

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Positive Signale (IAZI-Studie)
- 6 Rasantes Preiswachstum bei Einfamilienhäusern (ZKB-Immobilienstudie)
- 8 Nachricht: Biel, Nidau / Agglolac
- 9 Silberstreifen am Horizont (JLL-Studie)
- 12 Nischensegmente holen auf (Real Blue-Studie)
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Standortentwicklung: Seedorf/Isleten-Projekt
- 18 Impressum

## EDITORIAL

### Neue Impulse

Das Immobilienjahr 2023 war von Unsicherheiten und den Nachwirkungen des bereits schwierigen Vorjahres geprägt. Die Inflation in vielen Volkswirtschaften ging, wenn überhaupt, dann nur langsam zurück, die Zinsen mussten sich erst auf dem neuen Niveau stabilisieren – und nicht zuletzt haben teils deutliche Preisanpassungen dazu beigetragen, dass sich Transaktionsprozesse auf den internationalen Immobilieninvestmentmärkten verzögert haben oder ganz ausgesetzt wurden. Wie Immobiliendienstleister berichten, ist die Preisfindung zwischen Verkäufern und Käufern nach wie vor das zentrale Thema. Verglichen mit der Lage in den Nachbarländern kommt der hiesige Immobilienmarkt glimpflich weg. Zwar haben auch hier die Leitzinserhöhungen seit dem Ende der Minuszinsen deutliche Spuren hinterlassen. So war beispielsweise die Performance aller Immobiliensegmente nach der Zinswende aufgrund fehlender Wertsteigerungen rückläufig. Doch mit Blick auf die veränderte Lage an der Zinsfront werten Experten dies eher als «Atempause» für den Markt, denn als «Marschhalt»: Im März hat die Schweizerische Nationalbank den Leitzins überraschend auf 1,5 Prozent gesenkt, wovon man sich für die Schweizer Wirtschaft neue Wachstumsperspektiven verspricht – und nicht zuletzt neue Impulse für die Immobilienmärkte.



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen  
Birgitt Wüst

ANZEIGE

Machbarkeitsstudie



Zeitsparend  
Preiswert  
Zuverlässig

[www.amenti.ch](http://www.amenti.ch)



## 98. Schweizer Immobiliengespräch

# Wohnungskrise – was tun?

**Dienstag, 14. Mai 2024, 16.00 Uhr, Burgerratssaal, Casino Bern, Bern**

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.



Suanne Zenker  
SBB AG Immobilien



Markus Mettler  
Halter AG



Andrea Burkhalter  
Genossenschaft Urbane  
Dörfer



Andrej Bissig  
Von Graffenried Bissig  
Architekten AG

**Melden Sie sich jetzt an!**

Anmeldung und weitere Informationen: [immobiliengespraech.ch](https://immobiliengespraech.ch)



Sponsoren:





IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

## Positive Signale



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / EL AMINO

Die Leerstände bei Wohnliegenschaften sind im vergangenen Jahr erneut gesunken.

DAS JAHR 2023 WAR FÜR SCHWEIZER IMMOBILIEN-INVESTOREN VON DEN NACHWEHEN DER ZINSWENDE GEPRÄGT. INVESTITIONEN IN IMMOBILIEN MACHEN SICH ZWAR NOCH BEZAHLT, DOCH VON DEN PERFORMANCE-ZAHLEN, DIE WÄHREND DER TIEFZINSPHASE ERZIELT WURDEN, SEI DER MARKT NUN WEIT ENTFERNT, STELLTEN DIE EXPERTEN DES IAZI FEST. DAS INVESTITIONSUMFELD ERLEBE EIN ZWISCHENTIEF, DOCH DIE KÜRZLICHE SENKUNG DES LEITZINSES DURCH DIE SNB VERSPRECHE DEN SPRICHWÖRTLICHEN «SILBERSTREIFEN AM HORIZONT».

**BW/PD.** Die sukzessiven Leitzinserhöhungen seit dem Ende der Minuszinsen im Jahr 2022 haben per Ende letzten Jahres im Schweizer Immobilienmarkt deutliche Spuren hinterlassen. Die Zahlen des IAZI Swiss Property Benchmark® zeigen, dass die Performance aller Liegenschaftskategorien aufgrund von fehlenden Wertsteigerungen rückläufig war. Die Zahlen umfassen unter anderem Performancewerte, Mieten, Leerstände sowie verschiedene Liegenschaftsaufwände für Wohnliegenschaften, gemischt genutzte Liegenschaften und Geschäftliegenschaften. «Die Performance für Renditeimmobilien hat im letzten Jahr stark an Strahlkraft verloren», sagt Donato Scognamiglio, Verwaltungsratspräsident der

IAZI AG. Im Vergleich dazu hätten andere Anlageklassen 2023 mit soliden Renditen performt – beispielsweise Schweizer Anleihen oder Schweizer Aktien mit Renditen von +6,4 respektive +4,7 Prozent. «Das Geld fließt nicht mehr automatisch aus Mangel an Alternativen in den Immobilienmarkt», so Scognamiglio.

### Neue Perspektiven

Diesen Performancerückgang wertet man beim IAZI für den Markt mehr als Atempause denn als Marschhalt – man geht davon aus, dass der kürzliche Zinsentscheid für das laufende Jahr eine neue Perspektive schaffen dürfte. Die Schweizerische Nationalbank hat am 21. März überraschend >>>

>>> schend den Leitzins auf 1,5 Prozent gesenkt. Folgt den anderen Notenbanken in diesem Jahr diesem Beispiel, sei dies wohl das vorläufige Ende der weltweiten Eindämmung von Inflation, was positive Signale für die Wirtschaftsentwicklung von den Industrieländern verspreche, so die IAZI-Experten. Besonders für die kriselnde deutsche Wirtschaft dürfte dieser Impuls zur rechten Zeit kommen, wovon auch die Schweiz profitieren dürfte, da Deutschland ihr wichtigster Partner für den Aussenhandel ist.

### Performancerückgang bei Renditeimmobilien-Investments

Die inländischen Immobiliendirektanlagen (Renditeliegenschaften) erzielten per Ende letzten Jahres eine Performance von 2,3 Prozent, nach 5,2 Prozent im Vorjahr. Die Performance misst die Gesamrendite von Liegenschaften und zeigt, welche Mieteinnahmen (minus Ausgaben) und Wertveränderungen die Investoren mit ihren Liegenschaften erzielt haben. Der Performancerückgang ist gemäss den IAZI-Zahlen bei gemischt genutzten Liegenschaften (2,3%; Vorjahr: 5,5%) etwas höher als bei Wohnliegenschaften (2,9%; Vorjahr: 5,9%) oder bei Geschäftsliegenschaften (1,4%; Vorjahr: 4,1%) – noch vor zwei Jahren hat die Performance für Geschäftsliegenschaften 5,6 Prozent betragen.

Dieser Rückgang erklärt sich durch die stark verminderte Wertentwicklung. Sie beträgt per Ende letzten Jahres -0,6 Prozent (Vorjahr: +2,3%). Bereits im Vorjahr 2022 habe die Bewertungsindustrie konservativer bewertet, doch eine Trendwende sei damals noch nicht erkennbar gewesen, denn die Werte waren über alle Nutzungsarten verteilt noch positiv, sagt Scognamiglio: «Das Klima für

Immobilieninvestoren ist nun kühler geworden, doch es besteht die Hoffnung, dass es sich hier um ein kurzes Tiefdruckgebiet handelt.»

Bei Geschäftsliegenschaften beträgt die Wertentwicklung gemäss den IAZI-Zahlen -1,5 Prozent (Vorjahr: +1,1%) und bei gemischt genutzten Liegenschaften -0,6 Prozent (+2,6%), während die Wertentwicklung für Wohnliegenschaften mit 0,1% (+3,1%) nur noch knapp über dem Nullpunkt liegt. Positive Wertentwicklung im Wohnbereich wurde noch in den Kantonen Zug (3,2%) und Zürich (0,5%) registriert.

