Der Boom in der Bauindustrie ist vorbei. Die Unternehmen der Branche müssen derzeit viele Krisen gleichzeitig bewältigen: Kostendruck, Nachfrageprobleme, Projektstopps und Fachkräftemangel sind nur einige Probleme, mit denen die Baufirmen aktuell zu kämpfen haben», kommentiert Rebekka Berner, Partnerin bei PwC Deutschland im Bereich Capital Projects & Infrastructure, die Ergebnisse der Studie. Gemäss der PwC-Umfrage macht derzeit insbesondere die Volatilität der Preise den Unternehmen zu

schaffen: 86 Prozent der Befragten beklagen sich darüber. Aber auch der zunehmende Kostendruck belastet die Baufirmen (83%). Zudem sind immer mehr Bauunternehmen und insbesondere Planer und Projektsteuerer von einem Wegfall von Projekten betroffen: In der aktuellen Studie berichten drei Viertel der Unternehmen (77%), dass ihnen derzeit Aufträge wegbrechen – im Vorjahr gab dies etwas mehr als die Hälfte der Befragten an (55%). Die Mehrheit der Befragten sieht folglich grosse Veränderungen auf die Branche zukommen: Rund zwei Drittel rechnen damit, dass sie mittelfristig neue Geschäftsfelder entwickeln werden. Jeder zweite Umfrageteilnehmer geht sogar >>>

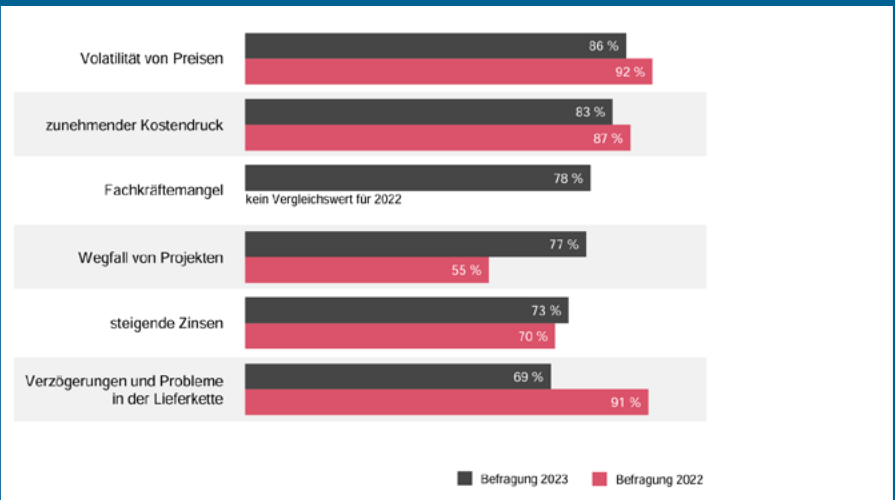
>>> von einer Neuausrichtung des Unternehmens aus, um die eigene Zukunftsfähigkeit zu sichern.

### Kaum Fortschritte bei der Digitalisierung der Baubranche

Ein wichtiger Mosaikstein, um auch in Krisenzeiten erfolgreich zu bleiben, könnte die Digitalisierung sein. Doch in diesem Bereich macht sich bei den Bauunternehmen eine gewisse Ernüchterung breit. Zwar ist knapp die Hälfte der Befragten (45%) der Meinung, dass der Digitalisierungsgrad in der deutschen Bauindustrie hoch ist – das sind allerdings drei Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. Beim Einsatz digitaler Lösungen wie Laserscanning oder Virtual Reality sehen zwei Drittel der Unternehmen Nachholbedarf. «In Sachen Digitalisierung ist es der Branche in den vergangenen Jahren kaum gelungen, Fortschritte zu machen. Der Digitalisierungsboom scheint vorbei, bevor er richtig Fahrt aufnehmen konnte», sagt Rebekka Berbner.

