

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Eigentumswohnungen bleiben gefragt
(Online Home Market Analysis ImmoScout24)
- 6 Preiserholung setzt sich fort
(Studie FPRE)
- 8 Hotellerie auf der Überholspur
(UBS-Studie)
- 10 Preisverfall unsanierter Wohnhäuser gestoppt
(Studie von JLL Deutschland)
- 12 Marktkommentar
- 13 Immobiliennebenwerte
- 14 Immobilienfonds/-Aktien
- 15 Projektentwicklung: Previs/Burgdorf
- 15 Impressum

EDITORIAL

Positive Signale

Immobilien in der Schweiz bleiben ein gefragtes Gut. Die Nachfrage nach Wohneigentum – ob als Stockwerkeigentum oder als Einfamilienhaus – ist jüngsten Marktberichten zufolge ungebrochen, und auch der Markt für Renditeliegenschaften scheint sich zu erholen: So verzeichneten Immobilienberatungsunternehmen im ersten Quartal dieses Jahres gegenüber dem Vorquartal und auch im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegene Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser – und auch für Büroliegenschaften. Angesichts der stabilen bis positiven Ertragsseite und sinkender Zinsen seien Investitionen in Immobilien wieder vergleichsweise attraktiver, ist am Markt zu hören. Erfreuliche Signale gibt es auch für das Segment der Hotelimmobilien: Die Schweizer Hotellerie – in den touristischen Regionen wie in den Städten – erlebt seit geraumer Zeit ein Hoch; die Zahl der Logiernächte war im vergangenen Jahr erstmals wieder höher als vor der Pandemie. Mit den Übernachtungszahlen stiegen auch die Umsätze der Hotelbetriebe. Der positive Trend hält an: Für das laufende Jahr prognostizieren Ökonomen hier weiteres Wachstumspotenzial – was sich nicht zuletzt positiv auf die Mieteinnahmen und auch auf die Portfoliobewertungen auswirken dürfte. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

30
Jahre
IMMOBILIEN
BUSINESS

VIELLE FACETTEN
30 Jahre Schweizer Immobilienwirtschaft

Mehr über Macher, Märkte und Investitionen im neuen IMMOBILIEN Business.

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

99. Schweizer Immobiliengespräch

Riskmanagement in schwierigen Zeiten

Was wir vom Fall Signa lernen können

Dienstag, 4. Juni 2024, 17.30 Uhr, Metropol Restaurant Zürich

Steigende Zinsen, sinkende Bewertungen, schwankende Baupreise, schwierige kommerzielle Vermietungen: Die Risiken in der Immobilienbranche nehmen zu. Nach Jahren der relativen Sorglosigkeit ist nun mehr Sorgfalt und Vorsorge gefragt. Fremdfinanzierte Portfolios und Projektentwicklungen stehen dabei speziell im Fokus.

Experten zeigen Ihnen, wo die grössten Risiken liegen, wie Sie diese erkennen und wie Sie vorsorgen können, damit Sie möglichst gut durch die schwierigeren Zeiten navigieren.



Marco Tondel
Mobimo
Management AG



Georg J. Wohl
STAIGER
Rechtsanwälte AG



Alfonso Tedeschi
Helvetia Asset
Management AG



Prof. Dr. Markus
Schmidiger
Moderation



Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-juni/

Sponsoren:

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Eigentumswohnungen bleiben gefragt



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / ZVEIGER

Die Nachfrage nach Wohneigentum in der Schweiz bleibt weiterhin hoch.

IM JAHR 2023 WAR EINE EIGENTUMSWOHNUNG IM SCHWEIZER DURCHSCHNITT 76 TAGE LANG INSERIERT UND DAMIT EINEN TAG KÜRZER ALS IM VORJAHR, OBWOHL DIE ANZAHL INSERATE GLEICHZEITIG UM KNAPP 20 PROZENT AUF 83.000 ANGESTIEGEN SIND. DIES ZEIGT: GESTÜTZT DURCH DIE SINKENDEN LANGFRISTIGEN ZINSEN IST DIE NACHFRAGE NACH DEN EIGENEN VIER WÄNDEN IM STOCKWERKEIGENTUM IM LETZTEN JAHR GESTIEGEN – ALLERDINGS NICHT IN ALLEN REGIONEN, WIE DIE ERGEBNISSE DER AKTUELLEN ONLINE HOME MARKET ANALYSIS ZEIGEN.

BW/PD. Die neueste Ausgabe der Online Home Market Analysis des Immobilienportals ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümerverband Schweiz sowie dem Swiss Real Estate Institute analysiert die Inserate für Eigentumswohnungen für das Jahr 2023. Die ausgewerteten Inserate stammen von mehreren bekannten Immobilienportalen; sie umfassen während des Untersuchungszeitraums die Mehrheit aller Online-Inserate in der Schweiz.

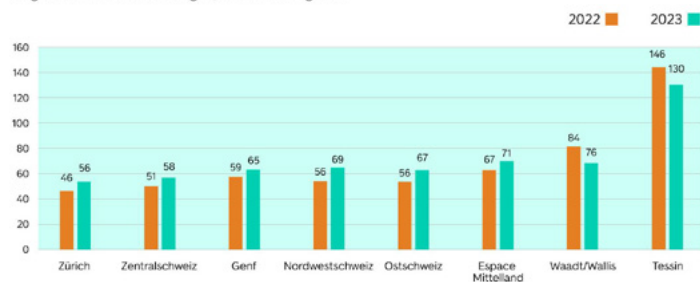
Die Vermarktungszeit sinkt

Das noch in der letzten Untersuchung für 2022 um knapp sechs Prozent geschrumpfte Inserate-Volumen für Eigentumswohnungen erholte sich in

der aktuellen Auswertung für 2023 deutlich und verzeichnete mit fast 20 Prozent ein robustes Wachstum. Diese nationale Angebotsausweitung hatte jedoch keine längere Inseratedauer zur Folge, im Gegenteil: Sie nahm mit 76 Tagen gegenüber dem Vorjahr sogar um einen Tag ab. Daran schliessen die Autoren der Studie, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Jahr 2023 gesamtschweizerisch gestiegen ist. Den Grund für diese Steigerung sehen sie unter anderem in den gesunkenen Langfristzinsen im Verlauf des letzten Jahres, zumal rund 80 Prozent der Eigenheimbesitzer in der Schweiz ihr Objekt mit Fest-Hypotheken finanzieren. So habe der durchschnittliche Zinssatz für eine fünfjährige Fest-Hypothek >>>