### Netto-Cashflow-Rendite gegenüber 2022 unverändert

Der zweite Bestandteil der Performance ist die Netto-Cashflow-Rendite (kurz: NCF-Rendite). Der Netto-Cashflow berechnet sich wie folgt: Die Erträge (Ist-Einnahmen) abzüglich aller auszahlungswirksamen Liegenschaftsaufwände (Hauswartung, Verwaltung, Heiz- und Nebenkosten zu Lasten Eigentümer, Versicherungen, Steuern, Unterhalt und Investitionen), das heisst ohne Berücksichtigung von Abschreibungen und Rückstellungen. Die NCF-Rendite bleibt mit einem Gesamtwert von 2,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr unverändert. Minim korrigiert haben nur die Werte bei Wohnimmobilien (2,8%; Vorjahr: 2,9%), während die Werte bei den anderen Liegenschaftsklassen auf dem Vorjahreswert verharren.

«Oft entsteht in den Medien der Eindruck, dass Immobilieninvestoren Traumrenditen erzielen, doch die aktuellen Zahlen sprechen eine andere Sprache», merken die IAZI-Experten an und verweisen darauf, dass sich beispielsweise die Finanzierungskosten seit der Zinswende fast verdreifacht haben.

Für Immobilieninvestoren relevant ist die im IAZI Swiss Property Benchmark® kalkulierte Ist-Miete (d.h. die Sollmiete abzüglich der nicht realisierten Miete). Sie beträgt gegenwärtig 247 CHF/qm Nutzfläche pro Jahr und hat sich per Ende letzten Jahres um 2,5 Prozent erhöht. Den höchsten Mietaufschlag haben gemischt genutzte Liegenschaften mit 2,8 Prozent erzielt, gefolgt von Wohnliegenschaften (+2,7%) und Geschäftsliegenschaften (+1,1%).

### Drastische Erhöhung der Angebotsmieten

Demgegenüber haben sich die Angebotsmieten im letzten Jahr markant erhöht. Die Veränderung im letzten Jahr betrug schweizweit +6,4 Prozent. Am höchsten sind die Angebotsmieten in Zürich gestiegen mit +7 Prozent, gefolgt vom Tessin (+6,1%) und vom Kanton Genf (+5,6%). Zwar dürfen nun im Rahmen des Mietrechts Vermieter die Bestandsmieten anheben aufgrund der Erhöhungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes, doch noch nicht alle Vermieter haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Eine weitere Erhöhung der Bestandsmieten ist auf Mai 2024 zu erwarten, je nach bereits erfolgter Anpassung kann diese bei einigen Mietern und Mieterinnen gemäss den IAZI-Berechnungen auch stolze 10 Prozent betragen.

Positiv zu bewerten ist, dass die Leerstände nicht nur bei Wohnliegenschaften, sondern auch im Bürobereich erneut gesunken sind. Im IAZI Swiss Property Benchmark® sind Leerstände respektive deren Verminderung in einem Minuswert bei der so genannten nicht realisierten Miete erkennbar. Die nicht realisierte Miete setzt sich aus den Positionen Leerstand, Rabatte >>>

>>> und Mietzinsausfälle zusammen. Über alle analysierten Nutzungen hat sich der Wert per Ende 2023 um 0,4 Prozentpunkte verringert und beträgt 3,8 Prozent (Vorjahr: 4,2 %). Am meisten reduziert hat sich der Wert bei Wohnliegenschaften (-0,6 Prozent), während die Reduktion bei Geschäftliegenschaften und gemischt genutzten Immobilien mit jeweils 0,2 Prozent moderater ausfiel.

### Leerstände bei Geschäftliegenschaften weiterhin hoch

Im Wohnbereich sind die Leerstände am höchsten in den Kantonen Jura (+15,6%), Tessin (+6,9%) sowie Solothurn (+4,8%), Basel-Land (+4,3%) und Wallis (+3,8%). Gerade in den Diskussionen um die Wohnungsknappheit würden diese regionalen Differenzen teilweise etwas in den Hintergrund gerückt, merken die IAZI-Researcher an und verweisen darauf, dass zugewanderte Menschen meistens Wohnraum in städtischen Ballungszentren suchen, wo sich die meisten Arbeitsplätze befinden oder wo steuerliche Vorteile locken. So seien die Leerstände sehr tief im Kanton Zug (0,2%), Zürich (1,3%) und Genf (2,4%).

Obwohl sich die Leerstände auch bei Geschäftliegenschaften reduziert haben, bleiben die Ziffern immer noch hoch. Gemäss den IAZI-Erhebungen verzeichneten Basel-Landschaft (+7,0%) und Genf (+9,2%) im Vergleich zu Zürich (+5,4%) hohe Leerstandsziffern. Tiefer auf der Kantonebene sind die Unterschiede noch drastischer: So weisen die ausgewerteten Immobilien in den Agglomerationsgemeinden Wallisellen (+25,5%) oder Schlieren (+14,8%), aber auch Winterthur (+9,7%) Werte auf, welche die Eigentümer stark fordern. In der Romandie verzeichnen die Gemeinden Meyrin (Kanton Genf)

und Morges (Kanton Waadt) Spitzenwerte von +20,9 respektive +12,3 Prozent. Dies sollte aus Sicht der IAZI-Experten die aktuelle Diskussion befeuern, ob sich leerstehende Büroobjekte in Wohnungen zur Behebung der Wohnungsknappheit umwandeln lassen. Derzeit stehen solche Projekte noch vor dem Problem, dass die Raumplanung eine solche Umnutzung verhindert. Politische Vorstösse zur Flexibilisierung der Zonenpläne dürften in der nächsten Zeit die Politik beschäftigen.

### Positiver Ausblick

Zwar habe sich das Investitionsklima 2023 eingetrübt, doch im laufenden Jahr sieht man beim IAZI Grund für Optimismus: «Die kürzliche Zinssenkung dürfte für eine Entspannung sorgen auf dem Immobilienmarkt.» Dies könnte im laufenden Jahr die Finanzierungskosten reduzieren, was sich positiv auf die Renditen auswirken werde und gegebenenfalls auch auf die Wertentwicklung. Das Klima für Aufwertungen werde allerdings erst dann wieder intakt sein, wenn die Mieten aus Wohnungswechseln in die Waagschale fallen, so die IAZI-Experten. Im Gegensatz zu Immobilien-Direktinvestitionen hätten die indirekten Investitionen (Immobilienfonds, Immobilienaktien) 2023 sehr solide performt; Immobilienfonds etwa hätten eine Rendite von +5,6 Prozent erzielt. Als ein positiver Nachfrageimpuls sei auch die Zuwanderung zu werten, die 2023 einen Rekordwert erreicht hat. Reduziere sich dieser Wert nicht merklich, dürfte die 9-Millionen-Schweiz bereits im Jahr 2024 Realität werden. Abzuwarten bleibe, ob die Vorschläge des von Bundesrat Parmelin initiierten «Runden Tisches» zu den nötigen Impulsen im Wohnungsbau führen werden. •

### IAZI Real Estate Investment Awards 2024

Ende März 2024 hat IAZI um zehnten Mal seine Real Estate Investment Awards verliehen. Das beste Immobilienportfoliomanagement wird anhand von acht Kennzahlen aus dem IAZI Swiss Property Benchmark® mit einer Auszeichnung gewürdigt. Auswahlkriterien sind verschiedene Kennzahlen wie die Performance, Leerstände oder Liegenschaftsaufwände. Die Awards, für die sich Investoren mit einem Immobilienportfolio von mehr als 20 Liegenschaften und einem Marktwert von über 100 Mio. CHF bewerben können, werden in neun verschiedenen Kategorien verliehen.

#### Die Preisträger 2024 sind:

**Best Swiss German Properties:**  
BVK

**Best Latin Switzerland Properties:**  
Bâloise Asset Management AG

**Best Investment Manager Romandie:**  
Rentes Genevoises

**Best Residential Properties:**  
Asset Management der ZKB

**Best Commercial Properties:**  
SUVA

**Best Insurance Company Portfolio:**  
Zurich Invest

**Best Pension Fund Portfolio:**  
BVK

**Best Investment Fund Portfolio:**  
CS REF LivingPlus



WOHNIMMOBILIENMARKT ZÜRICH

# Rasanten Preiswachstum bei Einfamilienhäusern



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / ZVEIGER

Die Preise für Einfamilienhäuser im Kanton Zürich sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen.

