

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Stimmung bei Schweizer Investoren hellt sich auf (6. Investorenfrage von JLL Schweiz)
- 6 Wohnungsmarkt trocknet aus (FPREView Q1 2024)
- 9 Kein Tsunami, aber stürmische Entwicklung (NPL-Studie, PwC Deutschland)
- 10 Nachricht: Aareal Bank
- 11 Outlet Center unter der Lupe (Ecostra-Studie)
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Projekt: SAW, SFW / Zürich
- 18 Impressum

EDITORIAL

Verhaltene Stimmung in Cannes

Mitte März traf sich die Immobilienwelt in Cannes zur MIPIM. Der Himmel über der Côte d'Azur klarte pünktlich zu Beginn der weltweit grössten Immobilieninvestment-Messe auf, doch konnte das frühlingshafte Wetter die aufgrund des veränderten Zins- und Konjunkturmilieus und der jüngsten Hiobsbotschaften aus der Branche eingetrübte Stimmung vieler Messteilnehmer kaum aufhellen. Optimistisch zeigten sich allenfalls Investoren, die – mit genügend Eigenkapital ausgestattet – antizyklische Zukäufe planen, sobald sich günstige Gelegenheiten dazu bieten. Derweil sehen sich viele Marktteilnehmer weiterhin mit Problemen konfrontiert. Angesichts der bei vielen Portfolios anstehenden Abwertungen und der sehr zurückhaltenden Kreditvergabe der Immobilienfinanzierer sowie mit Blick auf die derzeit nur schwer einschätzbare Nachfrage nach Büroflächen und entsprechende Entwicklung der Miet- und Kaufpreise wollte in Cannes auch im zweiten Jahr nach der Zinswende keine rechte Feierstimmung aufkommen. Verglichen mit der Lage in den Nachbarländern erscheint die Schweiz, trotz der auch hier gegebenen Herausforderungen an den Immobilienmärkten, einmal mehr als «Insel der Glückseligen»: Zumindest wird es jüngsten Umfragen zufolge hierzulande «mit hoher Wahrscheinlichkeit zu keinem Ausverkauf am Markt kommen».



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



Die Alpha IC führt eine topaktuelle Veranstaltungsreihe in unserem neuen Produktbereich (Nachhaltigkeit & ESG) ein, die sich auf nachhaltige Praktiken in der Immobilienbranche konzentriert: "Roadshow Nachhaltigkeit":

Entdecken Sie bei unserer Roadshow die Welt von ESG und nachhaltigem Immobilien- und Facility-Management. Erfahren Sie von renommierten Referenten alles über aktuelle Themen, Herausforderungen und Chancen in diesem Bereich. Von Zertifizierungen bis hin zu grüner Finanzierung und digitalen Innovationen - unsere Roadshow bietet wertvolle Erkenntnisse für Investoren und Unternehmen.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!



Wann: 23. April, 17.30 - 20.00 Uhr | **Wo:** Office LAB Winterthur

Unsere Referenten:

- Dr. Stefan Fahrländer (REMMS): «Investoren: Verhalten in ESG»
- Ulrich Prien (KPMG): «Investor mit einer klaren Strategie»
- Roger Krieg (Alpha IC Schweiz AG): «Zertifizieren, das Gelbe vom Ei?»



jetzt anmelden!

97. Schweizer Immobiliengespräch

Wohnungskrise – was tun?

Dienstag, 16. April 2024, in Lausanne, Hotel Alpha-Palmiers

Im Jahr 2023 waren Wohnungen in der Schweiz ein knappes Gut! 100'000 Zuwanderer wurden 2023 in der Schweiz gezählt. Trotz einem Wohnungsbestand von 4,7 Mio. Wohnungen in der Schweiz und dem Bau von durchschnittlich rund 45'000 neuen Wohnungen pro Jahr übersteigt die Nachfrage das Angebot. Weitere Einflussfaktoren sowohl wirtschaftlicher als auch energiepolitischer und regulatorischer Art haben daher zu steigenden Mieten und Wohnungspreisen in den Regionen geführt, wo Dynamik und Attraktivität weiterhin für Wachstum sorgen. Da mittlerweile 83% der Schweizer Bevölkerung in einer städtischen Umgebung leben (BFS, 2023) betrifft diese Problematik uns alle sehr stark! Aber was können wir angesichts dieser Situation tun?

Es erwarten Sie spannende Vorträge und Diskussionen, bei denen wir diese Herausforderungen aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchten werden. Erfahren Sie die Sichtweisen von Akteurinnen und Akteuren aus der Bauindustrie, dem Rechtswesen und der Investitionsbranche. Tauschen Sie sich mit Expertinnen und Experten aus, die Einblicke in die sich abzeichnenden Lösungen und Möglichkeiten in diesem komplexen Kontext geben werden.

Reservieren Sie sich jetzt Ihren Platz und seien Sie bereit, die einzigartigen Perspektiven zu nutzen.



Philippe Bernard
Losinger Marazzi



Jean Megow
Steiner AG



Melisande Nussbaum
Schellenberg Wittmer
Advocats



Stefano Ginella
Patrimonium Asset
Management AG

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: immobiliengespraech.ch



Sponsors :

STEINER

smg | swiss
marketplace
group

Unsere Real Estate Brands

homegate.ch immoScout24

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Investorenstimmung hellt sich auf



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / OSCITY

Büroliegenschaften in Toplage sind weiterhin sehr gefragt.

GEMÄSS EINER AKTUELLEN UMFRAGE VON JLL SIND PROFESSIONELLE SCHWEIZER IMMOBILIENINVESTOREN HINSICHTLICH DES INVESTIERBAREN LIEGENSCHAFTSANGEBOTS POSITIV GESTIMMT UND ERWARTEN 2024 EIN GLEICHBLEIBENDES ODER GEGENÜBER 2023 ANSTIEGENDES ANGEBOT. AKQUISITIONSEITIG KOMMT DIE DYNAMIK ZURÜCK: EINE DEUTLICHE MEHRHEIT WILL MINDESTENS GLEICH VIEL ODER MEHR ZUKAUFEN ALS IM VORJAHR – WOBEI RUND DREI VIERTEL IHRE AKQUISITIONEN VON EINEM TIEFEREN PREISNIVEAU ABHÄNGIG MACHEN.

BW/PD. JLL hat zu Beginn des Jahres 2024 – im sechsten Jahr in Folge – eine Umfrage unter den grössten und in der Schweiz aktivsten professionellen Immobilieninvestoren durchgeführt, um empirisch zu erheben, welche Erwartungen an das Jahr 2024 gestellt werden. Die grosse Mehrheit der 129 teilnehmenden Investoren, die in der Summe ein direkt gehaltenes Schweizer Immobilienvermögen von rund 305 Milliarden CHF verantworten, erwartet in diesem Jahr eine positive wirtschaftliche Entwicklung mit einem BIP-Wachstum von bis zu plus 1,5 Prozent. Dieses Ergebnis sei nicht überraschend und decke sich mit den Erwartungen führender Schweizer Wirtschaftsprognose-Institute, schreiben die Autoren der Studie –

die Analysten Judith Langer und Benjamin Hauri sowie Gregor Strocka, Managing Director bei JLL – und verweisen auf die Prognosen der SNB Schweizerischen Nationalbank, der Wirtschaftsforschungsstelle BAK und der Konjunkturforschungsstelle KOF, die für das Jahr 2024 mit einem Wirtschaftswachstum von 0,8 Prozent respektive 1,2 und 1,7 Prozent rechnen.

Sinkende Zinsen erwartet

Nach der erhöhten aber inzwischen rückläufigen Inflation im Jahr 2023 erwartet über die Hälfte der Befragten für das Jahr 2024 eine moderate Inflation mit einer Veränderung des LIK (Landesindex der Konsumentenpreise) zwischen 0,5 und >>>

>>> 1,5 Prozent. Weitere 41 Prozent der Investoren erwarten eine erhöhte Inflation mit einer LIK Veränderung von 1,5 bis 2,5 Prozent, die damit am oberen Ende über dem SNB-Zielband von 0-2 Prozent liegen würde.

Noch kein Zinsschritt im März

Die grosse Mehrheit der befragten Investoren erwartet vorerst keinen weiteren Zinsschritt der SNB in der nächsten geldpolitischen Lagebeurteilung im März 2024. Lediglich eine Minderheit von 14 Prozent der Befragten erwartet bereits im ersten Quartal 2024 Zinssenkungen um 25 Basispunkte.

Obwohl die Mehrheit der von JLL Befragten bei der nächsten geldpolitischen Lagebeurteilung der SNB im März nicht von einem Zinsschritt ausgeht, rechnen 61 Prozent der Befragten bis zum Jahresende mit sinkenden Zinsen. Bis Ende 2025 gehen sogar 73 Prozent davon aus, dass Zinsschritte erfolgen werden. Die JLL-Autoren heben hervor, dass keine/r der Befragten davon ausgeht, dass in den nächsten 24 Monaten eine Rückkehr zu Negativzinsen erfolgen könnte.