INSERATEDAUER VON EIGENTUMSWOHNUNGEN

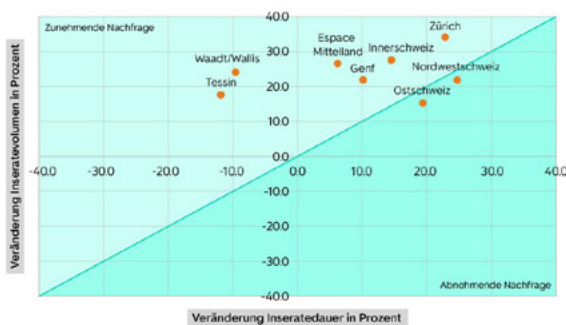
Vergleich 2022 zu 2023 in Tagen, nach Grossregionen



Online Home Market Analysis (OHMA) für Eigentumswohnungen, ImmoScout24 / HEV Schweiz / SwissREI, April 2024

NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN

Veränderung 2022 zu 2023, nach Grossregionen



Online Home Market Analysis (OHMA) für Eigentumswohnungen, ImmoScout24 / HEV Schweiz / SwissREI, April 2024

>>> noch im 1. Quartal 2023 bei rund 2,9 Prozent gelegen, während der Wert Ende 2023 auf rund 2,2 Prozent gesunken war.

Für Martin Waeber, Managing Director Real Estate bei der SMG Swiss Marketplace Group, zeigen die Resultate der aktuellen Online Home Market Analysis, dass den Schweizer Immobilienmarkt auch weiterhin kaum etwas ins Wanken bringen kann. «Die eigenen vier Wände – ob nun im Stockwerkeigentum oder als Einfamilienhaus – bleiben auch 2023 für viele ein Objekt der Begierde», so Waeber. «Dass die Nachfrage anhält, ist letztlich auch auf das in der Schweiz besonders knappe Gut, den Grund und Boden zurückzuführen.» Entsprechend bleibe der Schlüssel zum Erfolg, Verkaufende und Su-

chende best- und schnellstmöglich zusammen zu bringen, so Waeber. Dass das Angebot im letzten Jahr gewachsen ist, ist Waeber zufolge unter anderem auch auf gewisse Nachholeffekte zurückzuführen, nachdem 2022 weniger Objekte auf den Markt kamen: «Damals hatten einige Verkäufer aufgrund der deutlich gestiegenen Zinsen wohl geringere Chancen für einen guten Verkauf vermutet.»

Regionale Unterschiede

Während die schweizweite Inseratedauer um einen Tag leicht zurückging, stieg sie gemäss der Studie in sechs von acht untersuchten Bfs-Grossregionen an. Wie in der Vorperiode wiesen dabei die beiden Regio-

nen Zürich und Zentralschweiz mit knapp zwei Monaten die kürzesten Ausschreibungszeiten auf. Jedoch hat diese in beiden Regionen mit plus zehn Tagen in Zürich und plus sieben Tagen in der Zentralschweiz gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Ungeachtet des rund 20-prozentigen Anstiegs in Zürich (und damit dem prozentual höchsten aller Regionen) verkauften sich Eigentumswohnungen hier schweizweit nach wie vor am schnellsten, so die Autoren.

Am längsten hingegen hätten sich verkaufswillige Eigenheimbesitzer weiterhin in der Region Waadt/Wallis sowie insbesondere im Tessin gedulden müssen. Allerdings handele es sich dabei auch um die zwei Regionen, in denen sich die Inseratedauer 2023 als einziges reduziert hatte, konkret um acht Tage in Waadt und im Wallis und sogar um 16 Tage im Tessin. Dadurch habe sich die Differenz zwischen der Region mit der längsten und kürzesten Ausschreibungszeit deutlich reduziert, nämlich von 100 auf 74 Tage.

Nachfrage nur in der Ostschweiz leicht rückläufig

Die Kombination der Veränderungen bei der Inseratedauer sowie der Anzahl Inserate lässt für die Autoren der Studie Rückschlüsse auf die Nachfrage in der Gesamtschweiz und den einzelnen Regionen zu. Auf dieser Basis zeige sich einzig für die Region Ostschweiz ein leichter Rückgang der Nachfrage nach Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr. Denn während die Anzahl Inserate um rund 15 Prozent angestiegen sei, habe die gleichzeitige Inseratedauer sogar um knapp 20 Prozent zugelegt.

Dagegen habe im vergangenen Jahr die Nachfrage insbesondere in den Regionen Waadt/Wallis, Tes- >>>

>>> sin sowie Espace Mittelland zugenommen. Von diesen habe die Region Waadt/Wallis den grössten Nachfragezuwachs verzeichnet, denn trotz einer 23-prozentigen Steigerung der Anzahl Inserate habe sich die Inseratedauer um fast zehn Prozent verkürzt. Dagegen hätten die prozentualen Unterschiede in der Nordwestschweiz in beiden Fällen rund 20 Prozent betragen, wodurch die Nachfrage in dieser Region nahezu unverändert blieb (+23% bei Inseraten, +21% bei Inseratedauer).

«Stabiler Markt»

Für Markus Meier, Direktor des Hauseigentümerversands Schweiz, zeigen die Resultate der aktuellen Analyse, dass selbstgenutztes Wohn-

eigentum nach wie vor sehr gefragt und der Markt für Eigentumswohnungen in der Schweiz sehr stabil ist. «Es bedarf nun Massnahmen, um sicherzustellen, dass der Mittelstand und insbesondere junge Familien auch in Zukunft Zugang zu Wohneigentum erhalten können», betont Meier. Der Wohnungsbau solle erleichtert statt durch immer neue Vorschriften und Regulierungen behindert werden – ein Nachfrageüberhang würde den Immobilienmarkt zusätzlich und unnötig anheizen, so Meier weiter.

«Einerseits ist es erfreulich zu sehen, dass im Schweizer Durchschnitt die Inseratedauer trotz dem neuen, höheren Niveau der Leitzinsen nicht angestiegen ist und die meisten untersuchten Regionen eine robuste

bis gar zunehmende Nachfrage aufweisen», interpretiert Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Instituts, die Resultate der neusten Online Home Market Analysis im Zusammenhang mit dem höheren Zinsniveau. Andererseits habe der anhaltende Anstieg zumindest noch bei den variablen Hypothekarzinsen in einigen Regionen doch dazu geführt, dass es teilweise deutlich mehr Geduld brauche, um eine Eigentumswohnung verkaufen zu können, so Ilg. Wie sich die jüngste Leitzinssenkung von März 2024 auf die Nachfrage auswirken wird, dürfte aus Sicht von Ilg «auch davon abhängen, wie stark sich diese Leitzinssenkung auf die langfristigen Zinsen und damit auf die Fest-Hypotheken auswirken wird». •

ANZEIGE

RUNDUM. SORGLOS. E-MOBILITÄT.



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



Jetzt anschliessen

plugnroll.com

✉ sales@plugnroll.com

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

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Preiserholung setzt sich fort



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / WIRESTOCK CREATORS

Im ersten Quartal 2024 wurden steigende Preise für Büroimmobilien verzeichnet.