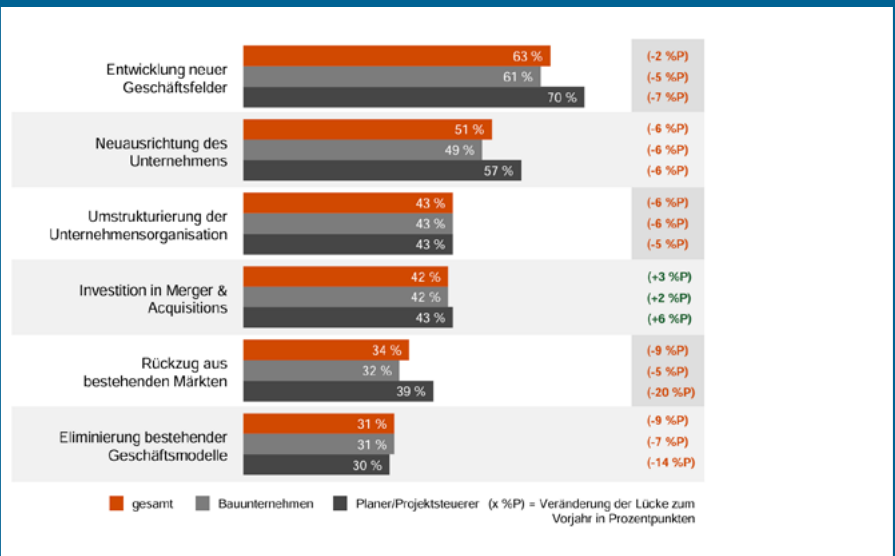
Die Unternehmen erkennen zwar das grosse Potenzial, das die Nutzung digitaler Lösungen bietet. Im Vergleich zum Vorjahr scheint die Bedeutung jedoch abgenommen zu haben. Insbesondere Lösungen für Simulation und Visualisierung oder Building Information Modelling (BIM) verlieren klar an Bedeutung: Nur noch 72 bzw. 63 Prozent der Befragten bescheinigen diesen Technologien grosse Relevanz. Das sind jeweils 16 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. Gleichzeitig stufen die Befragten auch ihre eigenen Fähigkeiten im Umgang mit innovativen Technologien schwächer ein als im vergangenen Jahr: Insbesondere in den Bereichen Cloud-Technologien und Plattformen sowie im Echtzeit-Reporting geben sich die Befragten schlechtere Noten als im Vorjahr.

### HERAUSFORDERUNGEN DER BAUINDUSTRIE



PwC Deutschland, Q1 2024

### ENTWICKLUNGEN DURCH DIE GEOPOLITISCHE SITUATION



PwC Deutschland, Q1 2024

«Der Hype um die Digitalisierung ebbt ab. Stattdessen setzt eine gewisse Ernüchterung ein», sagt Christian Elsholz, Partner bei PwC Deutschland im Bereich Capital Projects & Infrastructure. Ein Problem ist aus seiner Sicht, dass es an Anreizen und Forderungen fehlt, etwa durch die Auftraggeber, die den langwierigen Transformationsprozess in Richtung Digitalisierung vorantreiben könnten. Laut Studie werden di-

gitale Lösungen im Rahmen von Vergaben noch zu selten erwartet: Genau wie im Vorjahr geben gut drei Viertel der Befragten (76%) an, dass digitale Lösungen lediglich teilweise oder wenig gefordert werden. Die grösste Hürde für die Nutzung digitaler Lösungen liegt laut Studie jedoch im fachlichen Know-how und dem Fachkräftemangel. Das sagen jedenfalls 85 Prozent der Befragten (Vorjahr: 91 %).