Angebotsliquidität bleibt hoch

Hinsichtlich des investierbaren Liegenschaftsangebots seien die befragten Investoren eher positiv gestimmt, berichten die JLL-Autoren: 44 Prozent prognostizieren ein ähnliches Angebot wie im Jahr 2023; 49 Prozent erwarten sogar mehr investierbare Immobilien am Markt und nur 7 Prozent ein geringeres ausfallendes Liegenschaftsangebot. Der Markt erwartet damit eine weiterhin hohe Angebotsliquidität. Rund die Hälfte der befragten Investoren gibt an, im Jahr 2024 ähnlich viele Veräusserungen tätigen zu wollen wie im Jahr 2023. Der Anteil der



Quelle: JLL Schweiz, Q1 2024

Investoren, der mehr verkaufen möchte, hält sich mit dem Anteil der Investoren, der weniger veräussern will, exakt die Waage. Da die Frage nur qualitativ gestellt wurde, lässt sich nicht abschätzen, wie hoch das zu erwartende Veräusserungsvolumen effektiv sein werde, merken die JLL-Autoren an. Doch gehen sie davon aus, dass «es mit hoher Wahrscheinlichkeit zu keinem Ausverkauf am Markt kommen wird».

Im Jahr 2024 wollen 88 Prozent der Befragten gleich viel oder sogar mehr als im Vorjahr 2023 akquirieren, was gemäss JLL für eine weiterhin gute Nachfrage und somit einen «gut funktionierenden Transaktionsmarkt» spricht – zumal die Umfrageergebnisse auch darauf schliessen liessen, «dass der Transaktionsmarkt die Talsohle durchschritten zu haben scheint und wieder an Fahrt aufnimmt». Die grosse Mehrheit der Befragten möchte in diesem Jahr Liegenschaften akquirieren, doch da 88 Prozent jeweils nicht mehr als 200 Millionen Franken investieren wollen, werde

der Markt «mit hoher Wahrscheinlichkeit nur im Bereich der kleineren und mittleren Anlagevolumen eine hohe Nachfrageliquidität aufweisen und gut funktionieren», so die JLL-Autoren. Grossvolumige Deals im dreistelligen Millionenbereich würden weiterhin auf eine reduzierte Investorennachfrage treffen, da derzeit schlicht zu wenige Marktteilnehmer über die entsprechende Akquisitionskraft verfügen. Die Summe der angegebenen Zielakquisitionsvolumen der Umfrageteilnehmer ergibt gemäss den Berechnungen von JLL eine Gesamtnachfrage von rund 13,1 Milliarden Franken für das Jahr 2024.

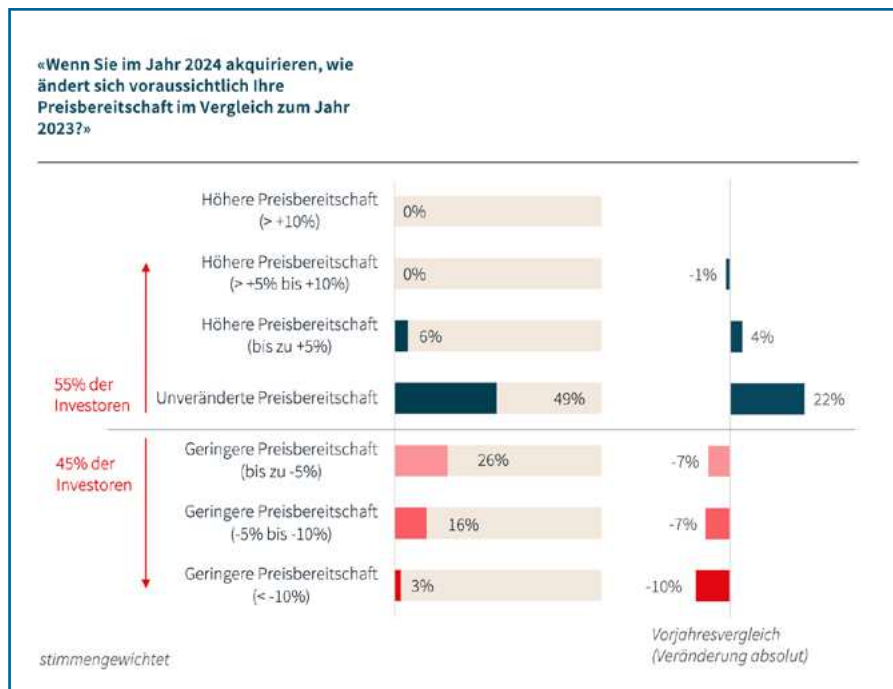
Eine Frage des Preisniveaus

Preislich ist die Mehrheit der befragten Investoren der Meinung, dass die aktuellen Transaktionspreise die erfolgten Zinserhöhungen seit 2022 noch immer nicht adäquat reflektieren. «74 Prozent der Investoren möchten ihr Akquisitionsverhalten davon abhängig machen, dass >>>

>>> Akquisitionen auf tieferem Preisniveau möglich sind», berichten die JLL-Autoren. Im Vorjahr habe dieser Wert noch bei 81 Prozent gelegen. Für 33 Prozent der Befragten spiele der Erfolg von Kapitalerhöhungen und Neumittelzuflüssen eine wesentliche Rolle.

«Dieser Wert liegt sogar leicht über dem Vorjahresniveau und weist darauf hin, dass das nach wie vor schwierige Kapitalerhöhungsumfeld für viele Marktteilnehmer ein immer grösseres Problem darstellt», so die JLL-Autoren. Interessant sei, dass nur noch 15 Prozent ein relatives Absinken ihrer Immobilienquote benötigten, um wieder einkaufen zu können und lediglich 13 Prozent auf Zinssenkungen warten wollten, bis sie wieder aktiv werden.

«Auch wenn 74 Prozent der Investoren ihr Akquisitionsverhalten von tieferen Preisniveaus abhängig machen möchten, stabilisiert sich die individuelle Preisbereitschaft und 55 Prozent möchten gleich viel oder sogar mehr zahlen als im Vorjahr», berichten die JLL-Experten weiter. Dass nur 45 Prozent ihre Preisbereitschaft weiter absenken wollen, während es im Vorjahr noch 69 Prozent waren, weist für sie auf eine langsame preis-



Quelle: JLL Schweiz, Q1 2024

liche Bodenbildung des Marktes im Jahr 2024 hin.

Beliebteste Anlageziele

Die Top 3 beliebtesten Liegenschaften sind auch dieses Jahr wieder Wohnliegenschaften an B/C und A Lagen sowie Büros an A Lagen. Den grossen Beliebtheitszuwachs der Wohnliegenschaften an B/C Lagen

erklären sich die JLL-Autoren mit der aktuell sehr grossen Wohnknappheit in diversen Grosszentren und den dadurch verursachten Übertragungseffekten auf Umlandgemeinden in Bezug auf Wohnungsnachfrage und Mietzinssteigerungen. Die grosse Beliebtheit von Büros an A Lagen belegt aus Sicht der JLL-Experten ein weiteres Mal, dass der Schweizer Immobilienmarkt in diesem Segment von internationalen Märkten entkoppelt funktioniert: «Während viele internationale Büromärkte sehr leiden, zeigt sich der Schweizer Markt resilient.»

Schlusslichter der Umfrage sind wie bereits in den Vorjahren Shopping Center, innerstädtischer Detailhandel und alpine Ferienhotels. Kaum ein Investor sehe hier attraktive Risiko-Rendite-Verhältnisse, weshalb man bei JLL davon ausgeht, dass die Veräusserung solcher Liegenschaften auch in diesem Jahr «nur mit signifikanten Renditezugeständnissen möglich sein wird». •

Zur Studie

Zielsetzung der JLL-Umfrage ist, ein möglichst repräsentatives Meinungsbild unter den aktivsten professionellen Schweizer Immobilieninvestoren zu erheben, um zu erfahren, welche Erwartungen an das Jahr 2024 gestellt werden und mit welchen Verhaltensweisen gerechnet werden kann. Hierfür wurden die jeweils zuständigen Senior Akquisitions Manager oder Anlageverantwortlichen der aktiven Investoren individuell befragt. Jeder am Markt auftretende und an der Umfrage teilnehmende Investor hat nur eine Stimme. Insgesamt haben 129 Investoren an der Umfrage teilgenommen, die selbst oder mit ihren Anlagevehikeln direktes Schweizer Immobilieneigentum im Gesamtwert von rund 305 Mrd. CHF halten.

Unter der Annahme, dass sich alle in der Schweiz direkt gehaltenen professionellen Anlageimmobilien auf ein Gesamtvolumen von rund 380 Mrd. CHF summieren (ohne Bund, Kantone, Gemeinden und SBB), deckt die Umfrage damit rund 80 Prozent des Gesamtmarktes ab. Die Umfrage wurde im Januar 2024 durchgeführt.

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Wohnungsmarkt trocknet aus



Für Mehrfamilienhäuser werden 2024 steigende Erträge erwartet.