DIE PREISE VON EINFAMILIENHÄUSERN IM KANTON ZÜRICH SIND SEIT 2018 UM 25 PROZENT GESTIEGEN, AN TEUREN LAGEN DEUTLICH MEHR. JE TEURER DIE GEMEINDE, DESTO HÖHER DAS PREISWACHSTUM. JEDES VIERTE EINFAMILIENHAUS IN DER STADT ZÜRICH KOSTET ÜBER 3 MIO. CHF. ZU DIESEN ERGEBNISSEN KOMMT DIE ENDE MÄRZ VERÖFFENTLICHTE STUDIE «IMMOBILIEN AKTUELL» DER ZÜRCHER KANTONALBANK, BEI DER ALLE EINFAMILIENHÄUSER IM KANTON ZUM AKTUELLEN STAND SOWIE RÜCKWIRKEND PER 2018 BEWERTET WURDEN.

**BW/PD.** Die Preise von Einfamilienhäusern (EFH) in der Stadt Zürich sind gemäss der neuen ZKB-Immobilienstudie innerhalb der letzten fünf Jahre sogar um 35 Prozent respektive 690.000 CHF gestiegen – auf ein mittleres Niveau von 2,7 Mio. CHF. Rund um Zürichsee haben demnach 12 Prozent aller EFH eine Wertsteigerung von über einer Million Franken erfahren.

«Um die gängigen Finanzierungskriterien zu erfüllen, müssten Kaufinteressenten heute 200.000 CHF mehr Vermögen und 160.000 CHF mehr jährliches Einkommen aufweisen als noch vor fünf Jahren», sagt Ursina Kubli, Leiterin Immobilienresearch bei der Zürcher Kantonalbank. Auch Preise von über 3 Mio. CHF für ein EFH seien keine Seltenheit mehr: In

der Stadt Zürich liege mehr als jedes vierte EFH in diesem Preisbereich, in Meilen sogar mehr als jedes dritte. «Auch wenn die enormen Preissteigerungen der Vergangenheit angehören – von sinkenden Preisen sind wir weit entfernt. Zu gering ist der Bestand an Einfamilienhäusern und weiterhin zu gross die Nachfrage», sagt Kubli.

Womit sich die Frage aufdrängt, wer sich ein Eigenheim überhaupt noch leisten kann. Um dies zu beantworten, hat das Immobilienresearch der Zürcher Kantonalbank mithilfe von anonymisierten Steuerdaten des Kantons Zürich Mieterinnen und Mietern in die Haushaltsbücher geschaut und errechnet, bis zu welchem Preis diese am Eigentumsmarkt mitgehen können. >>>

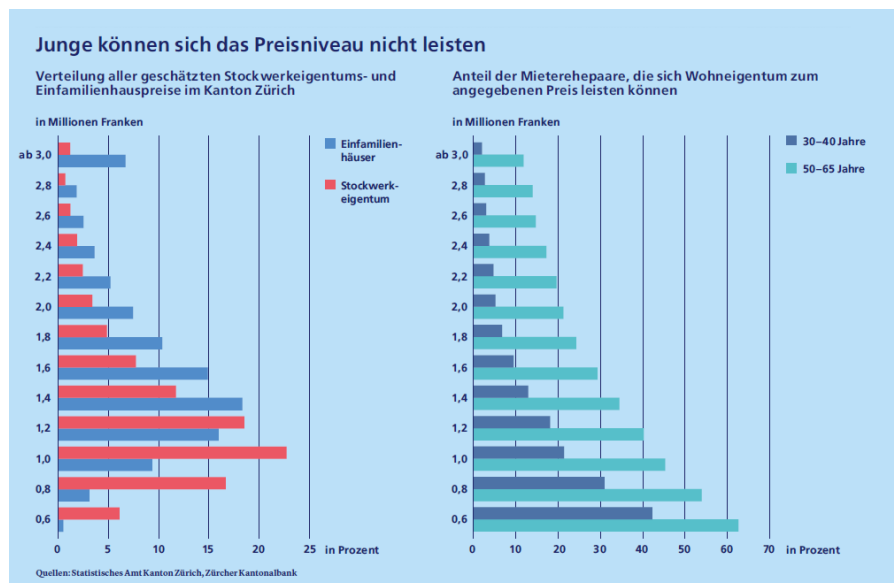
>>> Das Ergebnis: Gerade für junge Familien ist dies aufgrund der enormen Preisentwicklung schwierig. Ein mittelpreisiges Einfamilienhaus im Kanton Zürich – derzeit zum Preis von 1,6 Mio. CHF – könnten sich aktuell nur noch 9 Prozent der Mieter-Ehepaare zwischen 30 und 40 leisten; vor fünf Jahren lag der Anteil noch bei 13 Prozent.

Eine ähnliche Entwicklung beobachteten die ZKB-Researcher beim Stockwerkeigentum: Hatte vor fünf Jahren noch knapp jedes vierte junge Ehepaar ausreichend Mittel für eine mittelpreisige Wohnung, ist es jetzt nicht einmal mehr jedes fünfte. Besser steht es um die Generation der 50- bis 65-Jährigen: Sie hatten mehr Zeit, Vermögen auf die Seite zu legen, und haben gegebenenfalls zusätzliches Kapital geerbt. Auch können sie in der Regel durch Berufserfahrung höhere Einkommen vorweisen. Selbst bei Objekten zu 3 Mio. CHF wären gemäss der ZKB-Studie noch 11 Prozent der älteren Mieterinnen und Mieter im Rennen.

### «Günstige» EFH sind rar

Dass gerade viele junge Familien am Immobilienmarkt nicht zum Zuge kommen können, schafft Raum für Diskussionen. Diverse Ideen kursieren, wie der Zugang zu Wohneigentum verbessert werden könnte. Eine davon ist die Senkung des kalkulatorischen Zinssatzes, der derzeit bei 5 Prozent liegt. Gemäss Berechnungen des Immobilienresearchs der Zürcher Kantonalbank würden hier von jedoch insbesondere ältere Kaufinteressenten profitieren.

Eine weitere diskutierte Massnahme ist eine staatliche Bürgschaft – hier wäre der Erwerb von Wohneigentum bereits mit 5 Prozent Eigenmitteln möglich, sofern das Einkommen die höhere Belehnung erlaubt. Dies könn-



Quelle: ZKB, Q1 2024

te insbesondere jüngeren Eigenheimsuchenden zugutekommen, die nach einer langen Ausbildung mit einem ansprechenden Lohn ins Berufsleben starten, aber noch wenig Zeit hatten, Vermögen anzusparen. Gemäss der ZKB-Analyse hätten junge Kaufinteressenten insbesondere im «Niedrigpreissegment» (< 1 Mio. CHF) bessere Chancen. Das Problem dabei ist allerdings, dass es in diesem Preissegment kaum noch EFH gibt – nur noch 8 Prozent aller EFH im Kanton Zürich kosten weniger als 1 Mio. CHF, wie die ZKB-Researcher ermittelten.

### Immobilienmarkt unter Druck

Doch so dringend die Suche nach Lösungen zur Finanzierbarkeit von Wohneigentum sei – die eigentliche Ursache, nämlich die strukturelle Unterversorgung mit Eigenheimen wie überhaupt mit Wohnraum, werde auf diese Weise kaum gelöst. Allein im Kanton Zürich haben sich im vergangenen Jahr mehr als 20.000 zusätzliche Einwohner mit einem Bedarf an 10.000 zusätzlichen Wohnungen niedergelassen; gleichzeitig stagniert die Bautätigkeit.

Für das aktuelle Jahr erwarten die Experten der Zürcher Kantonalbank, dass die Angebotsmieten im Kanton Zürich um 4,5 Prozent steigen (Schweiz: 4%); die Leerstände dürften noch weiter sinken. «Um der Wohnungsknappheit zu begegnen, bietet sich insbesondere eine Verdichtung in den Städten an. Die Flächeneffizienz ist besonders gut, erlaubt die Bau- und Zonenordnung hier doch mehr Stockwerke als in kleinen Gemeinden. Damit dies gelingt, müssen die Städte und deren Bewohner das Wachstum allerdings auch zulassen», sagt Kubli. Dafür sollte das zweifellos wichtige Recht auf Einsprache ausgewogen mit dem grossen Bedarf an der Erstellung zusätzlicher Wohnungen in Einklang gebracht werden. Denn: Nur wenn Bauen wieder attraktiver wird, lässt sich die Bautätigkeit signifikant steigern.