>>>

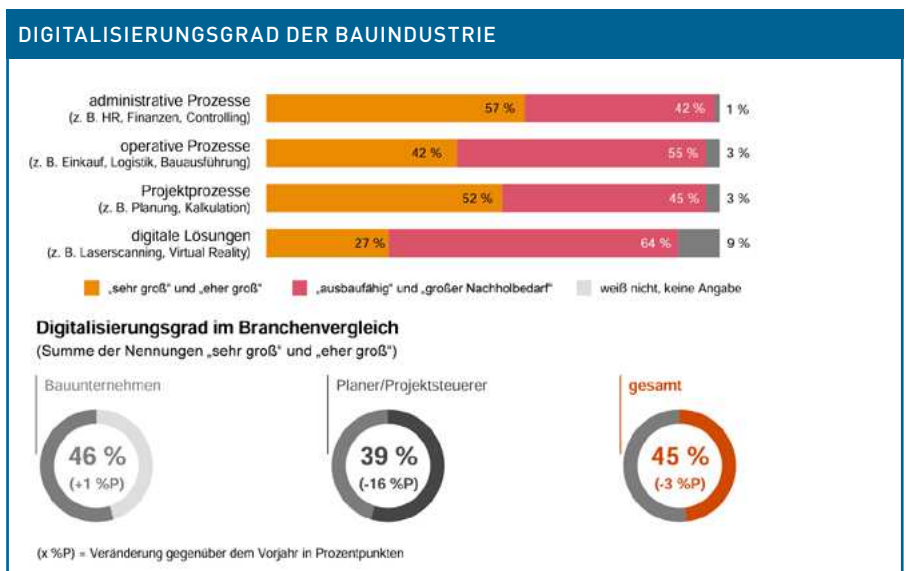
>>> Trotz aller Hürden ist der effektive Einsatz digitaler Technologien aus Sicht von Christian Elsholz eine grosse Chance, die eine ganzheitliche Transformation der Unternehmen erfordert, aber letztlich alternativlos ist: «Ohne konsequente Digitalisierung tritt die Branche auf der Stelle und riskiert, auch im internationalen Vergleich den Anschluss zu verlieren.»

**In Sachen Nachhaltigkeit geht es voran**

Fortschritte, wenn auch langsam, macht die Branche dagegen beim Umgang mit dem Thema Nachhaltigkeit: Inzwischen haben 70 Prozent der Unternehmen allgemeine oder projektspezifische Nachhaltigkeitsstandards etabliert – ein Plus von neun Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr und laut Christian Elsholz «ein wichtiger Meilenstein». Der wichtigste Treiber für die Umsetzung von Nachhaltigkeitsstandards sind gesetzliche Vorgaben. Das sagen zwei Drittel der Bauunternehmen und Planer. Aber auch der Druck seitens Kunden und Auftraggebern wächst: Rund die Hälfte der befragten Unternehmen (46%) setzen Nachhaltigkeitsstandards um, weil ihre Auftraggeber respektive Kunden dies fordern. «Die an den Bausektor gestellten Erwartungen als einer der grössten CO<sub>2</sub>-Emittenten sind verständlicherweise hoch – und die Branche ist durchaus bereit, Veränderungen anzunehmen, wenn klare gesetzliche Vorgaben und Anforderungen seitens Kunden und Auftraggebern definiert sind», resümiert Christian Elsholz. Bei der konsequenten Anwendung der Nachhaltigkeitsstandards sieht Elsholz jedoch noch Luft nach oben: Nur gut ein Drittel der Unternehmen setze die ESG-Standards bereits vollumfänglich um, wobei sich dieser



PwC Deutschland, Q1 2024



PwC Deutschland, Q1 2024

Anteil im Vergleich zum Vorjahr um elf Prozentpunkte erhöht hat. Handlungsbedarf bestehe etwa bei der Verankerung des ESG-Managements: Ein Viertel der befragten Unternehmen hat diese Funktion noch nicht organisatorisch festgelegt. Die grössten Hürden bei der Etablierung von Nachhaltigkeitsstrategien sind gemäss der PwC-Studie «Vorgaben und Rahmenbedingungen sowie die interne Akzeptanz und das fachliche Know-how».