IN DER Q1-AUSGABE DER VIERTELJÄHRLICH ERSCHEINENDEN PUBLIKATION «FPREVIEW» GEBEN DIE EXPERTEN VON FAHRLÄNDER PARTNER EINEN AUSBLICK AUF DIE FÜR DIE SCHWEIZER IMMOBILIENMÄRKTE ZU ERWARTENDEN ENTWICKLUNGEN. AUF DEN WOHNIMMOBILIENMÄRKTEN WIRD WEITERHIN MIT EINER ZUNEHMENDEN NACHFRAGE BEI GLEICHZEITIG WEITERER VERKNAPPUNG DES ANGEBOTS GERECHNET – UND MIT STEIGENDEN MIETEN.

BW/PD. «Higher for longer» – oder doch nicht? Der Zinsanstieg scheint nun jedenfalls die erwarteten

Auswirkungen zu haben, stellen die Autoren des FPReview Q1 2024 fest und verweisen auf die in den meisten Ländern sinkenden Inflationsraten und die schwächelnde globale Konjunktur: Für die US-Konjunktur erwarte die OECD für 2023 ein zwar positives, aber unter dem langfristigen Trend liegendes Wachstum; in Europa dürfte das Bruttoinlandsprodukt diverser Länder 2023 schrumpfen, darunter Deutschland, Österreich, Polen und Schweden. Damit steige «die Wahrscheinlichkeit, dass die Zentralbanken zur Stützung der Wirtschaft 2024 die Zinsen senken werden, allen voran die Schweizerische Nationalbank», so die FPReview-Autoren.

Aktuell führt die gegenüber der Schweiz weitaus höhere Inflationsra-

te in der EU quasi automatisch zu einem Aufwärtsdruck auf den Franken und schadet damit der Wirtschaft – eine Zinssenkung der SNB würde dieses Problem etwas entschärfen und auch die Schweizer Exportwirtschaft wettbewerbsfähiger machen. Vor diesem Hintergrund geht man bei FPReview davon aus, dass die SNB im ersten Halbjahr und allenfalls bereits im 1. Quartal 2024 reagiert – je nachdem, wie sich die weltweite Konjunktur und die Situation in den diversen Krisenherden entwickelt.

Verhaltene Preisentwicklung bei Wohneigentum

Ende vergangenen Jahres waren unter anderem am Zürichsee erste Preissenkungen für Wohnei- >>>

>>> gentum zu beobachten. Dass die Wohneigentümersmärkte rund anderthalb Jahre nach den ersten Zinserhöhungen unter Druck kommen, hängt aus Sicht der FPRE-Autoren weniger mit dem Zinsanstieg als mit der eingetrübten Konsumentenstimung zusammen: «Die Unsicherheit über die zukünftige finanzielle Situation und die Gewissheit, dass die Lebenshaltungskosten 2024 noch einmal steigen werden, veranlasst potenzielle Wohneigentümer zur Zurückhaltung.» Auch wenn sich Ende 2023 auf den Wohneigentümersmärkten «gewisse Bremspuren» zeigten, sei mittelfristig mit weiter steigenden Preisen zu rechnen, so die Autoren: «Denn die Nachfrage ist weiterhin hoch, und aus dem Neubaubereich sind auch 2024 keine grossen Impulse zu erwarten.» Im gehobenen Segment sei aufgrund der hohen Preise und der Zurückhaltung der Haushalte mit gewissen Problemen zu rechnen, allerdings kaum mit rückläufigen Preisen.

Lehrstandsquote sinkt weiter

Nach Jahren der Überproduktion, die zu einem Anstieg der Leerstandsquote im Mietwohnungssegment auf 2,7 Prozent führte, werden angesichts der steigenden Zuwanderung seit 2020 offensichtlich zu wenige Wohnungen gebaut. 2023 seien schätzungsweise netto gegen 100.000 Personen in die Schweiz eingewandert, um sich hier niederzulassen – ein Rekordwert. Gleichzeitig sei die Neubautätigkeit im Wohnbereich weiter rückläufig und liege im Bereich von gut 40.000 Einheiten. «Im Vergleich zur Periode 2015 bis 2020, als trotz sinkender Zuwanderung jährlich um die 50.000 Einheiten erstellt wurden, hat sich die Situation ins Gegenteil verkehrt», so die FPRE-Autoren. Die Zahl leer-

ZYKLISCHER AUSBLICK EIGENTUMSWOHUNGEN SCHWEIZ

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	↗

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung. Quelle: Fahrländer Partner.

ZYKLISCHER AUSBLICK MEHRFAMILIENHÄUSER SCHWEIZ

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2025
Altbau	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Neubau mittel	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung. Quelle: Fahrländer Partner.

stehender Wohnungen, die 2020 noch bei 78.800 Einheiten lag, habe sich bis 2023 um ein Drittel auf 54.800 Einheiten reduziert. Die Leerstandsquote von aktuell 1,15 Prozent näherte sich damit schnell dem «magischen Wert» von 1 Prozent, ab dem üblicherweise von «Wohnungsnot» gesprochen wird, und es sei davon auszugehen, dass dieser Wert 2024 unterschritten wird. Für viele Zentren und Agglomerationsgemeinden sei dies zwar nichts Neues, da sie schon seit Jahren Leerstandsquoten weit unter diesem Grenzwert aufweisen, so die Autoren. Gleichzeitig gebe es Regionen in der Westschweiz und im Jura sowie insbesondere im Kanton Tessin, die nach wie vor Leerstandsquoten von über 2 Prozent ausweisen und auf Gemeindeebene seien sogar Quoten von über 5 Prozent keine Seltenheit.

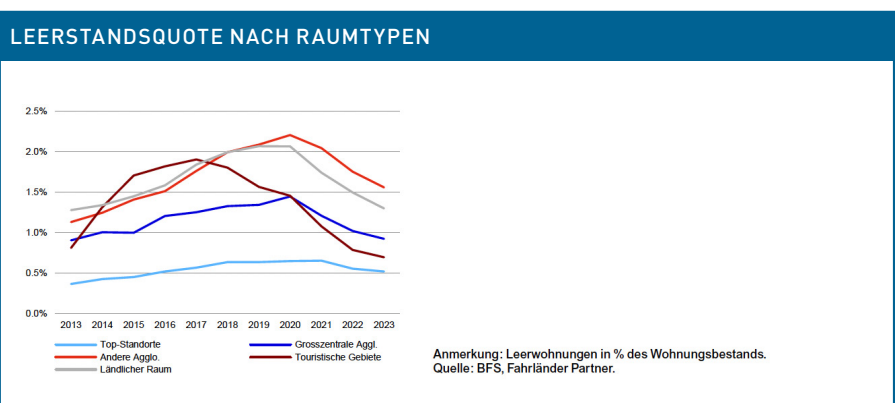
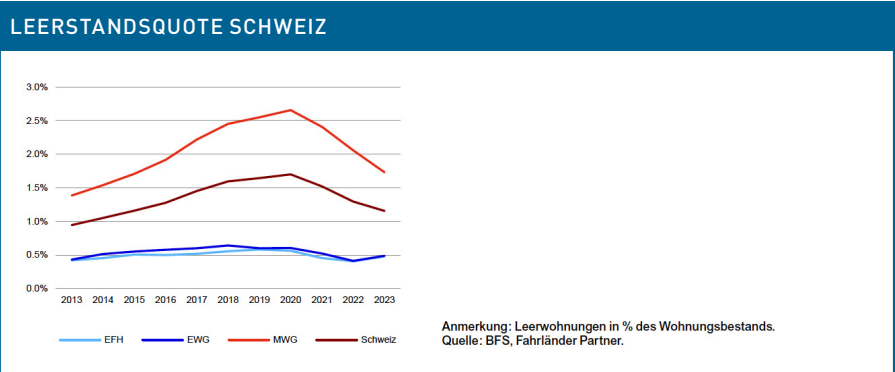
Marktmieten steigen

Noch stärker zurückgegangen als die Leerstände ist die Zahl der auf dem Markt angebotenen Mietwohnungen, die sich seit 2020 beinahe halbiert hat. Der immer enger werdende Mietwohnungsmarkt widerspiegelt sich inzwischen auch in der Entwicklung der Mieten. Im 3. Quartal 2023 lagen die Marktmieten gemäss FPRE insgesamt um 2,5 Prozent höher als im Vorjahresquartal, die Angebotsmieten sogar um 3,9 Prozent. Die Privathaushalte gerieten damit in die Zwickmühle, so die Autoren: «In bestehenden Mietverhältnissen steigt die Belastung aufgrund des noch einmal höheren Referenzzinssatzes von aktuell 1,75 Prozent sowie der teilweisen Überwälzung der Inflation – und auf dem Markt werden die Wohnungen >>>

>>> auch immer teurer.» Demnach müssten sich die Mieterhaushalte also wohl oder übel an höhere Wohnkosten gewöhnen. Auch wenn die Leerstände in verschiedenen Regionen noch hoch sind, gehen man FPRE angesichts der Rahmenbedingungen davon aus, dass die Marktmieten auf breiter Front ansteigen werden: «Einerseits dürfte die Zuwanderung 2024 hoch bleiben, wenn auch kaum so hoch wie im Rekordjahr 2023. Andererseits gehen die Prognoseinstitute nicht von einer Belebung der Bautätigkeit 2024 aus, womit weiterhin zu wenig Wohnungen erstellt werden, um die Nachfrage zu befriedigen.» Auch die überwiegende Mehrzahl der Teilnehmer der FPRE-Immobilienumfrage rechnet für 2024 mit steigenden Mieten.