### Ungenutztes Potenzial

Allerdings habe die Verdichtung auch eine Kehrseite, sagt Kubli: Mit den versiegelten Flächen heizten sich Städte schnell auf. Als eine mögliche Lösung verweisen die ZKB- >>>

NACHRICHTEN

**BIEL/NIDAU:  
ENDGÜLTIGES AUS  
FÜR AGGLOLAC**

Die Städte Biel und Nidau ziehen einen Schlussstrich unter das Grossprojekt Agglolac. Die 2013 von den Städten Nidau und Biel sowie der Mobimo AG gegründete Projektgesellschaft Agglolac werde aufgelöst, teilen Biel und Nidau mit. Mit der Auflösungsvereinbarung verzichten alle Parteien darauf, das Projekt weiterzuverfolgen. Ausgleichszahlungen werde es nicht geben. Das ursprüngliche Ziel der Projektgesellschaft war es, eine rechtsverbindliche Planung für ein Wohnquartier mit einer grossen Erholungszone am See zu schaffen. Auf dem Areal zwischen der Bielerseebucht und dem Schloss Nidau wollte Mobimo unter dem Namen Agglolac ein Quartier mit rund 120.000 qm Bruttogeschossfläche erstellen. Am Seeufer war ein Park geplant, dahinter verschiedene Gebäude für insgesamt 1.500 Bewohner und u.a. ein Hochhaus mit 48 Metern Höhe. Das Projekt war in der Bevölkerung heftig umstritten und fand auch in den Stadtparlamenten von Nidau und Biel im März 2021 keine Mehrheit. Die Planung wurde zunächst auf Eis gelegt, nun kommt das endgültige Aus für Agglolac. Die Städte Nidau und Biel erklären, dass das politische Umfeld für eine erfolgreiche Zusammenarbeit der Städte für das Expo-Areal derzeit fehle. (ah)



Rendering des Agglolac-Projekts

Je teurer die Gemeinde, desto grösser das Preiswachstum

Die fünf grössten und kleinsten absoluten Preisanstiege seit 2018 in Franken, Gemeinden Kanton Zürich

Gemeinde	Mittleres Preisniveau 2023	Zunahme seit 2018	Prozentuale Zunahme seit 2018
Erlenbach	3,8 Mio.	910'000	32%
Kilchberg	3,4 Mio.	750'000	29%
Rüschlikon	3,2 Mio.	740'000	30%
Herrliberg	3,5 Mio.	740'000	27%
Zürich	2,7 Mio.	690'000	35%
Flaach	1,1 Mio.	100'000	10%
Freienstein-Teufen	1,2 Mio.	70'000	6%
Volken	1,2 Mio.	70'000	6%
Rifferswil	1,4 Mio.	40'000	3%
Marthalen	1,0 Mio.	30'000	3%

Quelle: ZKB, Q1 2024

>>> Autoren auf die Dachbegrünung. Gerade Städte und Agglomerationsgemeinden eigneten sich für Dachbegrünung besonders gut – denn hier dominieren Flachdächer, die sich im Gegensatz zu Giebeldächern besonders gut begrünen lassen.

Um zu analysieren, wie viel Potenzial tatsächlich ausgenutzt wird, hat das Immobilienresearch der Zürcher Kantonalbank mithilfe von Luftbildern für alle Flachdächer in der Stadt Zürich sowie einzelner weiterer Gemeinden im Kanton Zürich die begrünte Fläche berechnet. Dabei zeigt sich: In der Stadt Zürich, in der Hitzeinseln schon länger ein Thema sind, ist der Anteil begrünter Dachflächen eher tief – nur 8 Prozent aller Flachdächer sind begrünt – obwohl in der Stadt Zürich Dachbegrünung bei Neubauten und Sanierungen von Flachdächern seit 1991 Pflicht ist.

Nutzungskonflikte verhindern Dachbegrünung

Als Hauptgrund für den niedrigen Wert nennen die Autoren der ZKB-Immobilienstudie die grosse Zahl unbegrünter älterer Dächer und zunehmende Nutzungskonflikte. So entstünden auf Bürogebäuden oder Einkaufszentren vermehrt Terrassen für Mitarbeiter oder für Restaurants;

bei Neubauten von Wohngebäuden würden auf dem obersten Stockwerk oft Attikawohnungen mit grosszügigen Terrassen realisiert, die den Preis deutlich erhöhen – für Immobilienentwickler seien grüne Dächer entsprechend eher von sekundärem Interesse.

Dabei sollten die vielen finanziellen Vorteile einer Dachbegrünung nicht ausser Acht gelassen werden, geben die ZKB-Autoren zu bedenken und verweisen darauf, dass die Vegetations- und Substratschicht die Dachabdichtung vor UV-Einstrahlung und Witterungseinflüssen, wie Hitze und Hagel, schützen. Die Lebensdauer eines Daches lasse sich somit fast verdoppeln.

Des Weiteren führe die isolierende Wirkung der Vegetation zu geringeren Kühl- und Heizungskosten. Auch in Kombination mit Photovoltaikanlagen seien vorteilhafte Wechselwirkungen zu beobachten, berichten die Autoren: Der kühlende Effekt der Vegetation habe einen positiven Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Anlagen, die Stromproduktion erhöhe sich. Fazit des ZKB-Research-Teams: «Es bleibt zu hoffen, dass das Potenzial der fünften Fassade zur natürlichen Klimaanlage insbesondere in den Städten künftig mehr genutzt wird.» •



INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

# Schrittweise Erholung im Jahr 2024?



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / SEPAVONE

In Nordamerika (im Bild New York City) ist der Büroleerstand zuletzt massiv gestiegen.

DIE GLOBALEN IMMOBILIENMÄRKTE HABEN 2023 MIT EINEM GESAMTVOLUMEN VON 594 MRD. USD UND DAMIT DEM NIEDRIGSTEN NIVEAU DIREKTER INVESTITIONEN SEIT MEHR ALS EINEM JAHRZEHNT ABGESCHLOSSEN – GEMÄSS DEM JLL-REPORT «GLOBAL REAL ESTATE PERSPECTIVE» EIN RÜCKGANG UM 44 PROZENT GEGENÜBER 2022. DOCH SIEHT MAN BEI JLL EINEN SILBERSTREIF AM HORIZONT: IN Q4 WURDE WELTWEIT EIN GESAMTVOLUMEN VON 166 MRD. USD ERZIELT; DER RÜCKGANG LIEGE DAMIT BEI «NUR NOCH 23 PROZENT».

**PD/BW.** «Das Immobilienjahr 2023 war von Unsicherheiten und den Nachwirkungen des bereits schwierigen Vorjahres geprägt. So ging die Inflation in vielen Volkswirtschaften nur langsam zurück, zugleich mussten sich die Zinsen erst auf dem neuen Niveau stabilisieren», sagt Hela Hinrichs, Senior Director EMEA Research & Strategy bei JLL. Darüber hinaus hätten deutliche Preisanpassungen massgeblich dazu beigetragen, dass sich Transaktionsprozesse verzögerten oder ganz ausgesetzt wurden – eine Passivität, die sich nach Einschätzung von Hinrich «auch in diesem Jahr nur schrittweise wieder lösen dürfte».

Die Region Europa, Mittlerer Osten und Afrika (EMEA) lag dabei jeweils

leicht unter dem globalen Wert. Das Volumen ging hier im Jahresvergleich um 43 Prozent auf 162 Mrd. USD zurück; im vierten Quartal registrierten die JLL-Researcher 46 Mrd. USD, was einem Minus von 21 Prozent im Jahresvergleich entspricht.

## Deutliche Unterschiede

Dabei habe sich die Region als sehr heterogen gezeigt, sagt Hinrichs. Gemäss JLL meldeten die Niederlande und Frankreich in Q4 Rückgänge des Transaktionsvolumens um 61 Prozent beziehungsweise 44 Prozent; Deutschland wies einen Quartalsrückgang um 16 Prozent aus. Derweil wurden in Spanien >>>

>>> (+51%), in der Schweiz (+43%) und in Grossbritannien (+29%) im Jahresvergleich deutliche Zuwächse registriert.