«Digitalisierung und Nachhaltigkeit sind kein Selbstzweck, sondern dienen der wirtschaftlichen Zukunftssicherung in der Bauindustrie. Um bei diesen Themen Fortschritte zu machen, braucht es ein hohes Mass an Veränderungsbereitschaft. Deshalb kommt es jetzt darauf an, die aktuellen Strukturen und Abläufe auf den Prüfstand zu stellen, konkrete Roadmaps abzuleiten und belastbare KPIs zur Erfolgsmessung zu definieren», so das Fazit von Rebekka Berberner. •

## MARKTKOMMENTAR

# Fonds weiter im Aufwärtstrend

DEUTETEN DIE UMFRAGEN IM DEZEMBER AUF EINE ERSTE ZINSENKUNG IM MÄRZ HIN, WIRD DIESE NUN ERST IM JULI ERWARTET. DIE ANLEGER SCHAUEN AUF DIE ENTWICKLUNG DER INFLATION IN DEN USA: DIE FEBRUAR-ZAHLEN DÜRFTEN WEITERE HINWEISE AUF DIE NÄCHSTEN SCHRITTE DER US-NOTENBANK GEBEN (SITZUNG AM 20.03.24). DOCH MIT DEM HOHEN ZINSNIVEAU SCHEINEN SICH DIE MARKTTILNEHMER INZWISCHEN ARRANGIERT ZU HABEN – DARAUf DEUTEN DIE HÖCHSTSTÄNDE DER AKTIENMÄRKTE HIN.

**FL/TM.** Der US-Aktienindex S&P 500 (+6,29% YTD) und der Deutsche Aktienindex DAX (+5,07% YTD) notieren auf Allzeithöchstständen. Der Schweizer Leitindex SMI hat noch Raum bis zum Allzeithoch: Die Jahresperformance beläuft sich aktuell (29.02.24) auf +2,64 Prozent.

## REAL Index

Der Abwärtstrend bei den Immobilienaktien hat sich fortgesetzt; der REAL Index hat im laufenden Jahr 3,03 Prozent an Wert verloren. Noch deutlicher zeigt sich der Abgabedruck bei den europäischen Immobilienaktien. Beim EPRA Index beträgt der Rückgang seit Anfang Jahr 10,81 Prozent (nicht währungsbereinigt). Ende Februar veröffentlichte die PSP Swiss Property das Jahresergebnis 2023. Die Liegenschaftserträge wurden auf 331,9 Mio. CHF (+5%) gesteigert; die Leerstandsquote stieg leicht auf 3,6 Prozent (Ende 2022: 3%). Das Immobilienportfolio hatte per Jahresende einen Bilanzwert von 9.6 Mrd. CHF (Vj.: 9,4 Mrd.). Unter dem Strich erzielte die PSP im letzten Geschäftsjahr einen Gewinn von CHF 5,07 CHF/Aktie (ohne Liegenschaftserfolge und ohne Auflösung latenter

Steuern). An der Generalversammlung wird der Verwaltungsrat eine Erhöhung der Dividende auf 3,85 CHF/Aktie (Vj.: 3.80 CHF) beantragen. Im laufenden Geschäftsjahr erwartet man ein sehr gutes Ergebnis. Die attraktive Dividendenpolitik soll fortgesetzt werden. Die Jahreszahlen von PSP kam am Markt gut an: Am Tag der Veröffentlichung schlossen die PSP-Titel bei 114,50 CHF, einem Plus von 1,15 Prozent.

## SWIIT Index

Mitte Februar führten Gewinnmitnahmen bei den kotierten Immobilienfonds für einen kurzen Unterbruch im Aufwärtstrend. Diese Pause ist mittlerweile vorbei und die positive Kursentwicklung setzt sich fort. Am 28. Februar 2024 schloss der SWIIT Index bei 479,72 Punkten (+3,78 Prozent YTD), nur knapp unter dem bisherigen Jahreshöchststand von 481,17 Punkten (+4.09% YTD). Die Titel des Indexschwergewichts UBS Sima verzeichneten im Februar einen deutlichen Wertzuwachs. Während der Gesamtindex nur 1,29 Prozent zulegte, stieg der UBS Sima um 4,09 Prozent. Damit konnte die im Januar entstandene Performance-



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

Lücke geschlossen werden. Mitte Januar sorgte ein erhöhter Abgabedruck beim UBS Sima für einen negativen Kursverlauf.