GEMÄSS DEN ERHEBUNGEN DES UNABHÄNGIGEN ZÜRCHER BERATUNGS- UND FORSCHUNGSUNTERNEHMENS FPRE FAHRLÄNDER PARTNER RAUMENTWICKLUNG VERZEICHNETEN SOWOHL MEHRFAMILIENHÄUSER WIE BÜROIMMOBILIEN IN DER SCHWEIZ IM ERSTEN QUARTAL DIESES JAHRES IM VERGLEICH ZUM VORQUARTAL EINE STEIGERUNG DER TRANSAKTIONSPREISE; AUCH GEGENÜBER DEM VORJAHRESQUARTAL HABEN DIE PREISE ZUGELEGT.

BW/PD. Gemäss der aktuellen Studie von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) sind die Preise von Mehrfamilienhäusern in der Schweiz im ersten Quartal 2024 im Vergleich zum vierten Quartal des vergangenen Jahres um 1,8 Prozent angestiegen; verglichen mit dem ersten Quartal 2023 beträgt der Anstieg etwas tiefere 1,1 Prozent. Somit setzt sich die Preiserholung weiter fort – wengleich der Preisabschlag gegenüber dem im ersten Quartal 2022 verzeichneten Höchststand weiterhin 11,1 Prozent beträgt, wie die Erhebungen des Analysehauses ergeben haben.

«Positive Aussichten für MFH-Transaktionsmärkte»

Die positive Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern im 1. Quartal dieses Jahres ist in allen acht von FPRE beobachteten Regionen zu beobachten. Dabei ist der Preisanstieg im Vergleich zum Vorquartal am deutlichsten in der Region Süd-schweiz mit einem Plus von 2,7 Prozent ausgefallen, gefolgt von den Regionen Basel und Zürich mit Zuwächsen von plus 2,1 Prozent respektive plus 2,0 Prozent, wie die Researcher von Fahrländer Partner Raumentwicklung berichten. >>>

>>> «Die Aussichten für die Transaktionsmärkte von Mehrfamilienhäusern sind marktseitig positiv», berichtet Stefan Fahrländer, Gründer und Partner des Zürcher Immobilienberatungsunternehmens, mit Blick auf die jüngsten Entwicklungen. Angesichts der stabilen bis positiven Ertragsseite und bei sinkenden Zinsen lautet seine Prognose: «Investitionen in Immobilien wieder vergleichsweise attraktiver.»

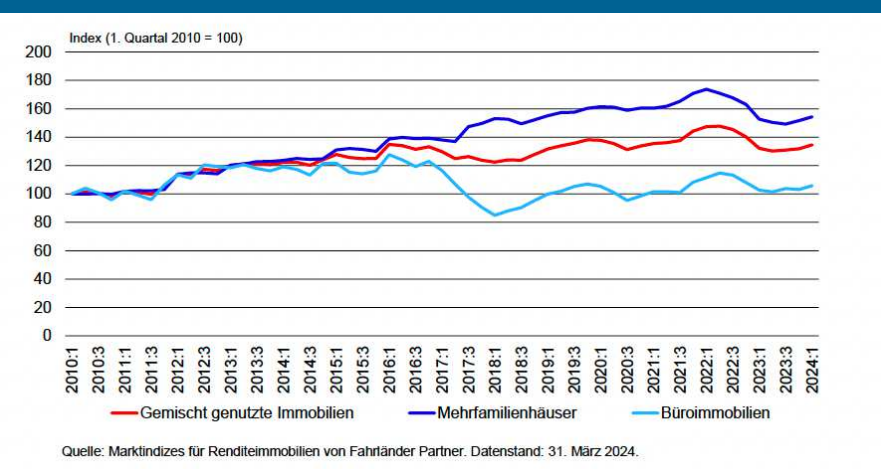
Tendenz zu Regulierungsmassnahmen nimmt zu

Das grösste Risiko sieht Stefan Fahrländer gegenwärtig in «der Dezentralisierung der Regulierung», sicherlich nicht zuletzt mit Blick auf die bevorstehenden Wahlen. «Dabei geht neben Genf und Waadt nun auch Basel über die landesweiten mietrechtlichen Regulierungen hinaus», merkt der FPRE-Experte an. «Die Immobilienmärkte in den Ballungszentren rücken immer stärker in den Fokus der Politik.»

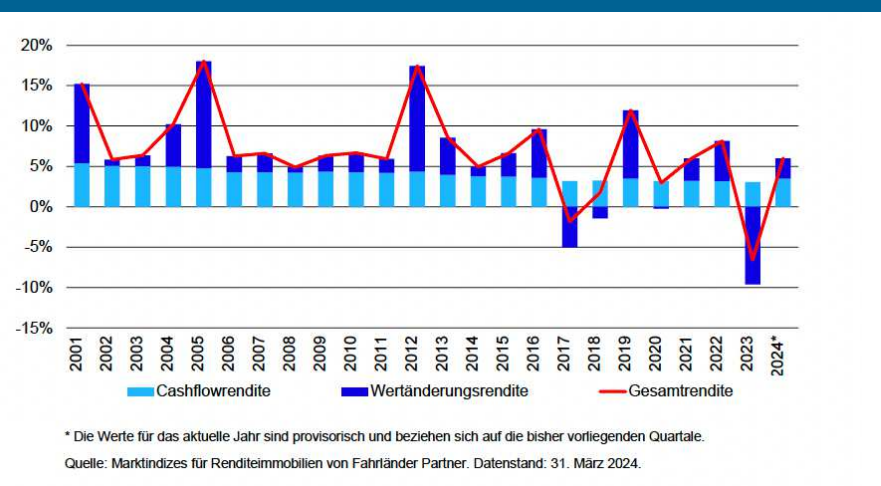
Preisanstieg auch im Sektor Büroimmobilien

Nicht nur die Preise für Mehrfamilienhäuser sind in der Schweiz zuletzt gestiegen – auch die Preise von Büroimmobilien legten im ersten Quartal im Vergleich zum Vorquartal um 2,6 Prozent zu. Zum Vorjahresquartal beträgt der Preisanstieg gemäss FPRE 3,1 Prozent. Regional zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen: Preisminderungen gegenüber dem Vorquartal verzeichneten die Region Südschweiz mit einem Minus von 5,5 Prozent und die Gefernseeregion mit einem Minus von 2,7 Prozent, während die Preisanstiege in Basel und Zürich um plus 5,7 respektive plus 4,6 Prozent am deutlichsten ausfielen. •

PREISE VON RENDITEIMMOBILIEN



GESAMTRENDITE SCHWEIZ – GEMISCHT GENUTZTE RENDITEIMMOBILIEN (Transaktionen)



Marktindizes von Renditeimmobilien

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes für Renditeimmobilien auf der Basis von transaktionsbasierten bzw. transaktionsnahen Wertelementen (Nettokapitalisierung). Diese bilden den Transaktionsmarkt ab. Es liegen Indizes für gemischt genutzte Immobilien, Mehrfamilienhäuser und Büroimmobilien (jeweils Neubau) vor. Zur Performancemessung werden die direkte (Cashflow-) Rendite, die indirekte (Wertänderungs-) Rendite sowie die Gesamtrendite berechnet.