Positive Aussichten für den Transaktionsmarkt

Angesichts der hohen Nachfrage und sinkenden Leerständen in vielen Regionen und den in der Folge dort anziehenden Marktmieten dürften sich die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern über steigende Erträge freuen, stellen die Autoren fest. Für steigende Erträge werde in bestehenden Mietverhältnissen die erneute Erhöhung des Referenzzinssatzes sorgen. Die Aussichten für die Transaktionsmärkte von Mehrfamilienhäusern seien durchaus positiv. Aufgrund der geschilderten Entwicklungen rechnen die FPRE-Experten 2024 mit einer Erholung der Marktwerte von Mehrfamilienhäusern. Die für das erste Halbjahr erwartete Zinssenkung dürfte aus ihrer Sicht dagegen nur einen geringen Einfluss auf die Diskontierungssätze haben – es sei denn, «die SNB entschliesst sich, die Zinsen gleich um 50 Basispunkte zu senken».



Ohne Vorbehalt sieht man die Entwicklung bei FPRE indes nicht. «Steigen die Mieten in den Zentren, wo die Preise schon hoch sind, steigt auch die Gefahr von Eingriffen durch den Regulator», warnen die Autoren. Insofern sei 2024 auf kantonaler und auf kommunaler Ebene mit Vorstössen zu rechnen, die eine Dämpfung des Mietpreisanstiegs zum Ziel haben. Kommentar der FPRE-Experten: «Einmal mehr wird dann versucht, die Symptome zu bekämpfen, während die Ursachen – zu geringe Neubautätigkeit und Verzerrungen durch das Mietrecht – nicht angepackt werden.»

Langfristiger Ausblick

Trotz einer tendenziell steigenden Wohneigentumsquote dürfte die Zusatznachfrage nach Mietwohnun-

gen gemäss dem FPRE-Prospektivmodell mit durchschnittlich rund 10.200 Einheiten pro Jahr zwischen 2022 und 2040 substantziell bleiben. Auch wenn die mittlere Haushaltsgrösse (Anzahl Personen pro Haushalt) in den letzten Jahren konstant blieb, werde der Haupttreiber der zukünftigen Nachfrage nach Mietwohnungen neben der Zuwanderung die anhaltende Individualisierung sein, so die FPRE-Einschätzung. Dafür spricht auch das mittlere Bevölkerungsszenario des BFS Bundesamt für Statistik, wonach die durchschnittliche Haushaltsgrösse bis 2050 von aktuell 2,22 auf 2,15 sinken wird. «Das mag nach wenig tönen, bedeutet aber, dass selbst bei gleichbleibender Wohnbevölkerung im Jahr 2050 130.000 Wohneinheiten mehr benötigt werden als heute», so die FPRE-Experten. ●

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE DEUTSCHLAND

Kein Tsunami, aber stürmische Entwicklung



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Im Segment Büroimmobilien wird eine wachsende Zahl an Non-Performing-Loans erwartet.

DAS VOLUMEN VON NON-PERFORMING-LOANS IN DER GEWERBLICHEN IMMOBILIENFINANZIERUNG IST GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE VON PWC DEUTSCHLAND IM VERGANGENEN JAHR UM 56 PROZENT GESTIEGEN; EIN WEITERE ZUNAHME GILT ALS WAHRSCHENLICH. DIE MARKTENTWICKLUNG, ABER AUCH DIE REGULATORIK UND DIE AUFSICHTSBEHÖRDEN ÜBEN ZUNEHMENDEN HANDLUNGSDRUCK AUF DIE AKTEURE AUS – WESHALB PWC ERWARTET, DASS SICH DER TRANSAKTIONSMARKT WIEDER BELEBEN WIRD.

MB/PD. In der gewerblichen Immobilienfinanzierung ist das Volumen notleidender Kredite 2023 in Deutschland um 56 Prozent gestiegen. Mit Blick auf die makroökonomischen Einflussfaktoren halten die Autoren einer aktuellen PwC-Studie zum Thema eine weitere Zunahme von Non-Performing-Loans für wahrscheinlich. Zu einer Verkaufswelle von Kreditportfolios in den Ausmassen, die nach der grossen Finanzkrise erreicht wurden, werde es aber voraussichtlich nicht kommen, sind die PwC-Experten überzeugt. Als wesentliche Treiber der Entwicklung nennen die Autoren den erfolgten Zinsanstieg und die durch ihn ausgelösten Wertverluste sowie

stark rückläufige Transaktionsvolumina – zumal institutionelle Investoren zunehmend auf andere Anlageklassen ausweichen. Im Büroimmobilienmarkt sei die Bodenbildung noch nicht vollzogen.

Zunehmender Handlungsdruck

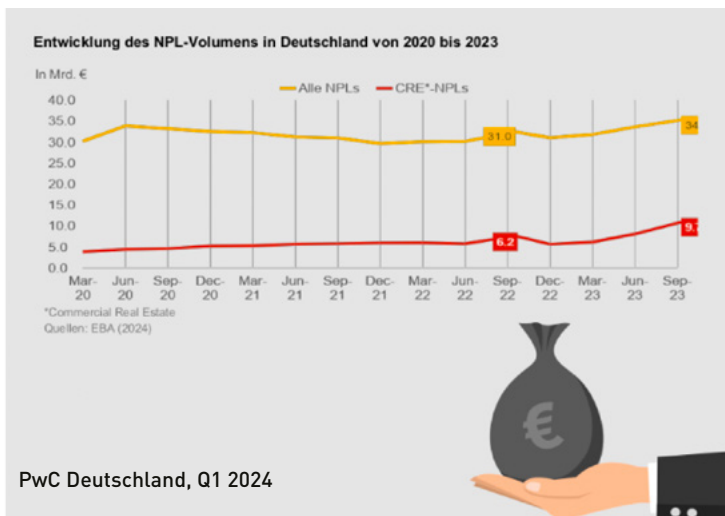
«Die zunehmend kritische Haltung der Bankenaufsicht, die für die gewerbliche Immobilienfinanzierung relevante Regulierung sowie die schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung erhöhen den Handlungsdruck für alle Beteiligten zusätzlich», stellen die Autoren fest. «Die sinkenden Immobilienwerte erhöhen die Risiken bestehender Immobilienfinanzierungen deut- >>>

NACHRICHTEN

AAREAL BANK ERHÖHT
RISIKOVORSORGE

Wegen der Turbulenzen auf dem US-Immobilienmarkt hat die Aareal Bank ihre Risikovorsorge für die vom Ausfall bedrohte Kredite 2023 auf 441 Mio. Euro erhöht, sie liegt damit deutlich höher als im Vorjahr (102 Mio.). Hinzu kamen 69 Millionen Euro an Risikovorsorge im Ergebnis aus Finanzinstrumenten fvpl für Bewertungsanpassungen. Bei Engagements ausserhalb des US-Büroimmobilienmarktes seien «bisher keine besonderen Auffälligkeiten festzustellen», teilt der Immobilienfinanzierer mit. Den Anteil notleidender Kredite am Gesamtportfolio will das Kreditinstitut bis Ende März «trotz des sehr herausfordernden Marktumfelds weitgehend stabil halten». Die Aareal Bank habe «proaktiv notleidende Kredite abgebaut» und habe dafür «substanziell Risikovorsorge gebildet», sagt Finanzvorstand Marc Hess. «Dies konnten wir dank unserer starken Ertragskraft schultern. Im Jahr 2024 werden wir weiter daran arbeiten, unsere Profitabilität nachhaltig zu steigern.» Für 2024 rechnet die Aareal Bank nach «einem von starken Ertragszuwächsen, Investitionen und dem aktiven Risikomanagement gekennzeichneten Jahr 2023» mit einer Steigerung des Konzernbetriebsergebnisses auf 300 bis 350 Mio. Euro (2023: 149 Mio.) – obwohl man weiterhin von einer überdurchschnittlich hohen Risikovorsorge ausgeht.

Im Februar hatten Standard & Poor's (S&P) und Fitch die Bonitätsnoten u.a. der Aareal Bank gesenkt und dies mit der schwierigen Lage am Markt für amerikanische Gewerbeimmobilien gründete. Einer Studie der Ratingagentur Moody's zufolge ist das Kreditengagement bei US-Büroimmobilien der Bank im Verhältnis zum harten Kernkapital besonders hoch. (bw)



»»» lich», sagt Rita Marie Roland, Partnerin Real Estate bei PwC Deutschland. Zwar würden viele Kreditgeber derzeit noch abwarten, um Wertverluste nicht realisieren zu müssen, doch sei das Zeitfenster für eine «Wait and See-Strategie» begrenzt, so Roland.