Der UBS Direct Residential bleibt weiterhin der Top-Performer im Index mit einem Plus von 8,52 Prozent. Den bisher stärksten Kursrückgang seit Jahresbeginn verbuchten mit minus 6,05 Prozent die Anteile des Cronos Immo Fund, was wohl unter anderem auf die laufende Kapitalerhöhung zurückzuführen ist. In der Vergangenheit war zu beobachten, dass Fonds, die eine Emission ankündigen, vor und teilweise während der Transaktion einem erhöhtem Abgabedruck ausgesetzt waren.

## Neue Emissionen

Im ersten Quartal 2024 stehen neben der Cronos Transaktion (Emissionsvolumen: 45 Mio. CHF CHF) zwei weitere Kapitalerhöhungen kotierter Immobilienfonds an. Der SF Retail Properties Fund strebt einen Emissionserlös von rund 30 Mio. CHF an, der Dominicé Swiss Property Fund 50 Mio. CHF. Aufgrund des eher geringen Volumens dürften auch diese beiden Transaktionen keine grösseren Marktreaktionen auslösen. •

# Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							4. MÄRZ 2024		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2024	HÖCHST 2024	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	139000	139000	134000	1	0	0	139000	1
140241	AGRUNA AG	3750	3750	3500	5	3750	86	3750	5
4986484	ATHRIS N			395	3	400	30	410	10
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	520	520	527	50	0	0	520	34
193185	CHAM GROUP N	474	490	470	40	475	247	475	13
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	172	189	173	60	176	60	173	7
190684	IMBEX HOLDING AG	9000	10000	8800	2	9700	3	9000	1
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			12000	1	23900	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2800	2800	2830	7	0	0	2800	8
11502954	KONKORDIA AG N	7900	7900	7900	3	9000	2	7900	1
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	690	10	77	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8100	8500	8500	12	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	6646	2.4	6160	2.1	400
172525	TONWERK LAUSEN N	18700	18700	15550	1	24700	1	18700	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	20500	20500	17000	1	25000	1	20500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	182	182	181	100	189	85	182	115
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	144	144	144	100	145	200	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](http://www.immobilienbusiness.ch)