HOTELMÄRKTE SCHWEIZ

Hotellerie auf der Überholspur



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / FOTOGARCH

Die Übernachtungszahlen in Schweizer Hotels nehmen wieder zu.

DIE ZAHL DER LOGIERNÄCHTE WAR 2023 ERSTMALS WIEDER HÖHER ALS VOR DER PANDEMIE. GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE DER UBS SANK DIE GESAMTRENDEITE FÜR DIE HOTELLERIE IN DEN PORTFOLIOS VON 2,7 AUF 1,4 PROZENT UND VERZEICHNETE DAMIT DAS ZWEITE JAHR IN FOLGE EINEN RÜCKGANG. WEITERES WACHSTUMSPOTENZIAL BEI DEN ÜBERNACHTUNGSZAHLEN UND SINKENDE FINANZIERUNGSKOSTEN DÜRFTEN SICH 2024 POSITIV AUF DIE MIETEINNAHMEN UND PORTFOLIOBEWERTUNGEN AUSWIRKEN.

PD/BW. Wie die UBS-Ökonomen berichten, ist die Zahl der Logiernächte 2023 um 9 Prozent gestiegen und hat mit fast 42 Millionen einen neuen Rekordwert erreicht. Auch die Bettenauslastung legte mit über 45 Prozent auf den höchsten Wert der letzten zwei Dekaden zu – und glich damit den pandemiebedingte Einbruch in der Hotelleriebranche mehr als aus. Das Wachstum war gemäss der UBS-Studie trotz des starken Frankreichs vor allem auf eine fortgesetzte Erholung der Übernachtungszahlen ausländischer Gäste zurückzuführen. Besonders gross sei die Zunahme bei den Gästen aus dem asiatischen Raum und den USA ausgefallen, berichten die Autoren der Studie. Doch auch die Anzahl Logiernächte inlän-

discher Touristen, die sich seit 2021 bei 21 Millionen eingependelt hat, habe sich einmal mehr als grosse Stütze erwiesen.

Erholung regional breit abgestützt

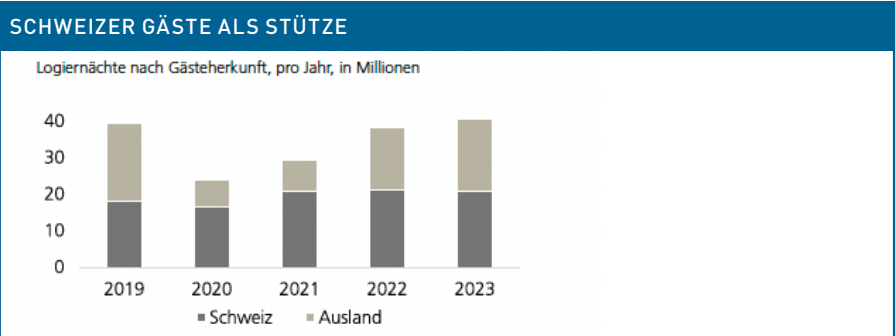
Während die touristischen Regionen bereits 2022 wieder das Vor-Corona-Niveau bei den Logiernächten erreichten, litten die Grosszentren weiter unter dem Ausbleiben der Städtetouristen sowie Geschäftsreisenden. Gemäss der UBS-Studie war der Rückgang der Übernachtungen 2020 um 65 Prozent viel ausgeprägter als in den touristischen Gemeinden (-24%); erst 2023 hätten die Grosszentren wieder mehr >>>

>>> Logiernächte als vor der Pandemie verzeichnet, wenngleich die Bettenauslastung leicht unter dem Niveau von 2019 lag.

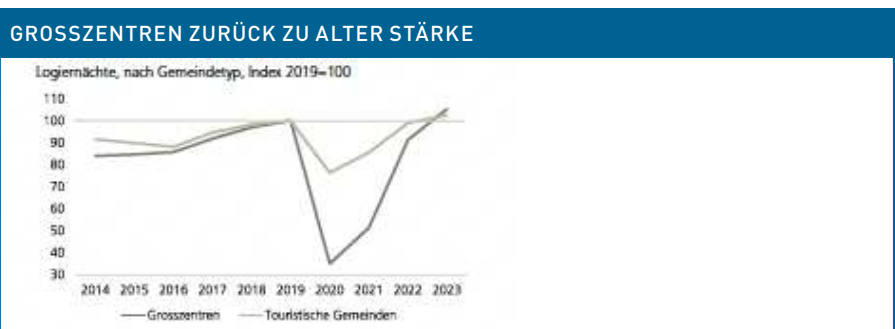
Auch für die Regionen stand 2023 im Zeichen der Erholung. Gemäss der UBS-Studie verzeichneten die Regionen mit dem höchsten Nachholpotenzial das grösste Wachstum; die Logiernächte in den Kantonen Obwalden, Genf und Basel-Landschaft nahmen mit rund 20 Prozent am stärksten zu. Dennoch lag Obwalden aufgrund der hohen Abhängigkeit von ausländischen Touristen als einziger Kanton bei den Übernachtungszahlen im zweistelligen Prozentbereich hinter den Werten von 2019 zurück. Das Tessin und Graubünden, die von der Pandemie weniger tangiert waren, verloren im letzten Jahr hingegen leicht.