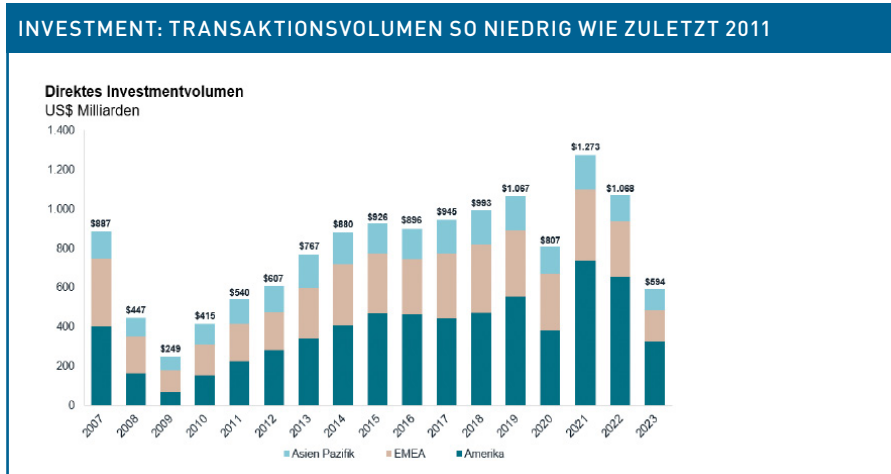
Gemäss dem JLL-Report behauptet das Segment Living/Multifamily im Vergleich der Nutzungsarten mit 157 Mrd. USD (-53% ggü. dem Vorjahr) zwar seine Spitzenposition, liegt aber nur noch knapp vor Industrial & Logistics, wo ein Transaktionsvolumen von 139 Mrd. USD (-35%) verzeichnet wurde. Das Segment Büro liegt mit insgesamt 128 Mrd. USD (-49%) auf einem bis dato ungewohnten dritten Platz und rangiert damit vor Einzelhandel, der 89 Mrd. USD und damit ein Minus von 39 Prozent erzielte.

«Vor allem die Debatte um Future of Work hat zu einer Verunsicherung im Bürosegment geführt, während der Wohnraumangel in vielen Metropolen weltweit und die Notwendigkeit stabiler Produktions- und Lieferketten unbestritten ist», erklärt Hinrichs die neue Reihenfolge. «Portfoliumschichtungen in Wachstumssektoren werden mittelfristig daran sicher nichts ändern.»

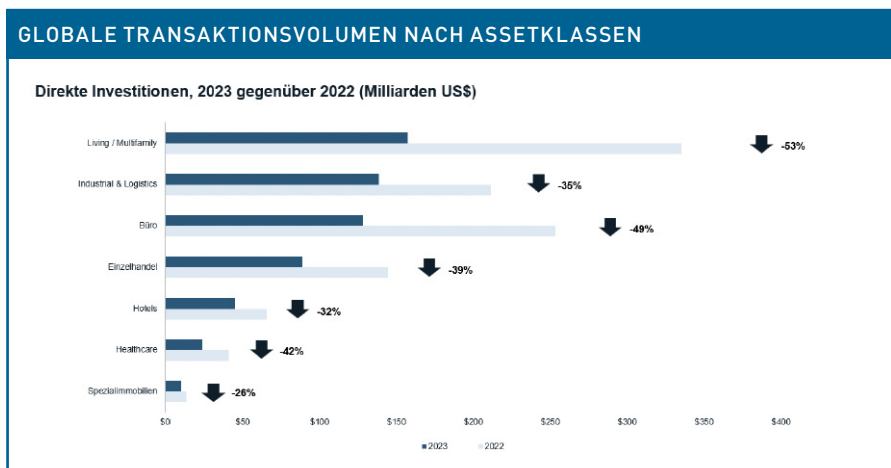
### Vermietungsmärkte bereits wieder in der Erholungsphase

Derweil scheinen die Vermietungsmärkte das Tief 2023 schneller zu überwinden: Gemäss JLL verzeichnete der Bürosektor im vierten Quartal 2023 einen Zuwachs der globalen Vermietungsumsätze um 13 Prozent im Vergleich zum dritten Quartal und lag auch vier Prozent höher als im Vorjahresquartal.

Mit neun Mio. qm Umsatz habe man zwar das stärkste Quartal seit dem zweiten Quartal 2022 registriert, doch trotz dieses Anstiegs bewegten sich die Gesamtflächenumsätze des Jahres weltweit um neun Prozent unter dem Niveau von 2022 und etwa



Quelle: JLL Research



Quelle: JLL Research; gezählt werden Transaktionen mit einem Volumen von mehr als fünf Mio. US-Dollar.

ein Viertel unter dem Durchschnitt der Vor-Pandemie-Zeit, sagt Hinrichs: «Ähnlich wie auf den Investmentmärkten spiegelt sich auch hier die weltweite wirtschaftliche Lage mit zahlreichen Herausforderungen und einer Vielzahl wirtschaftlicher und politischer Krisen wider.» Neuanmietungen und Umzüge seien teilweise ausgesetzt worden, doch werde der Handlungsdruck schnell steigen, zeigt sich die Researcherin überzeugt: «Zum einen herrscht bereits jetzt ein Wettbewerb um hochwertige Flächen in zentralen Lagen, zum anderen werden in den kom-

menden Jahren weniger Büroflächen gebaut, als in den vergangenen Jahren prognostiziert.»

Hinrichs zufolge werden die globalen Fertigstellungen im laufenden Jahr auf mehr als 17,3 Mio. qm geschätzt, jedoch würden diese im Jahr 2025 auf 12,4 Millionen qm zurückgehen. Zugleich sei damit zu rechnen, dass die Leerstandsquote weiter steigt, weil vor allem qualitativ unterdurchschnittliche Flächen in Randlagen vielfach kaum noch vermittelbar seien.

In Q 4 2023 stieg die weltweite Leerstandsquote um weitere 25 >>>



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / UKRAINIAN



Pandemie liegen, aber voraussichtlich um bis zu zehn Prozent im Vergleich zum Vorjahr in allen Regionen steigen.»

Preisfindung bleibt weiterhin das zentrale Thema

Stärker differenziert fällt ihre Betrachtung für den Investmentmarkt aus: «Anlage-Diversifizierung wird angesichts der aktuellen Herausforderungen für die Investoren weiter von hoher Bedeutung sein und dazu beitragen, Risiken sowohl in einzelnen Ländern oder Märkten als auch sektorübergreifend zu mindern.» Die Preisfindung zwischen Verkäufern und Käufern ist Hinrichs zufolge nach wie vor das zentrale Thema – auch nachdem sich die Nettoanfangsrenditen in den vergangenen Quartalen bereits entsprechend nach oben bewegt haben. Aktuell sehe es so aus, dass in den USA diese Preisadjustierungen am weitesten fortgeschritten sind, gefolgt von Europa und dann Asien-Pazifik. Allerdings seien diese Regionen alles andere als homogen, betont Hinrichs: «Bei genauer Betrachtung zeigt sich eine grosse Varianz zwischen den einzelnen Ländern.» •

Im UK wurden beim Transaktionsvolumen in Q4 2023 deutliche Zuwächse verzeichnet

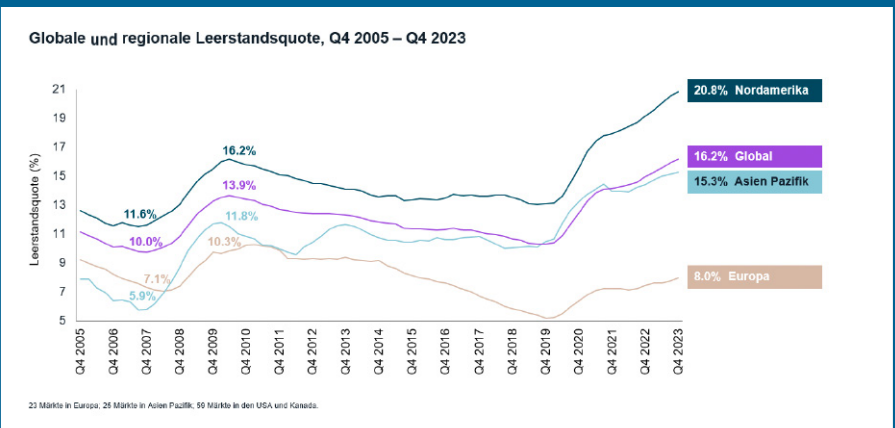
>>> Basispunkte auf ein neues Hoch von 16,2 Prozent, wobei der höchste Anstieg in Nordamerika auf nun 20,8 Prozent verzeichnet wurde, gefolgt von der Asien-Pazifik-Region mit 15,3 Prozent sowie Europa mit einem Mittelwert von 8,0 Prozent.