Bürosegment besonders stark
betroffen

Als ausfallgefährdet nennen die PwC-Researcher insbesondere variabel verzinsten Kredite und auslaufende Zinsbindungen. Vor allem Projektentwickler und Bauträger stünden derzeit vor grossen Herausforderungen, weil Einkünfte aus Verkäufen wegbrechen und zugleich die Finanzierungskosten steigen. «Im Development sind nachrangige Finanzierungstranchen, sogenannte Mezzanine-Finanzierungen, üblich», sagt die PwC-Partnerin. «Diese Forderungen sind stark ausfallgefährdet. Teilweise sind allerdings auch schon die Vorrang-Tranchen nicht mehr werthaltig.» Unter den Assetklassen sind vor allem Büroimmobilien betroffen. Eine 2023 veröffentlichte PwC-Studie legte bereits offen, dass rund 50 Prozent der angemieteten Büroflächen in Deutschland nicht belegt sind und 78

Prozent der Arbeitgeber ihre Flächen reduzieren möchten. Eine wachsende Zahl an Non-Performing-Loans erwarten die PwC-Experten deshalb vor allem im Office-Segment, wobei insbesondere energieeffiziente Büros in B- und C-Lagen betroffen sind. Die Finanzierung und Umsetzung dringender Investitionsmassnahmen sei in vielen Fällen wirtschaftlich nicht möglich. Weiter verweisen die PwC-Researcher darauf, dass die Richtlinien der EBA (European Banking Authority) für die Behandlung von notleidenden Krediten zu einer intensiveren Überprüfung von Kreditsicherheiten durch die Europäische Zentralbank und die Bundesbank führen, was teilweise erhebliche Einzelwertberichtigungen zur Folge habe – und betroffene Banken müssten für Problemkredite nicht nur Lösungen finden, sondern auch mehr Eigenkapital unterlegen. «Der Einfluss von Regulatorik und Aufsicht wird regelmässig unterschätzt», gibt Rita Marie Roland zu bedenken. «Mittelfristig werden diese Faktoren zu bankgetriebenen Kreditverkäufen führen.» Wer seine Finanzierung vor dem Status «notleidend» schützen wolle, »sollte umgehend vorbeugende Massnahmen ergreifen«, empfiehlt die PwC-Expertin. •

DETAILHANDELSIMMOBILIEN EUROPA

Outlet Center unter der Lupe



BILD: ZVG

Das «Designer Outlet Roermond» ist ein Besuchermagnet.

GEMÄSS DEM GEMEINSAM VON DER WIESBADENER ECOSTRA GMBH UND DEM FRANZÖSISCHEN INSTITUT MAGDUS ERSTELLTEN AKTUELLEN «OUTLET CENTRE PERFORMANCE REPORT EUROPE» IST DAS «DESIGNER OUTLET ROERMOND» DAS DERZEIT ERFOLGREICHSTE OUTLET CENTER IN EUROPA. GRUNDLAGE DIESES JÄHRLICH ERSCHEINENDEN REPORTS BILDET EINE BEFRAGUNG DER VERTRIEBS- ODER EXPANSIONSLEITER VON MARKENHERSTELLERN, WELCHE MIT SHOPS IN DEN EUROPÄISCHEN OUTLET CENTERN VERTRETEN SIND.

PD/BW. Das «Designer Outlet Roermond» ist wieder zurück an der Spitze der aus Mietersicht erfolgreichsten Outlet Center in Europa. Unmittelbar an der Grenze zu Deutschland in den Niederlanden gelegen, konnte das Center zuletzt im Jahr 2017 diesen Erfolg feiern. Mit etwa 200 Outlet Stores und einer gesamten Mietfläche von 46.700 qm zählt es zu den flächengrössten Outlet Centern Europas und hat ausserdem die Möglichkeit zur ganzjährigen Sonntagsöffnung. Auf den Plätzen folgen zwei spanische Center: das südlich von Madrid direkt an einem Autobahnkreuz in einer Fachmarkt-Agglomeration lokalisierte «Getafe The Style Outlets» des spanischen Betreibers Neinver und das nördlich von Barce-

lona gelegene «La Roca Village» von Value Retail, das insbesondere auch von den touristischen Potenzialen der katalonischen Küstenregion profitiert. Die Krone des aus Mietersicht leistungsstärksten Outlet-Betreibers geht in diesem Jahr nach Deutschland. Und zwar ins schwäbische Metzingen an die Outletcity AG, welche nach 2016, 2020 und 2021 bereits zum vierten Mal in dieser Kategorie siegt.

Neuer Teilnahme-Rekord

«Wenn in den Verkehrsnachrichten an einem Sonntag ein Stau im deutschen Bundesland Nordrhein-Westfalen gemeldet wird, ist die Chance gross, dass es sich um die >>>

>>> Autobahn A52 nach Roermond handelt. Von den knapp 8 Millionen Besuchern pro Jahr kommen etwa zwei Drittel aus Deutschland und lassen dort die Kassen klingeln», kommentiert Dr. Joachim Will, CEO der Wiesbadener Wirtschaftsberatung Ecostra, den Sieg des Roermond Centers. In diesem Jahr haben Ecostra und Magus bei ihrer Befragung für den «Outlet Center Performance Report» (OCPR) eine neue Rekordteilnahme erreicht. «Insgesamt 96 Vertreter von nationalen und internationalen Markenherstellern haben die Performance von zusammen 1.438 Outlet Stores in Europa bewertet und uns darüber hinaus noch einige weitere spannende Fragen zur Entwicklung des Outlet-Marktes beantwortet», sagt Will.

Wichtigste Standortkriterien: Umsatz, Miete, Markenmix

So wurde erstmals nach dem Jahr 2016 wieder die Frage nach der Bedeutung einzelner Standort- und Objektfaktoren bei der Anmietung von Outlet Stores gestellt. Hier war über Jahre hinweg ein fast unverändertes Bild festzustellen. Zu den wichtigsten Kriterien der Standortselektion zählten das spezifische Umsatzpotenzial, die Miethöhe und der Markenmix, während die Übereinstimmung mit dem eigenen Vertriebsnetz oder der räumliche Abstand zu den markenorientierten Hauptgeschäftslagen der Grossstädte nur eine nachrangige Rolle spielten. «Wie die neuen Ergebnisse zeigen, hat sich an dieser Einschätzung auch in der Zwischenzeit nichts geändert», sagt Thomas Terlinden, der bei Ecostra als Projektleiter für den Report zuständig ist. «Allerdings wird deutlich, dass in der Bewertung der Expansionsleiter die Kriterien verkehrliche Erreichbarkeit, Sichtbarkeit des Cen-

Die Top 20 der aus Mietersicht ökonomisch erfolgreichsten Outlet Center in Europa 2023

Rang Europa	Standort - Outlet Center	Land	Betreiber	Ø-Bewertung**
1	Roermond – McArthurGlen Roermond	Niederlande	McArthurGlen	1,43
2	Madrid – Getafe The Style Outlets	Spanien	Neinver	1,44
3	La Roca del Vallès – La Roca Village	Spanien	Value Retail	1,55
4	Bicester – Bicester Village	Vereinigtes Königreich	Value Retail	1,63
5	Las Rozas – Las Rozas Village	Spanien	Value Retail	1,70
6	Parndorf – McArthurGlen Parndorf	Österreich	McArthurGlen	1,73
7	Metzingen – Outletcity Metzingen	Deutschland	Outletcity AG	1,77
8	Ellesmere Port – McArthurGlen Cheshire Oaks	Vereinigtes Königreich	McArthurGlen	1,82
9	Marne la Vallée / Serris – La Vallée Village	Frankreich	Value Retail	1,83
10*	Roppenheim – The Style Outlets	Frankreich	Neinver	1,88
10*	Vila do Conde / Movidás – Porto Fashion Outlet	Portugal	VIA Outlets	1,88
12	San Sebastian de Los Reyes – The Style Outlets	Spanien	Neinver	1,89
13*	Landquart -Landquart Fashion Outlet	Schweiz	VIA Outlets	1,93
13*	Serravalle Scrvia – McArthurGlen Serravalle	Italien	McArthurGlen	1,93
15*	Villefontaine – The Village	Frankreich	La Compagnie de Phalsbourg	2,00
15*	Ingolstadt – Ingolstadt Village	Deutschland	Value Retail	2,00
15*	Wertheim – Wertheim Village	Deutschland	Value Retail	2,00
15*	Noventa di Piave – McArthurGlen Noventa di Piave	Italien	McArthurGlen	2,00
19	Zweibrücken – Zweibrücken Fashion Outlet	Deutschland	VIA Outlets	2,06
20	Stuhr-Brinkum – Ochtum Park Outlet Center	Deutschland	MiRo Grundstücksverwaltung	2,07

* = Die identische Durchschnittsbewertung mit einem anderen Outlet Center führt zu einer doppelten Rangbelegung
 ** = Durchschnittsbewertung auf Schulnotenbasis von 1 (= deutlich überdurchschnittliche Performance) bis 5 (= deutlich unterdurchschnittliche Performance)

Quelle: ecostra / magdus

ters von den Hauptverkehrsachsen und das Parkierungsangebot nicht mehr ganz so hoch bewertet werden, was in Anbetracht der meist verkehrorientierten Lage dieser Center durchaus überraschend ist», so Terlinden. Dagegen sei die Centerkonzeption – geschlossene Mall oder ein offenes Village – im Rahmen der Standortentscheidung für die Marken seit 2016 offensichtlich wichtiger geworden.»