Schwache Performance

Mit den Logiernächtezahlen stiegen 2023 auch die Umsätze der Hotelbetriebe um plus 16 Prozent, wie die Autoren berichten. Jedoch habe die Branche mit höheren Kosten für Energie und Löhne zu kämpfen; die Mehrkosten würden zumindest teilweise an die Gäste weitergegeben. Fast zwei Drittel der Betriebe erhöhten laut HotellerieSuisse die Übernachtungspreise für die vergangene Wintersaison; diese stiegen in den letzten drei Jahren gemäss Landesindex der Konsumentenpreise kumuliert um gut 11 Prozent. Die Hotelgäste seien aber bereit, die höheren Preise zu zahlen, sodass nach über einem Jahrzehnt der Stagnation die Einnahmen pro Logiernacht seit 2021 um jährlich rund 7 Prozent zugelegt hätten – was allerdings bisher noch nicht zu einer Erholung der Bewertung von Hotelimmobilien geführt habe, so die Autoren: «Mit minus 2,8 Prozent lag die Kapital-



Quelle: BFS, UBS



Quelle: BFS, UBS

wertrendite in der Hotellerie ein zweites Jahr in Folge im negativen Bereich; die Immobilienwerte liegen rund 10 Prozent tiefer als vor zehn Jahren.» Die Einkommensrendite hätte mit 4,3 Prozent hingegen wieder ungefähr das Vor-Corona-Niveau erreicht. Fazit der UBS-Ökonomen: «Erweist sich die verbesserte Auslastung der Hotellerie als nachhaltig, ist auch bei den Liegenschaftswerten mit einer Erholung zu rechnen.» Auch die Konsolidierung in der Hotelleriebranche scheint der erfreulichere Ausblick gebremst zu haben: Nach der UBS-Studie operierten 2023 nur vier Betriebe weniger als 2022 – Neueröffnungen, insbesondere in den Städten Zürich und Bern, konnten Schliessungen aufwiegen.

Aufholpotenzial wurde genutzt

Trotz der positiven Tendenzen bleibt ein Wermutstropfen: Zwar habe die Beschäftigung in der Hotellerie das

Vor-Corona-Niveau und nach einem langen Abwärtstrend das Niveau von vor zehn Jahren wieder überschritten, doch der Fachkräftemangel und die Schwierigkeit, Lehrstellen zu besetzen, würden die Hotellerie weiterhin vor grosse Herausforderungen stellen, so die Autoren: «Der Anstieg der Anzahl Logiernächte dürfte sich im laufenden Jahr abschwächen.

Die Erholung bei den Übernachtungszahlen ausländischer Gäste könnte anhalten: Noch immer verzeichnet diese Gruppe 0,7 Millionen weniger Übernachtungen als vor der Pandemie, vor allem chinesische Gäste fehlen.

Die Autoren sehen daher 2024 Potenzial für eine stärkere Nachfrage, höhere Übernachtungspreise und Mietwachstum, auch dank des schwächeren Frankens; zudem sich die sinkenden Finanzierungskosten positiv auf die Portfoliobewertungen und damit Kapitalwertrenditen auswirken. •

WOHNIMMOBILIENINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Preisverfall unsanierter Wohnhäuser gestoppt



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / ELXENEIZE

Die Objektqualität ist oftmals wichtiger als die Mikrolage.

IN DEUTSCHLAND HAT SICH DIE PREISDIFFERENZIERUNG ZWISCHEN WOHNIMMOBILIEN MIT SCHLECHTER UND GUTER ENERGIEBILANZ GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE VON JLL IN DEN VERGANGENEN BEIDEN QUARTALEN STABILISIERTE: DIE PREISDIFFERENZ IST IM ERSTEN QUARTAL DIESES JAHRES GEGENÜBER DEM VORQUARTAL ZURÜCKGEGANGEN.

PD/BW. Im Vergleich zu Gebäuden der besten Energieeffizienzklassen A/A+ betrug der durchschnittliche Preisabschlag (Median) aus den Klassen B bis G/H für Mehrfamilien-

häuser gemäss der JLL-Studie, für die quartalsweise rund 5.000 Angebotsdaten von Mehrfamilienhäusern ausgewertet wurden, im ersten Quartal dieses Jahres 16,7 Prozent. Im Vorquartal sei der Abschlag, der ausschliesslich auf energetisch relevante Merkmale zurückzuführen ist, mit 17,2 Prozent noch etwas grösser gewesen, berichten die JLL-Researcher. Eine ähnliche Entwicklung sei beim Vergleich der besten mit den schlechtesten Energieeffizienzklassen G/H zu beobachten: Hier liege der Preisunterschied im ersten Quartal 2024 bei 25,1 Prozent, nach 26,9 Prozent im Vorquartal.

Auch auf längere Sicht werde deutlich, dass sich die durchschnittlichen Preisabschläge zur Top-Kategorie

augenscheinlich eingependelt haben, sagt Dr. Sören Gröbel, Director Living Research JLL Germany. Zumindest ist der starke Preisverfall unsanierter Häuser, der in der zweiten Jahreshälfte 2021 eingesetzt hatte, seit dem Frühjahr 2023 gestoppt. «Die Preisabschläge sind inzwischen in eine Seitwärtsbewegung übergegangen. Tendenziell haben sie sich seit ihrem Tief im dritten Quartal 2023 sogar etwas erholt», so Gröbel.

Veränderte Ausgangslage

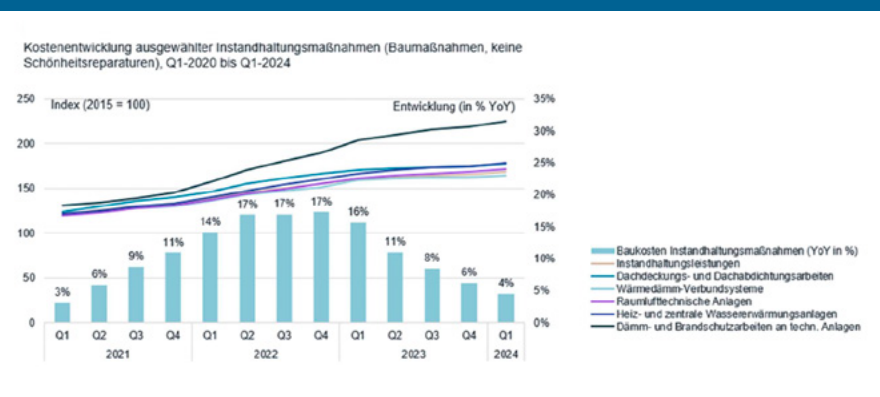
Für den JLL-Experten kommt diese Entwicklung nicht überraschend: «Bei älteren, unsanierten Häusern werden die Kosten für eine >>>

>>> energetische Sanierung nahezu eins zu eins vom Kaufpreis abgezogen – deshalb ist der Wert dieser Gebäude mit dem starken Anstieg der Baukosten im Jahr 2021 rapide gesunken.» Mittlerweile hätten sich die Baukosten stabilisiert, in einigen Gewerken seien sogar leicht rückläufige Kostenentwicklungen zu beobachten. «Hinzu kommen steigende Kapitalkosten. Modernisierungen im Bestand sind kapitalintensive Investitionen, die zu einem grossen Teil fremdfinanziert werden müssen und damit die Gesamtkosten zusätzlich belasten», so Gröbel weiter. «Die Finanzierungskosten, die sich mit der Zinswende 2022 und 2023 deutlich verteuerten, sind inzwischen aber ebenfalls in eine Seitwärtsbewegung übergegangen. Der Preisverfall ist somit momentan zum Stillstand gekommen.»