men mehr Klarheit, um eine langfristige Arbeitsplatzstrategie umzusetzen.» Die JLL-Expertin geht davon aus, dass die Bürovermietungsaktivitäten im Laufe des Jahres schrittweise wieder zunehmen werden: «Die Flächenumsätze werden weiterhin unter dem Niveau vor der

Investoren und Nutzer haben für 2024 wieder mehr Klarheit

Der Ausblick auf 2024 fällt bei JLL verhalten optimistisch aus: Mehr als 80 Prozent der Beschäftigten weltweit seien inzwischen wieder mindestens einen Tag pro Woche im Büro, verglichen mit 61 Prozent vor einem Jahr. Die meisten Angestellten arbeiteten nun durchschnittlich 3,1 Tage die Woche vom Büro aus. «Von den zehn grössten Technologieunternehmen der Welt schreiben acht nun mindestens drei Tage pro Woche im Büro vor», berichtet Hinrichs. «Das schafft für die Unterneh-

VERMIETUNG: TOPBÜRO-ENGPASS TROTZ STEIGENDEM LEERSTAND



QUELLE: JLL RESEARCH MÄRZ 2024



IMMOBILIEN-INVESTMENTMÄRKTE DEUTSCHLAND

# Nischensegmente steigen in der Investorengunst



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / SEBBAM

Das Segment Logistik-Immobilien erfreut sich bei Investoren weiterhin hoher Beliebtheit.....

GEMÄSS EINER UMFRAGE VON REAL BLUE, DEM INVESTMENTMANAGER DER DREES & SOMMER-GRUPPE, WOLLEN 69 PROZENT DER BEFRAGTEN ASSET MANAGER UND INSTITUTIONELLEN INVESTOREN 2024 WIEDER ZUKAUFEN. RUND 28 PROZENT DER UMFRAGETEILNEHMER KÖNNEN NICHT ABSEHEN, WANN SIE ERNEUT INVESTIEREN WERDEN. 38 PROZENT GABEN AN, IM LAUFENDEN JAHR DEN ANTEIL IHRER INVESTITIONEN IN INFRASTRUKTUR ZULASTEN VON IMMOBILINVESTMENTS STEIGERN ZU WOLLEN.

**PD/BW.** Die Real Blue Kapitalverwaltungs-GmbH (Real Blue), der Investmentmanager der Drees & Sommer Gruppe, hat zwischen Ende Januar und Mitte Februar dieses Jahres 29 institutionelle Investoren und Asset Manager in Deutschland danach befragt, wie sich die Rahmenbedingungen für Investments in Immobilien und Infrastruktur 2024 entwickeln werden. Wie Real Blue mitteilt, betreuen rund 55 Prozent der Umfrageteilnehmer ein Immobilienvermögen von jeweils über einer Milliarde Euro. 41 Prozent der Befragten halten Liegenschaften in den deutschen A-Standorten im Bestand, 32 Prozent an deutschen B-Standorten, 21 Prozent an weiteren Standorten in Deutschland. Ausserhalb Deutsch-

lands haben 6 Prozent der Befragten Bestände. In der Assetklasse Wohnen sind 40 Prozent der Umfrageteilnehmer investiert, im Segment Büro sind es 25 Prozent, im Einzelhandel 13 Prozent, in Pflege- und Sozialimmobilien 7 Prozent, in Logistik / Light Industrial 7 Prozent, Hotel 3 Prozent sowie in Infrastruktur 1 Prozent.

## Wohnen als «zentraler Anker»

Ziel der Umfrage von Real Blue war unter anderem, aufzuzeigen, welche Nutzungsarten bei Asset Managern und institutionellen Investoren aktuell im Fokus stehen. Die Ergebnisse zeigen, dass rund 79 Prozent der Umfrageteilnehmer Investitionen im Segment Wohnen planen, >>>

>>> rund 41 Prozent erwägen Zukäufe in den Segmenten Logistik / Light Industrial, jeweils circa ein Drittel der Befragten hat den Sektor Einzelhandel / Fachmarktzentren (35%) und Erneuerbare Energien (31%) im Blick. Bei den Immobiliennutzungen sind des Weiteren die Sektoren Büro (28%), Gesellschaftsimmobilien (24%; Kitas, Bildungseinrichtungen, Öffentliche Gebäude etc.), Pflegeimmobilien / Senior Living (24%) und Infrastruktur (21%) interessant.

### Ehemalige Nischensegmente fast gleichauf mit Büro

«Wohnimmobilien sind für Investoren mehr denn je ein zentraler Anker im Portfolio – in Anbetracht der Wohnungsknappheit sind sie weiterhin die beliebteste Nutzungsart», sagt Michael Eisenmann, Geschäftsführer von Real Blue. Dennoch hätten die Bereiche Logistik, Erneuerbare Energien aber auch die aufstrebenden Nutzungen, insbesondere Geschäfts-, Sozial- und Seniorenimmobilien enorm aufgeholt. «Sie sind inzwischen weit aus einem Nischendasein herausgetreten und werden aktuell nahezu gleichauf mit dem Sektor Büro genannt», so Eisenmann.

### Mehrheit der Befragten erwartet sinkende Zinsen

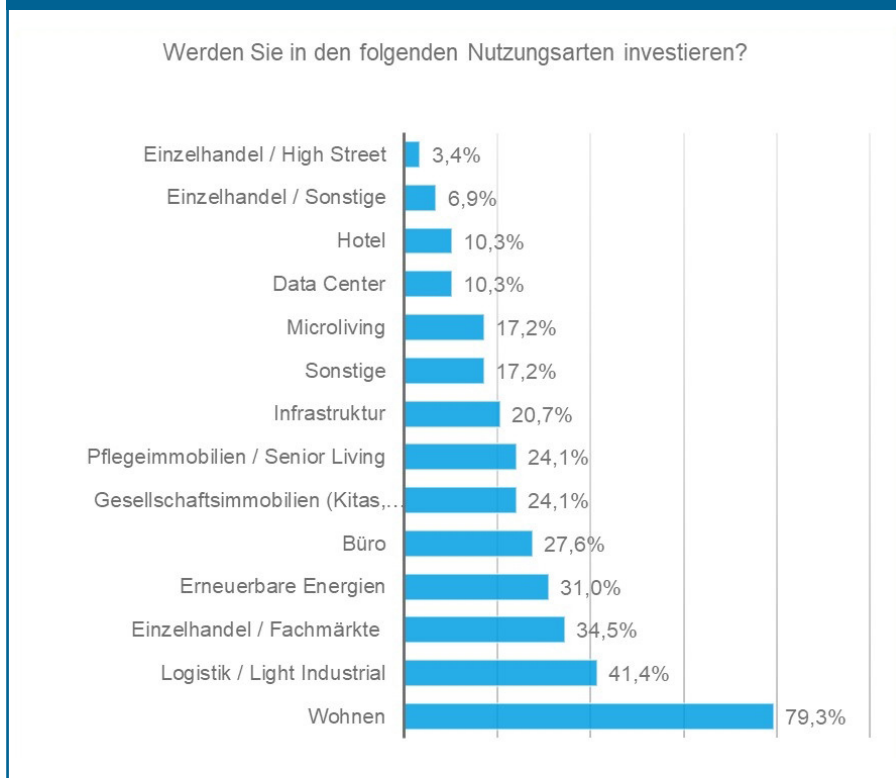
Abschliessend wurden die Asset Manager und Investoren gefragt, wie sich die Zinsen und das Finanzierungsumfeld für Immobilieninvestitionen in diesem Jahr in Deutschland entwickeln werden. Dabei ist das Bild uneinheitlich: Rund 21 Prozent rechnen mit gleichbleibenden Zinsen, 62 Prozent gehen davon aus, dass diese im 2. Halbjahr sinken werden, 14 Prozent sogar im ersten Halbjahr. Nur 3,4 Prozent rechnen mit steigenden Zinsen im ersten Halbjahr2024. •



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM/ABERHEIDE

...ebenso das Segment Erneuerbare Energien.