Herausforderung: Personal und steigende Betriebskosten

Wie auch im Vorjahr stellen Personalengpässe und die gestiegenen betrieblichen Nebenkosten nach wie vor die grössten Herausforderungen beim Betrieb der Outlet Stores dar. Auch ist die Ertragssituation der Outlet Stores für die Markenhersteller weiterhin besser als jene der Stores in den innerstädtischen Hauptge-

schäftslagen, wobei sich der Abstand gegenüber den Vorjahreswerten hier aber leicht verringert hat. Anders sieht der Vergleich zu den eigenen Online-Stores aus, wobei hier sicherlich das Ende der Corona-Lockdowns eine Rolle gespielt hat. Zeigten die eigenen Online-Stores im Vorjahr noch eine bessere Profitabilität, hat sich das Bild nun gedreht. Nun liegen auch hier die Outlet Stores wieder vorne – und das sogar mit deutlichem Abstand. Wie Terlinden feststellt, stehen diese Entwicklungen im Einklang mit dem allgemeinen Trend nach dem Ende der durch Corona bedingten Infektionsschutzmassnahmen: «Die gerade auch während der Lockdown-Phasen in den Online-Handel abgeflossene Kaufkraft konnte zu wesentlichen Teilen wieder zurückgewonnen werden. Dies gilt für den stationären Handel allgemein und für die Outlets ganz besonders.» >>>

Expansionspläne weiterhin eher verhalten

Trotz gestiegener Erträge aus dem Vertriebskanal Outlet verläuft die weitere Expansion der Marken eher verhalten und liegt deutlich unter dem Spitzenwert aus dem Jahr 2018 (Ø ca. 3,7 Neueröffnungen pro Marke). Für 2024 plant jeder der befragten Markenhersteller mit im Mittel 2,4 neuen Outlet-Stores und damit in einer ähnlichen Grössenordnung wie im Vorjahr. Andererseits sollen mit einem Wert von durchschnittlich 0,7 etwas weniger unprofitable Stores geschlossen werden (im Vorjahr: ca. 0,9 Stores/Marke). Bevorzugtes Expansionsziel in Europa ist nach wie vor Deutschland, wo etwa 38 Prozent aller befragten Marken neue Standortoptionen sondieren wollen. Gegenüber der letzten Untersuchung hat das Interesse an deutschen Standorten aber etwas abgenommen. Ebenfalls im Fokus der Expansionsplaner sind Frankreich (ca. 31%), Spanien (ca. 27%) sowie Italien und das Vereinigte Königreich (jeweils ca. 18%). Eine gegenüber den letzten Jahren deutlich gestiegene Aufmerksamkeit erhalten Österreich und Belgien, während die Schweiz und die Niederlande hier abfallen. Dr. Caroline Lamy, Chefin des französischen Forschungsinstitut Magdus, das zusammen mit ecostra den Outlet-Report erstellt, sieht als Grund für diese unterschiedliche Bewertung europäischer Märkte auch das restriktive Baurecht und den Flächenmangel in Deutschland. «Dass weiterhin die meisten Marken Flächen in Deutschland suchen, ist in Anbetracht des dort noch unterentwickelten Outlet-Marktes klar. Nur ist das Angebot an aktuell verfügbaren Outlet-Flächen bei etablierten Centern mehr als überschaubar.» Überraschend sei vielmehr, dass Outlet-Märkte, wie Spanien, Italien

Die 10 untersuchten Outlet Center in Europa mit der schwächsten ökonomischen Performance 2023

Rang Europa	Standort - Outlet Center	Land	Betreiber	Ø-Bewertung**
99*	Chvalovice (Znojmo) – Freeport Fashion Outlet	Tschechische Republik	Ekazent	3,50
99*	Bad Münstereifel – City Outlet	Deutschland	City Outlet Bad Münstereifel GmbH	3,50
99*	Polgár – M3 Outlet Center	Ungarn	ROS	3,50
99*	Schönenwerd – Fashion Fish Factory Outlet	Schweiz	Tomaro AG	3,50
103*	Rzgow (Lodz) – PTAK Outlet	Polen	PTAK S.A.	3,60
103*	Carregado – Campera Outlet Shopping	Portugal	Startvalue	3,60
105	Saint-Julien-les-Villas – Marques Avenue Troyes Mode	Frankreich	Marques Avenue	3,78
106	Kungsbacka – Hede Gothenburg Fashion Outlet	Schweden	VIA Outlets	3,83
107	Haarlemmermeer – Amsterdam The Style Outlets	Niederlande	Neinver	3,90
108	L'Île Saint Denis – Marques Avenue	Frankreich	Marques Avenue	4,10
109	Marl – Fashion Outlet Marl	Deutschland	Outlet Evolution Services	4,63

* = Die identische Durchschnittsbewertung mit einem anderen Outlet Center führt zu einer doppelten Rangbelegung
 ** = Durchschnittsbewertung auf Schulnotenbasis von 1 (= deutlich überdurchschnittliche Performance) bis 5 (= deutlich unterdurchschnittliche Performance)

Quelle: ecostra / magdus

und das Vereinigte Königreich nun wieder auf der Agenda der Expansionsplaner erscheinen: «Diese Märkte gelten eigentlich als weitgehend gesättigt. Aber offensichtlich werden dort trotz der hohen Standortdichte und des intensiven Wettbewerbs von den Marken immer noch gute Marktchancen gesehen.» Ebenfalls eher verhalten ist das Interesse der Outlet-Mieter an sogenannten «exotischen» Märkten. Bezogen auf aussereuropäische Länder zeigt sich noch ein gewisses Interesse an Ländern auf der arabischen Halbinsel, während Südamerika, Afrika oder der indische Subkontinent derzeit in der Expansionsplanung kaum eine Rolle spielen.

Die «rote Laterne» geht wieder nach Deutschland

Nicht alle Outlet-Center bereiten den befragten Markenherstellern nur Freude. Einige werden nicht zuletzt aufgrund hoher Kosten und unbefriedigender Erträge durchaus kritisch bewertet. Die «rote Laterne» des aus Sicht der Mieter am schlechtesten performenden Outlet Centers in Europa erhält – wie bereits im Vorjahr – das in Nordrhein-Westfalen gelegene

«Fashion Outlet Marl» (D), dem es scheinbar nicht gelingt, aus dem Tabellenkeller herauszukommen. Ähnliches gilt auch für die Center «Marques Avenue L'Île Saint-Denis» bei Paris (F) und das noch vor Jahren mit vielen Vorschusslorbeeren versehene «Amsterdam The Style Outlets» in Haarlemmermeer (NL). Aber auch für diese Center gibt es grundsätzlich Hoffnung: mit dem «Designer Outlet Roosendaal» in den Niederlanden und dem «Designer Outlet Luxembourg» im belgischen Messancy gibt es Beispiele, denen es gelungen ist, sich über die Jahre aus dem Tabellenkeller herauszuarbeiten und die sich nun im Mittelfeld des Performance-Rankings befinden. •

«Outlet Centre Performance Report Europe 2023»

Der vollständige Berichtsband des «Outlet Centre Performance Report Europe 2023» mit allen Detailauswertungen sowie mit ausführlichen Kommentierungen ist ab Ende März 2024 lieferbar.

www.ecostracom



BILDQUELLE: PLUG'N ROLL

AC-Ladestationen INCH mit intuitiver Nutzerführung

E-Mobilität in Immobilien - Ihr Weg zur nachhaltigen Investition

E-Autofahrer:innen wollen mittlerweile ihr Auto überall laden können - gerade auch zu Hause. Mit PLUG'N ROLL finden Sie Ihre massgeschneiderte Lösung.



PLUG'N ROLL AG
Bahnhofplatz 3A
7302 Landquart
www.plugnroll.com
info@plugnroll.com
+41 81 423 70 70

Eine Immobilie planen ohne entsprechende Elektroauto-Ladeinfrastruktur? Heute undenkbar. Auch Besitzer:innen von bestehenden Immobilien stehen vor der Frage, wie sie ihre Garage umrüsten, ohne dass die Kosten ihr Budget sprengen.