Qualität schlägt Mikrolage

Allerdings gibt es gemäss den JLL-Recherchen weitere Ursachen, die die Entwicklung der Preise beeinflussen. So haben etwa auch die Finanzierungsbedingungen zu einer Ausweitung der Preisabschläge in Abhängigkeit von der Objektqualität und insbesondere der energetischen Qualität geführt. «Die Finanzierer agieren bei Neufinanzierungen je nach Objektqualität weiterhin selektiv: Vor allem qualitativ gute Assets oder Bestandsobjekte mit einem belastbaren Businessplan zur ESG-konformen Transformation haben bessere Chancen bei den Banken», berichtet Roman Heidrich, Lead Director Value and Risk Advisory JLL Germany. Er geht davon aus, dass sich Margenaufschläge bei der Finanzierung für schlechtere Objektqualitäten daher auch direkt auf die Marktpreise respektive die Renditen auswirken werden.

INSTANDHALTUNGSKOSTEN WOHNGEBÄUDE



Quelle: JLL, Destatis 2024

«Darüber hinaus weisen neuwertige Core-Objekte perspektivisch das attraktivste Nachfrage-Angebots-Verhältnis im institutionellen Wohninvestmentmarkt auf», so Heidrich. «Einer erhöhten Nachfrage nach ESG-konformen Produkten von institutioneller Seite steht eine ausgedünnte Pipeline im Wohnungsneubau gegenüber. Diese Erwartung dürfte auch bei der Preisfindung hinsichtlich der Objektqualitäten auf der Käuferseite eine Rolle spielen.» Vor diesem Hintergrund ist es Heidrich zufolge auch nicht verwunderlich, dass sich die Preise nach Objektqualitäten weiter ausdifferenziert haben: «In vielen der Metropolregionen zeigt sich, dass der Abschlag der Marktpreise, beziehungsweise der Renditespread, nach Objektqualitäten mittlerweile deutlich höher ausfällt als etwa der Abschlag nach Mikrolage.»

Immobilienpreise in ländlichen Regionen bleiben unter Druck

Gröbel weist auf Unterschiede zwischen dem privaten Häusermarkt, der vorwiegend von Eigennutzern geprägt wird, und dem professionellen Immobilienmarkt hin. Bei Letzterem können die Sanierungskosten nicht vollständig auf die Mieter um-

gelegt werden und belasten damit den eigenen Cashflow. Insbesondere bei niedrigpreisigen Objekten und Mietmärkten rechneten sich energetische Sanierungen für die Vermieter häufig nicht, die im Zuge der gestiegenen Kapitalkosten eher cashflowstarke Investments bevorzugen, so Gröbel. Dies habe zur Folge, dass bei solchen Investments der Preisabschlag noch höher ausfallen muss. Davon seien vor allem ländlich geprägte Regionen betroffen – da in diesen Märkten den Sanierungskosten geringere Einkommenspotenziale gegenüber stehen. Folglich dürfte der Preisverfall unsanierter Mietshäuser insbesondere mit Blick auf die regionalen Mietwohnungsmärkte noch nicht am Ende sein, sagt Gröbel.

«Die Kluft zwischen alten und neuen Objekten dürfte hier noch grösser werden», ergänzt Heidrich. Dass an diesen Märkten per se die Abschläge höher ausfallen, habe aber vor allem einen weiteren Grund: In regionalen Märkten mit erhöhtem Angebotsüberhang seien auch die Bodenwerte geringer und damit der Anteil des Gebäudes am Gesamtwert der Immobilie höher: «Daraus folgt, dass sich Effekte, die das Gebäude betreffen, auch stärker in den Gesamtpreiseffekten niederschlagen.» •

MARKTKOMMENTAR

Viele Emissionen in Sicht

DIE ANHALTEND HOHE INFLATION IN DEN USA FÜHRT ERNEUT ZU EINER VERZÖGERUNG DER ERSTEN ZINSENSENKUNG. ES WIRD NUN ERWARTET, DASS DIE US-NOTENBANK DEN LEITZINS ERST GEGEN ENDE DES JAHRES SENKEN WIRD. IN EUROPA DEUTEN JEDOCH POSITIVE WIRTSCHAFTSDATEN BEREITS AUF EINE MÖGLICHE ZINSENSENKUNG IM JUNI HIN. EINE UMFRAGE UNTER MARKTTILNEHMERN ERGAB, DASS BEI DER NÄCHSTEN SITZUNG DER EUROPÄISCHEN ZENTRALBANK AM 6. JUNI 2024 MIT EINER SENKUNG UM 0,25 BASISPUNKTE GERECHNET WIRD.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

FL/TM. Die Aktienmärkte konnten im Mai erneut deutlich an Wert zulegen. Der Swiss Performance Index (SPI) verzeichnete im laufenden Monat einen Anstieg um 4,05 Prozent und weist derzeit eine Jahresperformance von +7,59 Prozent auf. Auch die Aktienindices in den USA und Deutschland haben sich in den letzten Wochen positiv entwickelt und erzielten deutliche Kursgewinne von +9,49 Prozent (S&P 500) und +12,07 Prozent (DAX) seit Jahresbeginn. Beide Indices SPI und DAX befinden sich derzeit auf dem Höchststand des laufenden Jahres.

REAL Index

Die Schweizer Immobilienaktien starteten ebenfalls mit Kursgewinnen in den neuen Monat, jedoch führten zuletzt Gewinnmitnahmen zu einem leichten Rückgang. Dennoch bleibt im laufenden Monat ein kleines Plus von 0,44 Prozent bestehen, während die Jahresperformance bei +1,35 Prozent liegt. Der Jahreshöchstwert wurde am 7. Mai 2024 mit einem Plus 2,2 Prozent erreicht. Der EPRA Index gewinnt im Mai 2,75 Prozent an Wert, jedoch kam es auch hier in den letzten Tagen zu leichten

Kursrückgängen. Die Jahresperformance liegt weiterhin mit -3,37 Prozent (nicht währungsbereinigt) unter dem Jahresschlusskurs 2023.

SWIIT Index

In den letzten Wochen hat sich bei den kotierten Immobilienfonds ein leichter Abwärtstrend abgezeichnet. Vom Jahreshöchststand am 2. April 2024 (+7,25%) korrigierte der SWIIT Index auf ein Plus von 3,93 Prozent. Diese Abwärtsbewegung dürfte zum Teil auch auf die steigende Anzahl von Kapitalerhöhungen zurückzuführen sein. Im ersten Quartal belief sich das Emissionsvolumen von insgesamt vier Transaktionen kotierter Fonds auf rund 200 Mio. CHF. Für das zweite Quartal wurden bisher fünf Kapitalerhöhungen kotierter Immobilienfonds durchgeführt oder angekündigt, das Volumen beträgt bisher 584 Mio. CHF. Darüber hinaus stehen Emissionen nicht kotierter Produkte im Umfang von über 300 Mio. CHF an.