IMMOBILIEN  
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin



## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											4. MÄRZ 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. % JANUAR	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN- KAPITALISIE- RUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	99.40	118.50	2.55%	19.22%	0.85%	2.07%	115.50	120.50	854'212'701	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	123.00	146.50	2.25%	19.11%	6.16%	1.36%	137.50	146.00	1'067'852'711	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	99.60	112.00	2.60%	12.45%	-4.34%	1.41%	113.00	116.50	695'843'568	
CH0008443035	CS 1A IMMO PK	1200.00	1060.00	4.29%	-11.67%	4.43%	NICHT KOTIERT	1010.00	1080.00	2'997'552'800	
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	118.00	127.00	2.75%	7.63%	4.96%	2.14%	118.50	130.50	2'493'201'770	
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	77.45	75.00	3.45%	-3.16%	5.34%	2.20%	70.20	77.20	637'980'225	
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	177.05	168.00	4.45%	-5.11%	3.07%	1.48%	160.50	169.00	1'509'409'440	
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	110.10	149.00	2.48%	35.33%	3.83%	1.64%	139.50	150.50	3'107'270'734	
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	96.65	100.00	3.53%	3.47%	5.71%	2.64%	92.20	103.50	800'000'000	
CH0012913700	CS REF SIAT	153.55	221.00	2.37%	43.93%	4.25%	1.41%	206.00	219.00	3'625'200'020	
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	116.15	123.00	2.55%	5.90%	0.41%	1.71%	119.50	128.00	369'000'000	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	119.70	145.50	2.65%	21.55%	6.59%	1.38%	134.50	145.00	2'333'535'257	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	153.15	218.00	2.08%	42.34%	2.83%	0.85%	209.00	220.00	1'661'833'838	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	114.25	133.00	3.09%	16.41%	0.76%	3.12%	130.00	133.50	292'600'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	114.65	76.00	7.50%	-33.71%	0.26%	0.91%	76.00	84.60	330'056'676	
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	114.90	107.00	3.27%	-6.88%	0.00%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	410'798'038	
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	119.95	103.00	6.30%	-14.13%	0.00%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	160'937'500	
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.15	104.50	2.80%	7.57%	3.47%	NICHT KOTIERT	100.00	103.00	849'062'500	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	180.85	207.00	3.28%	14.46%	1.97%	1.36%	199.00	213.00	1'159'200'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	394.40	545.00	2.51%	38.18%	4.81%	1.14%	520.00	550.00	1'913'791'480	
CH0002782263	LA FONCIERE	94.40	134.00	1.89%	41.95%	3.03%	1.30%	128.50	136.50	1'823'495'718	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	125.15	125.00	2.74%	-0.12%	-3.10%	NICHT KOTIERT	125.00	130.00	843'750'000	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	147.70	167.00	2.44%	13.07%	0.91%	1.13%	156.50	171.00	955'422'865	
CH0107006550	PROCIIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	132.80	136.50	2.47%	2.79%	5.41%	1.81%	127.50	139.50	356'283'018	
CH0033624211	PROCIIMMO SWISS COMM FUND	137.80	146.00	3.82%	5.95%	0.69%	1.47%	140.50	149.00	1'351'750'782	
CH0235398572	PROCIIMMO II SWISS COMM FUND	115.65	110.00	5.21%	-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	127.50	2.84%	6.78%	2.82%	0.14%	123.50	131.00	1'710'475'103	
CH0100612339	RESIDENTIA	109.90	103.00	2.99%	-6.28%	6.40%	13.15%	94.00	99.00	164'817'922	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	139.40	155.00	3.25%	11.19%	2.65%	0.10%	144.50	156.50	1'655'429'915	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	92.60	83.00	5.38%	-10.37%	5.87%	2.08%	78.40	84.60	199'200'000	
CH0285087455	SF RETAIL PF	100.15	112.00	4.03%	11.83%	4.67%	2.94%	107.50	112.50	680'400'000	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	120.00	126.00	2.85%	5.00%	2.02%	2.04%	119.00	128.00	1'060'478'244	
CH0002785456	SOLVALOR 61	222.05	296.00	1.80%	33.30%	2.78%	0.09%	283.00	299.00	1'499'036'056	
CH0037237630	STREETBOX REF	337.25	490.00	3.17%	45.29%	9.62%	1.07%	442.00	463.00	210'486'850	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	106.10	84.00	3.69%	-20.83%	-3.45%	3.01%	83.60	93.60	225'438'528	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	100.85	93.00	2.40%	-7.78%	0.22%	9.87%	88.00	92.40	316'419'759	
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.35	122.00	2.14%	10.56%	1.24%	1.70%	118.50	123.50	1'976'400'000	
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	101.50	4.24%	5.18%	2.32%	0.55%	97.20	102.00	528'064'408	
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	101.30	76.00	2.84%	-24.98%	0.00%	4.06%	74.40	78.00	288'957'320	
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	154.10	181.00	2.54%	17.46%	-1.63%	0.00%	176.00	187.00	956'753'692	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	98.65	95.00	4.69%	-3.70%	-3.06%	NICHT KOTIERT	98.00	103.00	222'561'725	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	62.40	84.40	2.15%	35.26%	3.43%	0.56%	79.40	84.20	2'997'323'026	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.10	19.15	2.21%	35.82%	8.81%	1.23%	17.50	19.30	889'815'417	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.35	14.20	2.35%	25.11%	10.94%	3.92%	12.45	14.10	511'133'956	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	97.80	135.00	1.96%	38.04%	8.00%	7.28%	123.50	136.50	1'923'920'775	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	102.35	138.00	2.41%	34.83%	2.60%	0.25%	130.00	139.00	9'885'427'002	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	62.25	66.40	4.14%	6.67%	7.44%	3.16%	60.20	66.40	1'636'081'658	
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	
				2.95%	13.79%	3.58%	1.41%			65'829'650'683	