Eine professionelle Beratung empfiehlt sich sowohl bei einem Neu- als auch bei einem Umbau. Die Elektromobilität entwickelt sich derart rasant, dass eine langfristige Planung besonders wichtig ist. Es könnte sich als kostspieliger Fehler erweisen, sich ausschliesslich darauf zu konzentrieren, die kurzfristigen Bedürfnisse der Mieter:innen und Stockwerkeigentümer zu erfüllen, ohne gleichzeitig von Anfang an die Voraussetzungen für

eine Erweiterung der Ladeinfrastruktur zu schaffen.

Massgeschneiderte Lösung für Ihre Liegenschaft

PLUG'N ROLL, der Full-Service-Provider für eine intelligente Ladeinfrastruktur, unterstützt Sie bei all Ihren Vorhaben mit massgeschneiderten Lösungen - von der Idee und Beratung über die Inbetriebnahme bis hin zur einfachen Abrechnung mit den Nutzern.

Mit dem PLUG'N ROLL Online-Garagencheck simulieren Sie einfach und schnell Möglichkeiten, Ladeverhalten und Richtpreise für Ihre Tiefgarage: www.plugnroll.com/garagencheck

Über PLUG'N ROLL

Seit 2016 bietet PLUG'N ROLL als Full-Service-Provider auf dem Schweizer Markt Lösungen im Immobilien-, Flotten- und öffentlichen Ladesegment für Geschäftskunden und Endnutzer an. PLUG'N ROLL hat in dieser Zeit eine Vielzahl an Projekten im Bereich der E-Mobilität konzipiert, umgesetzt und in Betrieb genommen. Zu den Kundinnen und Kunden zählen unter anderen die Shopping Arena St. Gallen, der Kanton Zürich und Swiss Prime Site.

MARKTKOMMENTAR

Immo-AGs gewinnen an Quote

AN DER NÄCHSTEN SITZUNG DER US-NOTENBANK VOM 20. MÄRZ 2024 WIRD VON ANALYSTEN UND MARKTTILNEHMERN NOCH KEINE ZINSENKUNG ERWARTET. DIE NEUESTEN INFLATIONSWERTE DER USA, DIE WEITERHIN ÜBER DEM ANGESTREBTEN ZIEL VON 2 PROZENT LIEGEN, UNTERSTÜTZEN DIESE SCHÄTZUNGEN. DENNOCH ZEIGEN AKTUELLE UMFRAGEERGEBNISSE, DASS IMMER NOCH ZUVERSICHT BESTEHT, DASS DIE ZINSEN IM SOMMER 2024 GESENKT WERDEN – DARAN HABEN AUCH DIE ETWAS ENTTÄUSCHENDEN INFLATIONSAHLEN VOM FEBRUAR NICHTS GEÄNDERT.

FL/TM. Die Stimmung an den Aktienmärkten bleibt ebenfalls positiv. In den USA und in Deutschland erreichten die wichtigsten Aktienindizes Allzeithöchststände (S&P 500: +8,29% YTD; DAX; +7,22%); der Schweizer Leitindex SMI legte ebenfalls um 5,86 Prozent zu und notiert auf Jahreshöchststand.

REAL INDEX

Derweil hatten die Schweizer Immobilienaktien seit Monatsbeginn einen positiven Kursverlauf: Sie haben um 1,46 Prozent an Wert zugelegt. Aufgrund dieser Trendumkehr hat sich die Jahresperformance inzwischen auf ein Minus von 1,6 Prozent reduziert. Den bisherigen Jahrestiefstand erreichte der REAL Index am 28. Februar 2024 bei -3,03 Prozent. Nach den deutlichen Kursverlusten zu Beginn dieses Jahres zeigt sich auch bei den europäischen Immobilienaktien eine Kursumkehr. Im laufenden Monat hat der EPRA Index 4,01 Prozent an Wert zugelegt. Da die vorangegangenen Kursverluste deutlich höher ausgefallen sind, notiert der EPRA weiterhin um 7 Prozent unter dem Jahresschlusskurs 2023 (nicht währungsbereinigt).

Am 13. März 2024 hat die SF Urban Properties AG ihr Ergebnis für das Geschäftsjahr 2024 präsentiert. Wie die Gesellschaft mitteilt, ist der Liegenschaftsertrag um 1,4 Mio. auf 29,8 Mio. CHF gestiegen, was unter anderem auf die abgeschlossenen Sanierungsprojekte sowie auf die auf 1,3 Prozent reduzierte Leerstandsquote zurückzuführen ist (Vorjahr: 1,5%). Unter Ausklammerung der Neubewertungseffekte hat auch der Reingewinn um 1,8 Prozent auf 15,0 Mio. CHF zugelegt. Der Verwaltungsrat kann dank dem soliden Jahresergebnis eine unveränderte Ausschüttung von 3,60 CHF pro Namenaktie (kотиert) beantragen. Das entspricht einer aktuellen Ausschüttungsrendite von rund 3,9 Prozent.

Für das laufende Jahr wird unter anderem aufgrund der Fertigstellung von Sanierungsprojekten ein Mehrertrag von 0,7 Mio. CHF erwartet. Weitere Mehrerträge von 0,2 Mio. CHF budgetiert man durch den erhöhten Referenzzinssatz und inflationsgebundene Kommerz-Mietverträge. Der Aktienmarkt reagierte positiv auf die Zahlen und die Aktien der SF Urban Properties AG schlossen den Handelstag mit einem Plus von 2,2 Prozent auf 92,50 CHF ab.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

SWIIT Index

Die Aufwärtsbewegung bei den kotierten Immobilienfonds ist unterbrochen. Am 11. März 2024 erreicht der SWIIT Index mit 491,34 Punkten (+6,29% YTD) den bisher höchsten Wert des Jahres. Der darauffolgende Kursrückgang dürfte zum Teil auf Gewinnmitnahmen zurückzuführen sein; zusätzlich trägt der erhöhte Kapitalbedarf vom Primärmarkt zur Kurskorrektur bei. Die Aktivitäten am Kapitalmarkt haben in den letzten Wochen deutlich zugenommen. Der Cronos Immo Fund hat eine Kapitalerhöhung über 45 Mio. CHF erfolgreich abgeschlossen. Kurz vor Abschluss ist die Emission des SF Retail Properties Fund im Volumen von maximal 40,9 Mio. CHF. Bis zum Monatsende läuft die Kapitalerhöhung über 40 Mio. CHF des Dominicé Swiss Property Fund. Der Kapitalbedarf kotierter Immobilienfonds beträgt bis zum Quartalsende rund 126 Mio. CHF. Hinzu kommen noch zwei Lancierungen (Avobis Swiss Residential, Viager Swiss) mit einem Zielvolumen von insgesamt 150 Mio. CHF. Des Weiteren haben diverse Anlagestiftungen ihre Gefässe für Kapitaleinlagen geöffnet. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							15. 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	535	527	50	0	0	527	30
193185	CHAM GROUP N	470	495	495	5	500	605	495	5
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	172	192	186	40	190	25	186	10
190684	IMBREG HOLDING AG	8800	10000	8810	1	9600	1	8850	1
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			12000	1	23900	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2800	2800	2760	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	60	57	200	60	195	60	5
257770	REUSSEGG HLDG N			82	50	690	10	77	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8100	8500	8500	12	9500	1	8500	13
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2370	2510	2310	4	2700	2	2370	3
253801	TERSA AG	16000	16000	15900	1	18750	1	16000	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2.1	2.1	2.1	6646	2.4	6160	2.1	400
172525	TONWERK LAUSEN N	18700	18700	16800	1	24700	1	18700	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	20500	20500	18000	1	25000	1	20500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	175	182	175	100	179	100	175	85
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	144	144	143	100	145	100	144	100