Die hohe Kapitalnachfrage in den kommenden Wochen dürfte bei den Investoren bereits heute gewisse Sorgen hervorrufen. Daher ist es gut möglich, dass einige von ihnen be-

reits damit beginnen, ihre Portfolios entsprechend vorzubereiten. Zusätzlich zu all diesen Kapitalerhöhungen sind die Kotierungen des Helvetica Swiss Opportunity Fund und des Helvetica Swiss Property Fund geplant. Die beiden Fonds zusammen weisen eine Marktkapitalisierung von über 1 Mrd. CHF auf. Die Integration im SWIIT-Index könnte kurzfristig zu Verwerfungen bei den bestehenden SWIIT-Fonds führen. Wie bereits in der Vergangenheit beobachtet wurde, werden Passivinvestoren ihre Portfolios während der dreitägigen Kotierungsphase an die neuen Gewichtungen anpassen müssen. Dies führt in der Regel zu einem hohen Verkaufsvolumen bei den bisherigen Fonds im Index. •

10.5.2024	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2 576.68	0.56	3.24
REAL	3 252.64	0.44	1.35
SWIIT	480.41	0.60	3.93
EPRA EUROPE INDEX	1 652.87	2.75	-3.37
		NET CHANGES	
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	1.1297	0.026	-0.020
CHF SARON 5Y	1.1150	0.008	0.055
CHF SARON 10Y	1.2075	-0.013	0.048
CHF SARON 15Y	1.2801	-0.010	0.075

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							10. MAI 2024		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2024	HÖCHST 2024	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	134000	139000	75000	1	147500	2	134000	1
140241	AGRUNA AG	3750	3750	3450	2	3750	86	3750	5
4986484	ATHRIS N	400	400	395	3	400	30	400	10
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	520	550	540	40	0	0	525	8
193185	CHAM GROUP N	470	505	505	47	510	130	505	28
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	167.5	192	177	50	181	95	180	193
190684	IMBREG HOLDING AG	8750	10000	8700	1	9200	2	8750	1
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			12000	1	23900	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2800	2800	2705	1	2995	8	2800	8
11502954	KONKORDIA AG N	7000	8000	7305	2	8500	1	8000	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	55	60	55	336	59	257	57.5	112
257770	REUSSEGG HLDG N			82	50	690	10	77	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8100	9500	8500	5	9900	1	8500	5
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2370	2510	2310	4	2700	2	2370	5
253801	TERSA AG	15900	16000	15050	1	17000	2	15900	1
41400277	THURELLA IMMOBILIEN (IN LIQUIDATION)	2.1	3.1	3	7500	3.1	886	3.05	9416
172525	TONWERK LAUSEN N	18700	18700	16800	1	0	0	18700	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	20500	20500	17000	1	25000	1	20500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	175	182	173	100	180	160	175	85
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	135	144	134	100	135	660	135	100



B E K B | B C B E

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											10. MAI 2024
ISIN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKN. PREIS INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART RÜCKN. PREIS MITTELKURS	PERF. TR YTD 2024	MONATL. UMSATZ BÖRSENKAP. % APRIL	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	100.15	114.00	2.66%	13.83%	-2.98%	1.48%	115.50	120.50	821'774'244	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	123.80	152.00	2.18%	22.78%	10.14%	1.58%	137.50	152.00	1'107'942'744	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	100.30	113.00	2.59%	12.66%	-3.49%	1.56%	113.00	116.50	702'056'457	
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	112.85	121.00	2.66%	7.22%	2.64%	2.16%	118.50	130.50	2'375'412'710	
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	72.35	73.40	3.43%	1.45%	6.60%	2.63%	70.20	77.20	624'369'980	
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	178.90	175.00	4.30%	-2.18%	7.36%	1.57%	160.50	169.00	1'572'301'500	
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	105.60	145.00	2.49%	37.31%	3.55%	1.71%	139.50	150.50	3'023'854'070	
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	97.55	102.00	3.48%	4.56%	7.82%	1.52%	92.20	103.50	816'000'000	
CH0012913700	CS REF SIAT	154.85	222.00	2.37%	43.36%	4.72%	1.42%	206.00	219.00	3'641'603'640	
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	116.90	129.00	2.44%	10.35%	5.35%	2.39%	119.50	128.00	425'700'000	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	120.65	146.00	2.66%	21.01%	6.96%	1.94%	134.50	145.00	2'341'554'278	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	154.25	221.00	2.06%	43.27%	4.25%	1.10%	209.00	220.00	1'684'703'111	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	111.45	132.50	3.02%	18.89%	3.41%	2.37%	130.00	133.50	291'500'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	105.75	82.00	6.54%	-22.46%	15.24%	1.09%	76.00	84.60	356'113'782	
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	103.50	105.00	2.10%	1.45%	0.19%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	403'119'570	
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	105.80	98.00	5.63%	-7.37%	0.49%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	153'125'000	
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.85	105.00	2.80%	7.31%	3.96%	NICHT KOTIERT	100.00	103.00	853'125'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	177.20	208.00	3.18%	17.38%	5.71%	2.49%	199.00	213.00	1'227'200'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	397.75	560.00	2.45%	40.79%	7.69%	1.31%	520.00	550.00	1'966'464'640	
CH0002782263	LA FONCIERE	95.05	137.00	1.85%	44.13%	5.30%	1.27%	128.50	136.50	1'864'320'249	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	126.00	124.50	2.76%	-1.19%	-3.49%	NICHT KOTIERT	125.00	130.00	840'375'000	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	148.70	170.50	2.40%	14.66%	3.02%	1.55%	156.50	171.00	975'446'698	
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	127.65	140.00	2.15%	9.67%	10.42%	1.94%	127.50	139.50	365'418'480	
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	138.65	146.00	3.85%	5.30%	0.69%	1.44%	140.50	149.00	1'426'849'240	
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	94.50	102.00	2.60%	7.94%	3.55%	NICHT KOTIERT	99.00	102.00	381'481'632	
CH0039415010	REALSTONE	120.25	128.00	2.84%	6.44%	3.23%	2.16%	123.50	131.00	1'717'182'848	
CH0100612339	RESIDENTIA	103.15	97.60	3.44%	-5.38%	4.29%	3.24%	94.00	99.00	156'176'982	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	140.65	162.00	3.13%	15.18%	7.28%	1.91%	144.50	156.50	1'730'191'266	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	81.00	81.00	5.28%	0.00%	8.74%	1.43%	78.40	84.60	194'400'000	
CH0285087455	SF RETAIL PF	93.60	114.00	3.84%	21.79%	10.20%	1.17%	107.50	112.50	738'720'000	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	115.35	123.00	2.61%	6.63%	2.19%	1.72%	119.00	128.00	1'035'228'762	
CH0002785456	SOLVALOR 61	223.40	282.00	1.90%	26.23%	-2.08%	1.44%	283.00	299.00	1'428'135'702	
CH0037237630	STREETBOX REF	341.05	495.00	3.15%	45.14%	10.74%	1.65%	442.00	463.00	212'634'675	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	98.20	90.00	3.39%	-8.35%	6.95%	0.70%	83.60	93.60	241'541'280	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	101.40	92.00	2.43%	-9.27%	-0.86%	1.01%	88.00	92.40	313'017'396	
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.00	116.00	2.26%	4.50%	-3.73%	1.22%	118.50	123.50	1'879'200'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	118.30	172.50	2.21%	45.82%	11.58%	2.68%	157.50	171.00	1'816'982'003	
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	92.00	103.00	4.04%	11.96%	8.01%	1.21%	97.20	102.00	535'868'315	
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	96.70	74.00	2.85%	-23.47%	0.13%	1.21%	74.40	78.00	281'353'180	
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	155.25	194.00	2.38%	24.96%	5.43%	0.90%	176.00	187.00	1'025'470'808	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMM.	99.75	99.00	4.53%	-0.75%	1.02%	NICHT KOTIERT	98.00	103.00	231'932'745	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	62.85	86.00	2.11%	36.83%	5.39%	1.36%	79.40	84.20	3'054'144'316	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.20	19.70	2.16%	38.73%	11.93%	2.56%	17.50	19.30	915'371'473	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.45	13.10	2.56%	14.41%	2.34%	2.05%	12.45	14.10	471'539'072	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	97.70	135.00	2.04%	38.18%	10.20%	1.67%	123.50	136.50	1'923'920'775	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	99.45	131.00	2.49%	31.72%	0.36%	1.41%	130.00	139.00	9'383'992'299	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	59.20	65.00	4.09%	9.80%	9.47%	1.30%	60.20	66.40	1'601'585'960	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	103.35	115.00	2.43%	11.27%	2.68%	1.43%	110.50	116.00	1'104'473'685	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL	
				2.90%	15.96%	4.20%	1.54%			62'234'875'566	