IMMOBILIENAKTIEN											4. MÄRZ 2024
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN- KURS	AUS- SCHÜTT.- RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2024	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % JANUAR	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	155.35	151.50	4.81%	-2.48%	0.73%	2.23%	147.00	155.60	2'513'812'382	
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	79.05	68.50	4.55%	-13.35%	4.42%	0.73%	64.00	68.20	193'885'196	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	178.85	173.00	3.42%	-3.27%	-1.14%	0.04%	172.00	189.00	334'115'765	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.80	16.80	3.37%	0.00%	0.00%	0.53%	16.30	17.25	505'055'594	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	107.50	74.00	4.34%	-31.16%	-7.27%	1.94%	73.40	79.60	340'202'737	
CH0273774791	INTERSHOP N	475.05	616.00	4.66%	29.67%	0.16%	1.21%	598.00	626.00	672'394'800	
CH0524026959	INA INVEST AG	22.88	17.40	0.00%	-23.95%	-0.29%	20.80%	16.65	17.70	86'125'774	
CH0325094297	INVESTIS N	81.00	94.00	2.72%	16.05%	-3.69%	1.58%	92.00	99.60	269'276'160	
CH0011108872	MOBIMO	262.55	263.00	3.94%	0.17%	0.77%	1.51%	252.00	268.00	1'907'133'717	
CH0212186248	NOVAVEST	43.24	34.50	3.72%	-20.21%	-5.22%	1.00%	34.20	36.80	266'044'473	
CH0284142913	PLAZZA N	343.70	303.00	2.36%	-11.84%	1.00%	1.72%	292.00	308.00	395'478'266	
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	114.45	113.00	3.52%	-1.27%	-3.91%	2.76%	113.00	118.60	5'183'071'683	
CH0384629934	SENIORRESIDENZ	46.10	33.80	5.86%	-26.68%	7.30%	0.33%	28.50	36.00	86'374'954	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	85.50	85.30	4.14%	-0.23%	-5.06%	2.44%	85.10	90.50	6'544'096'921	
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	1900.00	3.80%	10.80%	2.70%	1.41%	1780.00	1860.00	318'171'150	
CH0148052118	ZUG ESTATES	2049.50	1880.00	2.39%	-8.27%	17.13%	0.64%	1590.00	1700.00	568'247'379	
				0	0	REAL	0			TOTAL	
				3.81%	-4.67%	-2.38%	2.22%			20'155'681'948	

PROJEKTENTWICKLUNG / STANDORTENTWICKLUNG

# Neue Wohnungen für Luzern



Das Projekt «Lou» im Luzerner Tribsenquartier

IN LUZERN WURDE ENDE FEBRUAR FÜR DAS PROJEKT «LOU» DER CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG DER GRUNDSTEIN GELEGT. ENTSTEHEN SOLLTEN CA. 150 MIETWOHNUNGEN UND EIN DETAILHANDELSGESCHÄFT. BAUHERRIN IST EINE ANLAGEGRUPPE DER CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG, HRS REAL ESTATE HAT DAS VORHABEN ENTWICKELT UND REALISIERT ES NUN.

**BW/PD.** Mit dem Projekt «Lou» erhalte das Quartier nicht nur 147 Mietwohnungen (mehrheitlich 1,5 bis 2,5 Zimmer, 41 Einheiten mit 3,5 bis 4,5 Zimmern) und eine Coop-Filiale (650 qm) sowie aufgewertete Aussenanlagen und Freiräume, auch

die Nachbarschaft profitiere mehrfach, wie HRS mitteilt. Dies insbesondere von der Wohnnutzung und von weniger Durchfahrtslärm sowie baulichem Schallschutz durch das neue Gebäude. Die Warenlieferung für den Detailhändler erfolge neu hinter geschlossenen Türen. Parkplätze für Kundschaft sowie Bewohner stünden künftig vor allem in der Tiefgarage zur Verfügung. .

Für die Architektur des Neubauprojekts zeichnet das Zürcher Büro Caruso St John Architects in Kooperation mit den ebenfalls in Zürich ansässigen Landschaftsarchitekten von Antón Landschaft verantwortlich, welches sich mit seinem Konzept im Architekturwettbewerb durchsetzen konnte. Die Vermarktung der neuen Wohnungen startet nach Angaben von HRS im ersten Quartal 2026. •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 4\_2024 / 19. Jahrgang / 375. 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