B E K B | B C B E

ANZEIGE

AUF KURS

Jean-Pierre Valenghi, Baloise REAM,
plant neue Anlagegefässe

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											15. 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. % FEBRUAR	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIE-RUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	99.65	120.00	2.52%	20.42%	2.13%	1.09%	115.50	120.50	865'025'520		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	123.25	147.00	2.24%	19.27%	6.52%	1.02%	137.50	146.00	1'071'497'259		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	99.80	112.00	2.61%	12.22%	-4.34%	2.42%	113.00	116.50	695'843'568		
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	114.60	126.00	2.54%	9.95%	6.78%	1.69%	118.50	130.50	2'473'570'260		
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	72.90	75.00	3.45%	2.88%	8.85%	1.25%	70.20	77.20	637'980'225		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	177.70	172.00	4.30%	-3.21%	5.52%	1.18%	160.50	169.00	1'545'347'760		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	105.15	146.00	2.47%	38.85%	1.74%	1.28%	139.50	150.50	3'044'708'236		
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPUS	96.95	102.00	3.46%	5.21%	11.63%	1.95%	92.20	103.50	816'000'000		
CH0012913700	CS REF SIAT	153.95	221.00	2.37%	43.55%	4.25%	1.18%	206.00	219.00	3'625'200'020		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	116.40	124.50	2.52%	6.96%	1.67%	0.77%	119.50	128.00	373'500'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	120.00	147.00	2.63%	22.50%	7.69%	1.66%	134.50	145.00	2'357'592'321		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	153.50	217.00	2.09%	41.37%	2.36%	0.71%	209.00	220.00	1'654'210'747		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	114.55	135.00	3.04%	17.85%	2.27%	2.52%	130.00	133.50	297'000'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	110.65	77.00	7.41%	-30.41%	1.58%	0.81%	76.00	84.60	334'399'527		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	110.75	107.00	2.09%	-3.99%	0.00%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	410'798'038		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	114.20	103.00	5.61%	-9.81%	0.00%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	160'937'500		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.40	104.50	2.80%	7.29%	3.47%	NICHT KOTIERT	100.00	103.00	849'062'500		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	181.40	205.00	3.32%	13.01%	0.99%	1.07%	199.00	213.00	1'148'000'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	395.50	552.00	2.48%	39.57%	6.15%	0.96%	520.00	550.00	1'938'372'288		
CH0002782263	LA FONCIERE	94.65	135.00	1.87%	42.63%	3.79%	1.06%	128.50	136.50	1'837'103'895		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	125.45	125.00	2.74%	-0.36%	-3.10%	NICHT KOTIERT	125.00	130.00	843'750'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	148.05	167.00	2.44%	12.80%	0.91%	0.97%	156.50	171.00	955'422'865		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	133.10	140.00	2.41%	5.18%	8.11%	0.71%	127.50	139.50	365'418'480		
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	138.25	146.00	3.82%	5.61%	0.69%	0.84%	140.50	149.00	1'351'750'782		
CH0235398572	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	116.10	110.00	5.22%	-5.25%	0.00%	0.00%	110.00	125.00	434'520'790		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	94.05	102.00	2.59%	8.45%	3.55%	NICHT KOTIERT	99.00	102.00	381'481'632		
CH0039415010	REALSTONE	119.65	127.00	2.85%	6.14%	2.42%	0.19%	123.50	131.00	1'703'767'357		
CH0100612339	RESIDENTIA	110.15	102.00	3.02%	-7.40%	5.37%	11.96%	94.00	99.00	163'217'748		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	139.80	156.00	3.23%	11.59%	3.31%	0.11%	144.50	156.50	1'666'110'108		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	92.95	83.00	5.39%	-10.70%	5.87%	3.38%	78.40	84.60	199'200'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	100.15	107.00	4.23%	6.84%	-0.41%	4.56%	107.50	112.50	650'025'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	120.25	123.00	2.93%	2.29%	-0.40%	1.96%	119.00	128.00	1'035'228'762		
CH0002785456	SOLVALOR 61	222.50	297.00	1.80%	33.48%	3.13%	0.08%	283.00	299.00	1'504'100'367		
CH0037237630	STREETBOX REF	338.55	483.00	3.22%	42.67%	8.05%	1.10%	442.00	463.00	207'479'895		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	106.35	84.00	3.69%	-21.02%	-3.45%	2.39%	83.60	93.60	225'438'528		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	101.00	92.60	2.41%	-8.32%	-0.22%	11.11%	88.00	92.40	315'058'814		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.55	122.00	2.14%	10.36%	1.24%	1.23%	118.50	123.50	1'976'400'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	121.55	168.00	2.25%	38.21%	6.33%	0.21%	157.50	171.00	1'769'582'472		
CH011959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	96.85	102.00	4.23%	5.32%	2.82%	0.53%	97.20	102.00	530'665'710		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	101.45	75.00	2.88%	-26.07%	-1.32%	2.94%	74.40	78.00	285'155'250		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	154.50	187.00	2.46%	21.04%	1.63%	0.00%	176.00	187.00	988'469'284		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTAL. FUND COMMERC.	99.00	95.00	4.69%	-4.04%	-3.06%	NICHT KOTIERT	98.00	103.00	222'561'725		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	62.55	87.00	2.08%	39.09%	6.62%	0.67%	79.40	84.20	3'089'657'622		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.15	19.00	2.23%	34.28%	7.95%	1.14%	17.50	19.30	882'845'583		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.40	13.20	2.53%	15.79%	3.13%	5.32%	12.45	14.10	475'138'607		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	98.05	135.00	1.96%	37.88%	8.00%	5.95%	123.50	136.50	1'923'920'775		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	102.65	140.00	2.37%	36.39%	4.09%	0.20%	130.00	139.00	10'028'694'060		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	62.50	65.40	4.21%	4.64%	5.83%	0.53%	60.20	66.40	1'611'441'874		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	102.90	114.00	2.44%	10.79%	1.79%	0.00%	110.50	116.00	1'094'869'566		
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL		
				2.95%	14.21%	4.15%	1.14%			66'015'076'119		

IMMOBILIENAKTIEN											15. MÄRZ 2024	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2024	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % FEBRUAR	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST		BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	155.35	153.20	4.77%	-1.38%	1.86%	2.31%	147.00	155.60	2'542'020'177		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	79.30	71.00	4.39%	-10.47%	8.23%	1.98%	64.00	68.20	200'961'299		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	179.35	184.00	3.36%	2.59%	5.14%	0.07%	172.00	189.00	399'780'112		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.85	16.60	3.42%	-1.48%	-1.19%	0.59%	16.30	17.25	499'043'028		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	107.50	75.00	4.29%	-30.23%	-6.02%	4.36%	73.40	79.60	344'800'071		
CH0273774791	INTERSHOP N	475.05	634.00	4.53%	33.46%	3.09%	2.48%	598.00	626.00	692'042'700		
CH0524026959	INA INVEST AG	22.90	16.90	0.00%	-26.20%	-3.15%	1.41%	16.65	17.70	83'650'895		
CH0325094297	INVESTIS N	81.20	94.00	2.72%	15.76%	-3.69%	1.45%	92.00	99.60	269'276'160		
CH0011108872	MOBIMO	259.25	261.00	3.97%	0.68%	0.00%	3.18%	252.00	268.00	1'892'630'799		
CH0212186248	NOVAVEST	43.25	34.60	3.72%	-20.00%	-4.95%	0.65%	34.20	36.80	266'815'616		
CH0284142913	PLAZZA N	346.20	306.00	2.68%	-11.61%	2.00%	0.44%	292.00	308.00	399'393'893		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	114.45	113.50	3.50%	-0.83%	-3.49%	3.37%	113.00	118.60	5'206'005'629		
CH0384629934	SENIORSIEDENZ	46.10	32.80	6.06%	-28.85%	4.13%	0.26%	28.50	36.00	83'819'482		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	85.80	86.70	4.08%	1.05%	-3.51%	3.23%	85.10	90.50	6'651'502'967		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	117.85	93.00	4.02%	-21.09%	0.00%	0.28%	90.00	94.00	253'848'243		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1720.65	1850.00	3.91%	7.52%	0.00%	1.89%	1780.00	1860.00	309'798'225		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2049.50	1750.00	2.58%	-14.61%	9.03%	0.86%	1590.00	1700.00	528'953'677		
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL		
				3.65%	-6.22%	-1.75%	2.76%			20'624'342'972		

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Neue Wohnungen für Zürich-Seebach



BILD: ZVG

Rendering des Bauvorhabens von SAW und SFW in Seebach

IM FELSENRAIN IN ZÜRICH-SEEBACH SOLL NACH ENTWÜRFFEN VON ENZMANN FISCHER PARTNER EINE SIEDLUNG MIT PIONIERCHARAKTER FÜR DAS ZUSAMMENLEBEN MEHRERER GENERATIONEN ENTSTEHEN.

AW. Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) und die Stiftung Familienwohnungen der Stadt Zürich (SFW) planen im Felsenrain in Kooperation mit den städtischen Gesundheitszentren für das Alter eine verdichtete Siedlung.

Den Architekturwettbewerb gewonnen hat das Projekt des Büros Enzmann Fischer Partner zusammen mit Skala Landschaft Stadt Raum und Archipel aus Zürich. Das von SAW Und SFW geplante Bauvorha-

ben – eine Siedlung für Generationenwohnen – soll bis 2031 auf dem Areal der heutigen SAW-Siedlung Felsenrain entstehen und Pioniercharakter haben. Südlich des Bahnhofs Seebach sind über 200 Alterswohnungen, gut 35 Familienwohnungen sowie 24 Plätze in zwei Pflegewohngruppen geplant.

Das Siegerprojekt sieht drei kompakte Baukörper vor. Für Haus A an der Felsenrainstrasse sind Alterswohnungen, zwei Pflegewohngruppen und ein Doppelkindergarten geplant. Haus B für Mehrgenerationenwohnen ist als Langhaus im Zentrum des Areals konzipiert. Im Haus C auf der Ostseite des Geländes sollen Flächen für die Beratungsstelle «Zürich im Alter» sowie ein Café und auf den oberen Etagen Alterswohnungen geschaffen werden. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 5_2024 / 19. Jahrgang / 376. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Harald Zeindl, Verlagsmanager
Claudia Haas, Mediaberaterin
Alexander Wachter, Redaktor

Galledia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

bobē

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



Rund ums Haus alles im Griff

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

www.bob-e.io