IMMOBILIENAKTIEN											10. MAI 2024
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2024	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % APRIL	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	149.50	152.00	4.62%	1.67%	5.72%	3.56%	147.00	155.60	2'522'108'792	
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	75.85	71.60	4.33%	-5.60%	13.87%	0.81%	64.00	72.00	202'659'563	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	175.85	180.00	3.34%	2.36%	6.29%	0.07%	172.00	189.00	391'089'240	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.20	16.50	3.34%	1.85%	1.49%	1.38%	16.30	17.25	496'036'745	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	104.90	75.00	4.14%	-28.50%	-2.13%	3.01%	73.40	79.80	344'800'071	
CH1338987303	INTERSHOP N	90.40	122.00	4.53%	34.96%	3.66%	2.13%	119.60	125.20	665'845'500	
CH0524026959	INA INVEST AG	22.90	18.40	0.00%	-19.65%	5.44%	1.31%	16.65	17.70	154'650'857	
CH0325094297	INVESTIS N	79.35	98.60	2.54%	24.26%	3.59%	1.66%	92.00	99.60	282'453'504	
CH0011108872	MOBIMO	250.90	259.00	3.88%	3.23%	3.07%	3.26%	252.00	268.00	1'878'127'881	
CH0212186248	NOVAVEST	42.20	34.00	3.69%	-19.43%	-3.16%	2.29%	34.20	36.80	262'188'756	
CH0284142913	PLAZZA N	338.55	300.00	2.67%	-11.39%	2.67%	0.47%	292.00	309.00	391'562'640	
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	111.25	114.50	3.37%	2.92%	0.64%	4.29%	113.00	118.60	5'251'873'520	
CH0384629934	SENIORSIDENZ	44.50	30.50	6.26%	-31.46%	2.86%	0.71%	28.50	36.00	77'941'896	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	82.95	86.10	3.97%	3.80%	-0.39%	4.10%	85.10	90.50	6'605'471'804	
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	110.75	94.00	3.84%	-15.12%	4.95%	0.92%	90.00	94.60	256'577'794	
CH0002619481	WARTECK INVEST	1719.35	1800.00	4.05%	4.69%	-2.70%	1.52%	1780.00	1860.00	301'425'300	
CH0148052118	ZUG ESTATES	2012.85	1800.00	2.45%	-10.57%	14.89%	0.52%	1590.00	1850.00	544'066'639	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.59%	-3.65%	1.67%	3.42%			20'628'880'502	

PROJEKTENTWICKLUNG

Neue Wohnungen für Burgdorf



Rendering der Ersatzneubauten und Abriss der alten Überbauung.

BILD: NIGHTNURSE IMAGES, ZÜRICH

NACH JAHREN DER PLANUNG WURDE ENDE APRIL AM UFERWEG IN BURGDORF DER GRUNDSTEIN FÜR EIN NEUBAUPROJEKT DER PREVIS VORSORGE GELEGT.

BW/PD. Die Geschichte der Überbauung am Uferweg ist lang: Die ehemaligen Gebäude stammten aus den 1950er-Jahren; seit 2001 ist die Siedlung im Besitz der Previs, die erste Anfrage für einen Ersatzneubau seitens der Stadt Burgdorf erfolgte bereits 2007. Doch das ursprüngliche Projekt scheiterte am Widerstand der Bevölkerung und so musste neu geplant werden. Ende April nun wurde der Grundstein gelegt. Nach den Plänen von Ernst Gerber Architekten & Planer sollen in drei Neubauten nach SNBS-Kriteri-

en 176 Wohnungen entstehen; die Realisierung obliegt der Baulink AG als Totalunternehmung. Die Heizung erfolgt mit einer Grundwasser-Wärmepumpe, die Dächer werden mit PV-Anlagen ausgerüstet.

Wie die Previs mitteilt, werden die geplanten Wohnungen «nicht luxuriös, aber doch komfortabel ausgestattet», 26 Wohnungen würden vergünstigt angeboten. Bei der Gestaltung der Aussenflächen wird mit viel Grünraum, ortsgerechten Bäumen und Sträuchern, Blumenwiesen und Kleinstrukturen wie Totholzhaufen auf Biodiversität geachtet und Lebensraum für die einheimische Fauna geschaffen. Die Überbauung wird sich damit in das naturnahe Wohnumfeld am Flussufer der Emme einfügen. Einzugstermin soll im Frühjahr 2026 sein. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 9_2024 / 19. Jahrgang / 380. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Alexander Wachter, Redaktor
Harald Zeindl, Verlagsmanager
Claudia Haas, Mediaberaterin
Galledia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobiliengeschaeft.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162