GRAFIK 1: INVESTITIONEN NACH NUTZUNGSARTEN



Quelle: Real Blue KAG, Q1 2024

# WHO'S WHO 2024?

DIE 100 KÖPFE DER SCHWEIZER IMMOBILIENBRANCHE



**IMMOBILIEN Business** kürt in der Juli/August-Ausgabe am 11. Juli 2024 traditionell die 100 einflussreichsten Persönlichkeiten der Schweizer Immobilienbranche.



**Nominieren Sie im April Ihre Favoriten auf:**

[www.whoiswho.immobilienbusiness.ch](http://www.whoiswho.immobilienbusiness.ch)

Wir stellen Ihnen die führenden Köpfe vor, die massgeblich die Entwicklung der Immobilienwirtschaft in der Schweiz prägen.

Zudem werden die 100 Köpfe von IMMOBILIEN Business auch in der französischsprachigen Sonderausgabe IMMOBILIER Romand vorgestellt.



**IMMOBILIEN**  
**BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin



## MARKTKOMMENTAR

## Zinsentscheid zeigt Wirkung

AM 21. MÄRZ 2024 VERKÜNDET SNB-CHEF JORDAN DIE ZINSWENDE IN DER SCHWEIZ. DIE SCHWEIZER NATIONALBANK SENKT ÜBERRASCHEND DEN LEITZINS UM 25 BASISPUNKTE AUF 1,5 PROZENT. DIE SNB VOLLZIEHT DAMIT DEN ERSTEN ZINSENKUNGSSCHRITT NOCH VOR EZB UND DER US-NOTENBANK – WEIL DIE MASSNAHMEN ZUR BEKÄMPFUNG DER INFLATION WIRKSAM WAREN. DER INFLATIONS-DRUCK HAT SICH IN DEN LETZTEN MONATEN DEUTLICH VERRINGERT. DIE ERSTEN ZINSENKUNGEN IN DEN USA UND EUROPA WERDEN ERST DIESEN SOMMER ERWARTET.

**FL/TM.** Die Schweizer Aktienmärkte reagierten positiv auf die Zinsentscheidung der Nationalbank. Der SMI stieg um 0,73 Prozent und der REAL Index sogar um 1,08 Prozent. Auch an den internationalen Handelsplätzen wurden Kursgewinne erzielt, wodurch sich der positive Trend der letzten Monate fortsetzen konnte. Aktuell notieren der US-Aktienindex S&P 500 (+9,09% YTD) und der deutsche Aktienindex DAX (+9,75% YTD) auf Allzeithochs. Beim Swiss Performance Index (SPI) ist dies noch nicht ganz der Fall, jedoch weist auch der SPI eine Jahresperformance von Plus 5,41 Prozent auf. Die Schweizer Immobilienaktien stiegen im März um 3,39 Prozent. Der Zinsentscheid gab dieser Entwicklung zusätzlichen Schwung, sodass die Jahresperformance des REAL Index erstmals seit Januar mit +0,28% wieder positiv ausfällt. Den grössten Kursgewinn im März verzeichneten die Aktien der HIAG mit +9,01 Prozent, aber auch die Titel des Indexschwergewichts SPS legten um über 5 Prozent zu. Diese Trendumkehr war auch bei den europäischen Immobilienaktien zu beobachten. Der EPRA Index stieg im März um 6,7 Prozent. Die Jahresperformance bleibt jedoch weiterhin ne-

gativ, hat sich jedoch auf -4,6 Prozent verbessert (nicht währungsbereinigt). Den bisherigen Jahrestiefstwert erreichte der Index am 28. Februar 2024 bei einem Minus von 10,81 Prozent.

## SWIIT Index

Nach dem Unterbruch im Aufwärtstrend, scheint der Zinsentscheid nun auch bei den kotierten Immobilienfonds eine positive Wirkung zu entfalten. Seit einigen Tagen verzeichnet der SWIIT Index wieder Kursgewinne. Aktuell steht der SWIIT Index bei 485,26 Punkten, was einem Anstieg von 4,98 Prozent im laufenden Jahr entspricht. Den bisherigen Höchstwert erreichte der Index Anfang März bei 6,29 Prozent.

Die optimistische Stimmung der Anleger zeigt sich nicht nur bei der Kursentwicklung, sondern auch bei den letzten Kapitalerhöhungen der kotierten Fonds. Nach Cronos Immo Fund konnte auch die Emission des SF Retail Properties Funds erfolgreich abgeschlossen werden. Durch die Emission fließen dem Fonds Neugelder in der Höhe von 40,9 Mio. CHF zu. Der Erlös wird für den weiteren Ausbau des Immobilienportfo-



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

lios, zur Erschliessung von Potenzialen bei Bestandesliegenschaften und zur Reduktion des festverzinslichen Fremdkapitals verwendet.

Auch bei den derzeit laufenden Kapitalerhöhungen von Dominicé Swiss Property Fund und Procimmo Real Estate SICAV deutet alles auf erfolgreiche Transaktionen hin. Das Volumen dieser beiden Emissionen beträgt rund 111 Mio. CHF. Somit wurden im März durch Kapitalerhöhungen kotierter Immobilienfonds insgesamt rund 200 Mio. CHF aufgenommen, wobei der Index während dieser Phase sogar um über 2 Prozent an Wert zulegen konnte – was zeigt, dass die Nachfrage nach Schweizer Immobilienfonds auch weiterhin vorhanden ist. •

26.3.2024	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2.589.30	2.44	3.74
REAL	3.218.58	3.39	0.28
SWIIT	485.26	2.12	4.98
EPRA EUROPE INDEX	1.631.97	6.70	-4.60
	NET CHANGES		
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	1.0575	-0.046	-0.088
CHF SARON 5Y	1.0497	-0.038	-0.010
CHF SARON 10Y	1.1730	-0.036	0.004
CHF SARON 15Y	1.2625	-0.025	0.053

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							27. 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	3450	2	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	500	491	30	500	495	500	55
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	172	192	181	50	187	50	184	50
190684	IMBEX HOLDING AG	8800	10000	9010	2	9750	1	9750	2
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			12000	1	23900	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2800	2800	2810	7	3300	10	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	57.5	200	60.5	195	60	5
257770	REUSSEGG HLDG N			82	50	690	10	77	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8100	8500	8500	10	9500	1	8500	2
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2370	2510	2310	4	2700	2	2370	3
253801	TERSA AG	16000	16000	15900	1	18000	2	16000	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2.1	2.1	2.05	6316	2.35	300	2.1	1100
172525	TONWERK LAUSEN N	18700	18700	16800	1	24700	1	18700	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	20500	20500	17000	1	25000	1	20500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	175	182	177	100	184	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

**NUTZER,  
RENDITE,  
RISIKO**

Im Gespräch mit Stefan Fahrländer, FPRE,  
und Stephan Kloess, KRE

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											28. 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. % FEB.	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
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	2.25%	19.27%	6.52%	1.02%	137.50	146.00	1'071'497'259		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	99.80	111.50	2.62%	11.72%	-4.77%	2.43%	113.00	116.50	692'737'124		
CH0100778445	CS REF. GREEN PROPERTY	114.60	124.00	2.58%	8.20%	5.12%	1.72%	118.50	130.50	2'434'307'240		
CH0118768057	CS REF. HOSPITALITY	72.90	73.50	3.53%	0.82%	6.74%	1.28%	70.20	77.20	625'220'621		
CH0002769351	CS REF. INTERSWISS	177.70	177.00	4.19%	-0.39%	8.59%	1.14%	160.50	169.00	1'590'270'660		
CH0031069328	CS REF. LIVINGPLUS	105.15	147.00	2.45%	39.80%	2.44%	1.28%	139.50	150.50	3'065'562'402		
CH0245633950	CS REF. LOGISTICSPLUS	96.95	102.50	3.45%	5.72%	12.16%	1.94%	92.20	103.50	820'000'000		
CH0012913700	CS REF. SIAT	153.95	226.00	2.32%	46.80%	6.60%	1.15%	206.00	219.00	3'707'218'120		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	116.40	127.00	2.47%	9.11%	3.71%	0.76%	119.50	128.00	381'000'000		
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	220.00	2.06%	43.32%	3.77%	0.70%	209.00	220.00	1'677'080'020		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	114.55	136.50	3.01%	19.16%	3.41%	2.49%	130.00	133.50	300'300'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	110.65	78.00	7.33%	-29.51%	2.90%	0.80%	76.00	84.60	338'742'378		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	110.75	107.00	2.10%	-3.99%	0.00%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	410'798'038		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	114.20	103.00	5.62%	-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	214.00	3.18%	17.97%	5.42%	1.02%	199.00	213.00	1'198'400'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	395.50	560.00	2.44%	41.59%	7.69%	0.94%	520.00	550.00	1'966'464'640		
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	172.00	2.37%	16.18%	3.93%	0.94%	156.50	171.00	984'028'340		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	133.10	141.00	2.39%	5.94%	8.88%	0.70%	127.50	139.50	368'028'612		
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	138.25	146.00	3.83%	5.61%	0.69%	0.84%	140.50	149.00	1'351'750'782		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	94.05	102.00	2.60%	8.45%	3.55%	NICHT KOTIERT	99.00	102.00	381'481'632		
CH0039415010	REALSTONE	119.65	128.00	2.83%	6.98%	3.23%	0.19%	123.50	131.00	1'717'182'848		
CH0100612339	RESIDENTIA	110.15	104.00	2.96%	-5.58%	7.44%	11.73%	94.00	99.00	166'418'096		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	139.80	160.00	3.15%	14.45%	5.96%	0.11%	144.50	156.50	1'708'830'880		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	93.25	78.00	5.76%	-16.35%	-0.51%	3.59%	78.40	84.60	187'200'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	100.15	107.00	4.24%	6.84%	3.65%	4.27%	107.50	112.50	939'360'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	115.10	122.00	2.69%	5.99%	1.38%	1.97%	119.00	128.00	1'026'812'268		
CH0002785456	SOLVALOR 61	222.50	291.00	1.84%	30.79%	1.04%	0.08%	283.00	299.00	1'473'714'501		
CH0037237630	STREETBOX REF	338.55	482.00	3.23%	42.37%	7.83%	1.10%	442.00	463.00	207'050'330		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	106.35	86.00	3.61%	-19.13%	-1.15%	2.33%	83.60	93.60	230'806'112		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	101.00	91.00	2.45%	-9.90%	-1.94%	11.31%	88.00	92.40	309'615'033		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.55	121.00	2.16%	9.45%	0.41%	1.24%	118.50	123.50	1'960'200'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	121.55	171.00	2.21%	40.68%	8.23%	0.21%	157.50	171.00	1'801'182'159		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	96.85	103.00	4.19%	6.35%	3.83%	0.53%	97.20	102.00	535'868'315		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	99.55	74.60	2.90%	-25.06%	0.92%	2.95%	74.40	78.00	283'634'422		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	154.50	193.00	2.38%	24.92%	4.89%	0.00%	176.00	187.00	1'020'184'876		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMM.	99.00	95.00	4.70%	-4.04%	-3.06%	NICHT KOTIERT	98.00	103.00	222'561'725		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	62.55	87.40	2.07%	39.73%	7.11%	0.67%	79.40	84.20	3'103'862'944		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.15	19.70	2.15%	39.22%	11.93%	1.09%	17.50	19.30	915'371'473		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.40	13.15	2.54%	15.35%	2.73%	5.34%	12.45	14.10	473'338'839		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	98.05	136.00	1.95%	38.70%	8.80%	5.90%	123.50	136.50	1'938'172'040		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	102.65	142.50	2.33%	38.82%	5.95%	0.20%	130.00	139.00	10'207'777'883		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	62.50	66.00	4.18%	5.60%	6.80%	0.53%	60.20	66.40	1'626'225'744		
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		
				0	0	SWIIT	0			TOTAL		
				2.93%	15.08%	5.46%	1.19%			63'182'599'657		

IMMOBILIENAKTIEN											28. MÄRZ 2024	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2024	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % FEB.	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST		BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	155.35	155.00	4.72%	-0.23%	3.06%	0.44%	147.00	155.60	2'571'887'255		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	78.80	72.60	4.44%	-7.87%	10.67%	1.93%	64.00	68.20	205'490'004		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	179.35	187.00	3.31%	4.27%	6.86%	0.07%	172.00	189.00	406'298'266		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.85	16.00	3.56%	-5.04%	-4.76%	0.61%	16.30	17.25	481'005'328		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	107.50	79.00	4.07%	-26.51%	-1.00%	4.14%	73.40	79.60	363'189'408		
CH0273774791	INTERSHOP N	475.05	645.00	4.45%	35.78%	4.88%	2.43%	598.00	626.00	704'049'750		
CH0524026959	INA INVEST AG	22.90	17.00	0.00%	-25.76%	-2.58%	1.40%	16.65	17.70	84'145'871		
CH0325094297	INVESTIS N	81.65	97.00	2.64%	18.80%	-0.61%	1.40%	92.00	99.60	277'870'080		
CH0011108872	MOBIMO	259.25	259.00	4.01%	-0.10%	3.07%	3.21%	252.00	268.00	1'878'127'881		
CH0212186248	NOVAVEST	43.25	33.80	3.81%	-21.85%	-7.14%	0.66%	34.20	36.80	260'646'469		
CH0284142913	PLAZZA N	346.20	307.00	2.67%	-11.32%	2.33%	0.44%	292.00	308.00	400'699'102		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	114.45	117.80	3.38%	2.93%	0.17%	3.25%	113.00	118.60	5'403'237'560		
CH0384629934	SENIORSIEDENZ	46.10	33.00	6.04%	-28.42%	4.76%	0.26%	28.50	36.00	84'330'576		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	82.65	84.80	4.18%	2.60%	-1.84%	3.30%	85.10	90.50	6'505'737'619		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	117.85	94.00	3.98%	-20.24%	1.08%	0.27%	90.00	94.00	256'577'794		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1714.00	1830.00	3.96%	6.77%	-1.08%	1.91%	1780.00	1860.00	306'449'055		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2049.50	1800.00	2.50%	-12.17%	12.15%	0.83%	1590.00	1700.00	544'066'639		
				0	0	REAL	0			TOTAL		
				3.63%	-5.20%	0.37%	2.74%			20'733'808'657		



STANDORTENTWICKLUNG

# Zweiter Anlauf für das Isleten-Projekt



BILD: ISEN AG

Das Projekt auf der Halbinsel Isleten im Urner See

AUF DER HALBINSEL ISLETEN IM URNER SEE PLANT SAMIH SAWIRIS EIN TOURISTISCHES GROSSPROJEKT. DER KANTON UNTERSTÜTZT DIE PLÄNE, DIE IM VERGLEICH ZUM URSPRÜNGLICHEN VORHABEN DEUTLICH REDIMENSIONIERT WURDEN.

**AW/PD.** Die Isen AG des Investors Samih Sawiris hat neue Pläne für die Entwicklung der Halbinsel Isleten im Urnersee vorgestellt. Nach grossen Widerständen wurde das Projekt für das ehemalige Areal der Sprengstofffabrik Cheddite in Seedorf (UR) redimensioniert: Statt der 55.000 qm Nutzungsfläche gemäss der Pläne des Jahres 2022 sind nun noch 37.000 qm geplant, gut 30 Prozent weniger. Der geplante Bootshafen

wird um 50 Prozent verkleinert. Rund 40.000 qm sind für die Renaturierung des Isentalerbachs und ein neues 200 m langes neues Seeufer vorgesehen. Bestehende Gebäude will Sawiris integrieren, für die Öffentlichkeit soll uneingeschränkte Zugänglichkeit gewährleistet sein. Geplante Nutzungen sind ein Hotel im 3- bis 4-Sterne-Segment mit über 50 Hotelzimmern und 100 hotelmässig bewirtschaftete Wohnungen sowie sieben bewirtschaftete Bungalows. Auch Gastronomie- und Retailflächen sind geplant und Anlegeplätze für Boote. Gemeinde und Kanton äusserten sich positiv zum Projektstand. «Der Regierungsrat des Kantons Uri unterstützt die Projektidee, denn das Gebiet an der Isleten hat Potenzial», sagt der Urner Justizdirektor Daniel Furrer. •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 6\_2024 / 19. Jahrgang / 377. Ausgabe.

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

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

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

Schweizer Immobiliengespräche 2024

# Save the Date

16.	April 2024	Lausanne
14.	Mai 2024	Bern
04.	Juni 2024	Zürich
24.	September 2024	Zürich
20.	November 2024	Zürich

Mehr Informationen unter:

