

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Leerstand leicht rückläufig  
(Büromarktstudie CBRE)
- 6 Nicht alle träumen vom  
Eigenheim  
(FPREview Q2 2024)
- 8 Leerstandsquote leicht  
gestiegen  
(JLL Büroimmobilienuhr  
Q1 2024)
- 11 «Deutlicher Stimmung-  
umschwung»  
(RICS GCPM Q1 2024)
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Projektentwicklung:  
Bülach/Uze AG
- 17 Impressum

## EDITORIAL

### Schwieriger Markt

Nicht nur gegenüber Neubauvorhaben im Bereich Wohnimmobilien zeigten sich Investoren und Projektentwickler zuletzt eher zurückhaltend, auch im Segment Büroimmobilien ist die Neubautätigkeit seit einiger Zeit gering – was sich inzwischen positiv auf den Vermietungsmarkt auszuwirken scheint. Immobilien-dienstleister konstatieren eine «leichte Erholung» und berichten über leicht rückläufige Leerstände im 1. Quartal 2024, so etwa im Agglomerationsgürtel der Deutschschweizer Grossstädte, wo umzugswillige respektive wachsende Firmen inzwischen mit Bestandsbauten vorliebnehmen müssten. Schwieriger scheint sich die Lage im europäischen Ausland zu gestalten. Zwar soll sich die Stimmung auf den Bürovermietungsmärkten aktuellen Marktberichten zufolge auch dort verbessert haben. Doch die Nachfrage ist weiterhin verhalten; der Flächenumsatz in Q1 liegt deutlich unter dem langjährigen Quartalsdurchschnitt. Als Grund dafür gilt nicht allein das schwierige wirtschaftliche Umfeld, sondern auch, dass sich die Vermietungsprozesse in vielen europäischen Märkten in die Länge ziehen, weil einige Nutzer weiterhin ihre Büroanforderungen in der hybriden Arbeitsumgebung austarieren – der Büroflächenmarkt dürfte demnach bis auf weiteres ein eher schwieriges Terrain bleiben. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



Birgitt Wüst  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

## ANZEIGE

Machbarkeitsstudie

 Zeitsparend  
Preiswert  
Zuverlässig

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



## 100. Schweizer Immobiliengespräch

In Zusammenarbeit mit



# Pi mal Daumen 2.0: Immobilienbewertung in Korrekturphasen

**Dienstag, 24. September 2024, 17.30 Uhr**  
**Volkshaus Zürich**

Profitiert die Asset-Klasse Immobilien von den jüngsten Zinssenkungen? Back to normal? Nachhaltigkeitsabschlag oder Prämie, Stadt versus Land, Umnutzung oder Ersatzneubau: Alles Aspekte, die direkt oder indirekt in die Bewertung einfließen. Nur wie genau? Marktakteure diskutieren diese und weitere Themen.



Daniel Macht  
JLL Switzerland



Andreas Loepfe  
inREIM AG



Stephan Lüthi  
Zürcher Kantonalbank



Prof. Dr. John Davidson  
Moderation



**Melden Sie sich jetzt an!**

Anmeldung und weitere Informationen: [www.immobiliengespraech.ch/september/](http://www.immobiliengespraech.ch/september/)

Sponsoren:



BÜROFLÄCHENMÄRKTE SCHWEIZ

# Leerstand leicht rückläufig



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

In den Vororten Zürichs wurde in Q1 seit einem Jahr erstmals wieder ein Rückgang des Büroflächenangebots verzeichnet.

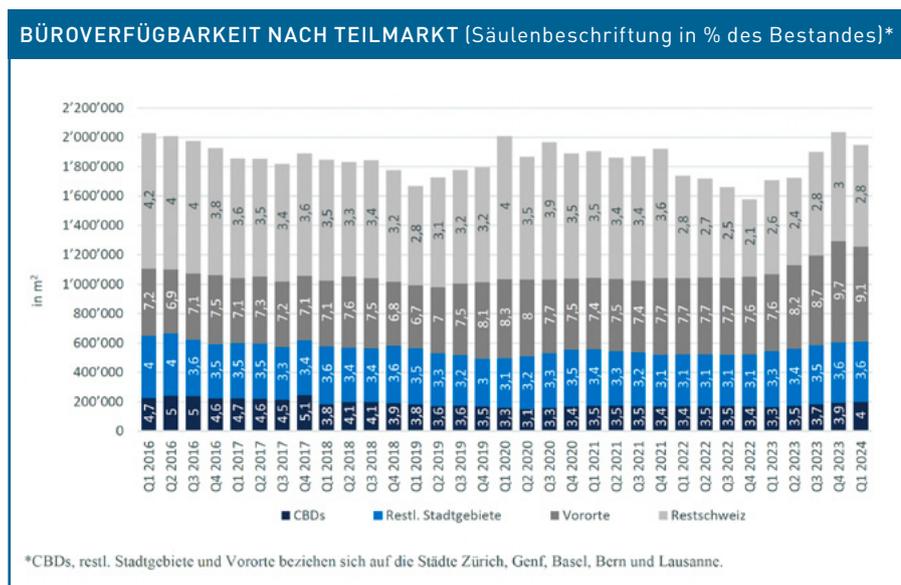
DIE SCHWACHE NEUBAU-TÄTIGKEIT SCHEINT SICH AUCH AUF DEN SCHWEIZER BÜROFLÄCHENMARKT STABILISIEREND AUSZUWIRKEN: IM ERSTEN QUARTAL HAT CBRE LEICHTE ERHOLUNGSTENDENZEN AM VERMIETUNGSMARKT AUSGEMACHT. DIE FLÄCHENANMIETUNGEN HÄTTEN ÜBER DIE LETZTEN MONATE HINWEG WIEDER LEICHT ZUGENOMMEN.

**BW/PD.** CBRE Schweiz hat jüngst aktuelle Zahlen zum Büroangebot in der Schweiz veröffentlicht. Danach sind im ersten Quartal 2024 die lan-

desweit innerhalb von drei Monaten verfügbaren Büroflächen per Ende März 2024 leicht auf 1,95 Mio. qm bzw. 4,0 Prozent des Bestandes (Vorquartal: 4,2%) gesunken. Dies sei der erste Rückgang seit Ende 2022, als mit einer Verfügbarkeitsquote von 3,3 Prozent – oder 1,58 Mio. qm – ein mehrjähriges Tief erreicht wurde. Die leichte Entspannung auf dem Büroflächenmietmarkt sei insbesondere auf die Vororte der fünf grössten Schweizer Städte (Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne) zurückzuführen, berichten die CBRE-Researcher. Dort habe sich die mittlere Büroverfügbarkeit von 9,7 Prozent im Vorquartal auf 9,1 Prozent reduziert.

## Mehr Anmietungen

Die zurückhaltende Neubautätigkeit im Agglomerationsgürtel der Deutschschweizer Grossstädte trage dazu bei, dass umzugswillige respektive wachsende Firmen mit Bestandsbauten vorliebnehmen müssten und dadurch Leerstände abgebaut werden. Seitens der Eigentümer werde zudem vermehrt in Umbauten und in seltenen Fällen auch in Umnutzungen investiert, um leerstehende Büroflächen wieder konkurrenzfähig zu machen. Die Vermarktungsmassnahmen für diese Flächen würden damit für längere Zeit ausgesetzt, was ebenso gemäss CBRE eine Verdünnung >>>



Quelle: CBRE, Meta-Sys, 2024

>>> des Angebots zur Folge hat. In den Vororten von Genf und Lausanne bleibe die Neubautätigkeit indes hoch, weshalb hier keine Entwarnung angezeigt sei.

Das im Jahre 2023 noch stark angestiegene Büroangebot konnte hauptsächlich auf eine gegenüber den beiden Vorjahren sinkende Zusatznachfrage zurückgeführt werden, so CBRE. Obwohl das Beschäftigungswachstum auch in diesem Jahr moderat bleibe und die Homeoffice-Tä-

tigkeit vieler Büroangestellter geringere Flächenbedarfe mit sich bringe, hätten die Flächenanmietungen über die letzten Monate hinweg wieder leicht zugenommen.

**Gegenläufige Entwicklung in Zürich**

Mit einer Verfügbarkeitsquote von durchschnittlichen 3,7 Prozent in den fünf Grossstädten bleiben gut erreichbare Zentrumsanlagen gemäss

CBRE sehr gefragt. Das Büroangebot gemessen am Bestand bleibe in der Stadt Basel das höchste; 141.000 qm bzw. 5,4 Prozent seien zur zeitnahen Vermietung ausgeschrieben. Ein steigendes Angebot auf den ehemaligen Industriearealen im Basler Nordbogen stelle den lokalen Büromarkt vor Herausforderungen. Die Städte Genf (4,2%), Bern (2,4%) und Lausanne (2,4%) zeichneten sich hingegen «durch eine sehr stabile Büroverfügbarkeit» aus, so CBRE.

Einzig die Stadt Zürich habe im ersten Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal einen grösseren Angebotsanstieg auf 3,7 Prozent (+110 BPS) verzeichnet, während in den Vororten Zürichs seit einem Jahr erstmals wieder ein Rückgang des Angebots auf 12,5 Prozent (Q4 2023: 14,5%) beobachtet wurde. Zum Angebotsanstieg auf Stadtboden beigetragen hätten Flächenbereinigungen im Bankensektor sowie eine vorübergehend leicht gedämpfte Nachfrage aus dem IKT-Sektor (Informations- und Kommunikationstechnologien). Bei CBRE geht man allerdings davon aus, dass «die Nachfrage der Tech-Firmen bereits kurz- bis mittelfristig wieder deutlich an Schwung gewinnt».

ANZEIGE

**HSLU** Hochschule Luzern

**Wirtschaft**  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

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

Master of Advanced Studies

**MAS Immobilienmanagement**

Programmstart: 21. August 2024

Certificate of Advanced Studies

**CAS Real Estate Investment Management**

Programmstart: 21. August 2024

**CAS Real Estate Development**

Programmstart: 22. August 2024

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Nicht alle träumen vom Eigenheim



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Die durchschnittliche Grundstücksfläche von EFH-Neubau-Transaktionen hat sich seit den 1980er Jahren fast halbiert.

DIE JÜNGSTE AUSGABE DES FPREVIEW WIDMET SICH DEM KONZEPT DER NACHFRAGERSEGMENTE IM WOHNBEREICH, VON DEM SOWOHL DIE ÖFFENTLICHE HAND ALS AUCH IMMOBILIENMARKTAKTEURE PROFITIEREN KÖNNEN – SO ETWA, UM DIE AUSRICHTUNG NEUER PROJEKTE ZU OPTIMIEREN. EIN ANWENDUNGSBEISPIEL ZEIGT DIE ENTWICKLUNG DER WOHNEIGENTUMSQUOTEN UND IHRE VERÄNDERUNGEN ÜBER DIE ZEIT – UND GIBT AUSKUNFT DARÜBER, WIE UND WESHALB SICH DIE EIGENTÜMERSTRUKTUR WANDELT.

**BW/PD.** Kein anderes europäisches Land hat eine so tiefe Eigentumsquote wie die Schweiz. Während fast 70 Prozent der EU-Bürger und -Bürgerinnen in einer eigenen Wohnung oder einem Haus im Eigenbesitz leben, liegt diese Quote in der Schweiz bei rund 39 Prozent. Dies könnte zum Teil auf die persönlichen Vorlieben und finanziellen Möglichkeiten verschiedener Nachfragersegmente zurückzuführen sein, aber auch auf die Qualitäten der Schweiz selbst, berichten die Autoren des vor kurzem erschienenen, sehr lesenswerten FPReview Q2 2024. Ein hoher Mietanteil sei unter anderem ein Indiz für Wohlstand und Rechtssicherheit – denn vermietet werde nur dann, wenn der Vermieter davon ausgehen

könne, dass er seine Miete tatsächlich erhält. Dank stabilen Einkommen in allen Bevölkerungsschichten und dem guten Eigentumsschutz sei dies in der Schweiz gegeben.

## Eigentumsquote nimmt zu

Dass die Schweiz ein Mieterland ist, ist kein neues Phänomen. Doch hat sich die Eigentumsquote in den verschiedenen Nachfragersegmenten im Lauf der Zeit verändert, wie die FPRE-Autoren feststellen. Im Jahr 1990 wohnte noch ein sehr geringer Anteil der Bevölkerung in Eigentumswohnungen, gesamtschweizerisch lag die Eigentumsquote etwas unter 32 Prozent; mittlerweile liegt sie wie eingangs bereits er- >>>

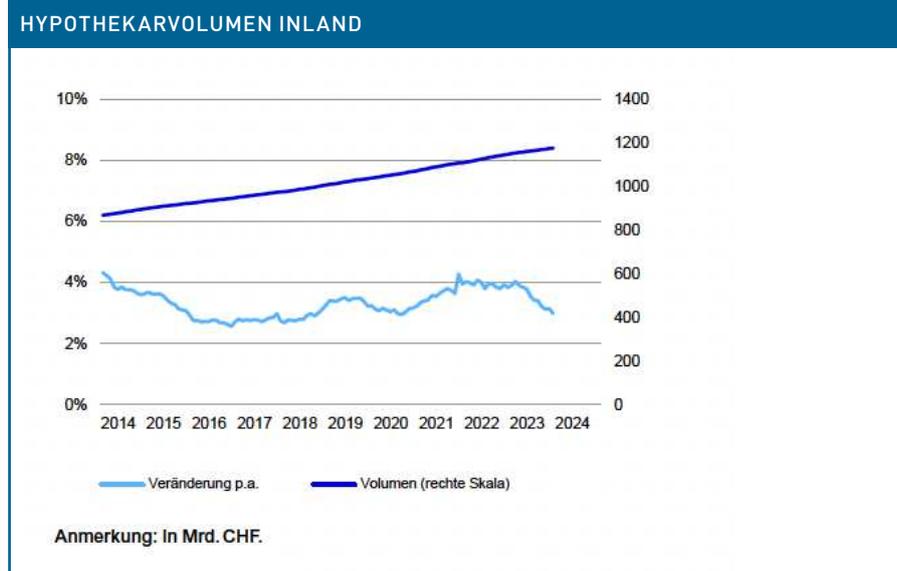
>>> wohnt bei rund 39 Prozent. Gemäss den FPRE-Erhebungen hat sich die Eigentumsquote der Bürgerlichen Oberschicht, der Bildungsorientierten Oberschicht und der Urbanen Avantgarde über die Zeit kaum verändert; nur das Verhältnis zwischen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern hat sich gewandelt.

Dass die Bürgerliche Oberschicht im Vergleich zu allen anderen Nachfragersegmenten die höchste Eigentumsquote aufweist, ergibt sich aus ihren finanziellen Möglichkeiten sowie ihren Wohnpräferenzen, so die FPRE-Autoren: «Sie hat ein hohes Einkommen und präferiert Standorte mit guter Aussicht und Besonnung sowie grosszügigen Aussenräumen; Einfamilienhäuser sind ihre präferierte Wohnform.»

Auch bei der Bildungsorientierten Oberschicht habe sich seit den 1990er-Jahren wenig geändert. Ihre Präferenzen und finanziellen Möglichkeiten seien jenen der Bürgerlichen Oberschicht ähnlich, mit dem Unterschied, dass ihnen die Nähe zu einem urbanen Umfeld wichtiger ist.

### Mittelschicht mit wachsender Eigentumsquote

Die Urbane Avantgarde hätte zwar die finanziellen Möglichkeiten, Eigentum zu erwerben, doch sei die Eigentumsquote, konstant tief bei etwas über 20 Prozent. Die Ursache dafür sehen die FPRE-Autoren in den Präferenzen: «Sie möchten in urbanen Zentren leben, inmitten von kulturellem Geschehen, wo es schwieriger ist, Eigentum zu erwerben. Darüber hinaus schätzen sie die Flexibilität einer Mietwohnung und haben eine hohe Umzugsneigung.» Den grössten Zuwachs der Eigentumsquote seit 1990 hat gemäss der FPRE-Studie die Aufgeschlossene



Quelle: SNB, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Mitte erlebt, zu der rund 12 Prozent der Schweizer Haushalte zählen. Ebenfalls eine starke Verschiebung der Eigentumsquote sei bei den Modernen Arbeitern, dem Klassischen Mittelstand und der Etablierten Alternative erkennbar.

Im Gegensatz zur Oberschicht habe die Aufgeschlossene Mitte eine höhere Preissensitivität und eine geringere Eigentumsneigung, stellen die Autoren fest: «Sie sehnt sich nach Wohnraum im Grünen mit attraktiven Aussenräumen und guter Besonnung» – weniger wichtig seien für diese Nachfrager ein urbanes Umfeld und kulturelle Angebote. Ihre Präferenzen liessen sich am besten mit Eigentum an suburbanen Lagen decken, was aus finanziellen Aspekten für viele nicht möglich sei.

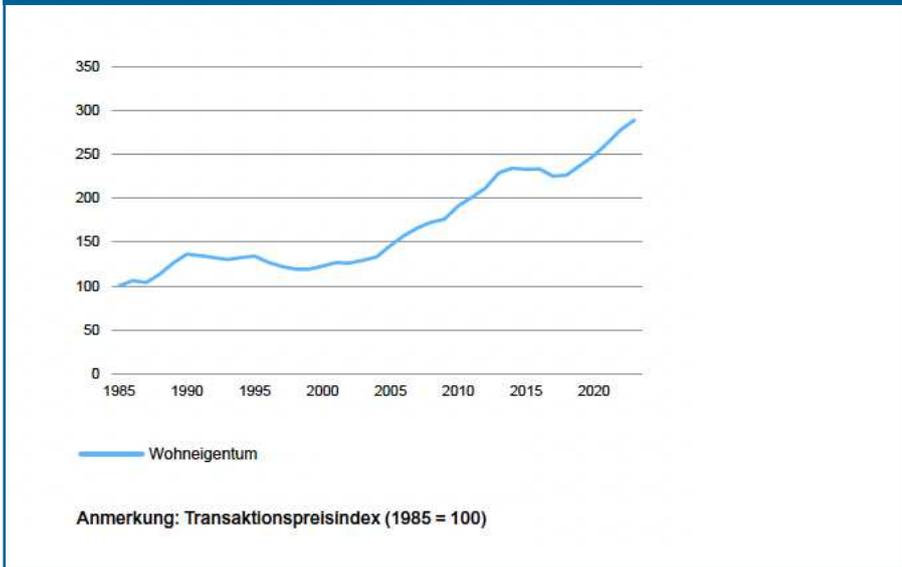
Seit 1990 habe sich die Verfügbarkeit von für die Mittelschicht geeigneten Wohneigentumsangeboten durch das Aufkommen von Reihen-Einfamilienhäusern deutlich erweitert, führen die FPRE-Autoren weiter aus: «In den 1980er-Jahren lag die Grundstücksfläche von EFH-Neubau-Transaktionen noch im Bereich von rund 800

qm. 30 Jahre später hat sich diese Fläche fast halbiert.» Die geringere Landfläche pro EFH gehe mit tieferen Stückpreisen einher, weshalb Wohneigentum in dieser Zeit für die Mittelschicht erschwinglicher wurde. Ferner hätten die sinkenden Hypothekarzinsen zu geringeren Wohnkosten geführt, was ein zusätzlicher Anreiz für den Erwerb von Eigentum darstellte.

Das Segment Moderne Arbeiter, dem rund 11 Prozent der Schweizer Haushalte zuzuordnen sind, verfüge über ein eher niedriges Ausbildungsniveau und zähle aufgrund des geringen Einkommens zur Gruppe mit dem drittkleinsten Anteil an Eigentum in der Schweiz. «Dennoch hat sich seit 1990 ihre Eigentumsquote mehr als verdoppelt, was erstaunlich ist bei der hohen Preissensitivität, die sie charakterisiert», so die FPRE-Autoren. Ein Grund hierfür könne wie bei der Mittelschicht sein, dass durch die Reihen-EFH in Peripherien ein erschwinglicheres Produkt auf den Markt gekommen ist.

Darüber hinaus seien Erbschaften eine weitere Quelle von Wohn- >>>

TRANSAKTIONSPREISE WOHN-EIGENTUM



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

>>> eigentum in der Unterschicht, denn die Eltern und Grosseltern der Haushalte würden teilweise auch aus der Mittelschicht stammen.

Auch Etablierte Alternative, die rund 11 Prozent der Schweizer Haushalte ausmachen, weisen gemäss der FP-RE-Studie im Vergleich zu allen anderen Nachfragersegmenten einen durchschnittlichen Anteil an Eigentum aus, wobei ihnen die Erreichbarkeit von Naherholungsgebieten und kulturellen Angeboten wichtiger sei als die eigenen vier Wände, so die Autoren.

Der Zuwachs an Eigentum sei vor allem im Eigentumswohnungsbereich erfolgt; auch der Anteil Einfamilienhäuser sei angestiegen.

Ursachen der Verschiebung der Eigentumsquote

Zwischen 1990 und 2021 ist die Eigentumsquote gemäss FP-RE über die ganze Schweiz um etwa sieben Prozentpunkte angestiegen – was die Autoren vermuten lässt, dass sich über die Zeit mehr Risiko im Hy-

pothekarmarkt akkumuliert hat. Bei Betrachtung des Stabilitätsreports der Schweizerischen Nationalbank (SNB) und unter Berücksichtigung der von FP-RE erhobenen Daten werde deutlich, dass der Anstieg des Hypothekarvolumens in den vergangenen Jahren nicht aussergewöhnlich war; die SNB bezeichne das Hy-

pothekarwachstum von rund 3,5 Prozent im Jahr 2022 als moderat. Allerdings haben gemäss Daten der Schweizerischen Nationalbank die Tragbarkeitsrisiken gemessen am Loan-to-Income-Verhältnis (LTI) in den vergangenen Jahren auf einem hohen Niveau zugenommen.

Angesichts der Entwicklung der Eigentumspreise über die Zeit ist dies wenig erstaunlich, so die Autoren: «Während die Transaktionspreise von Wohneigentum stark angestiegen sind, konnte die Einkommensentwicklung der Haushalte nicht im gleichen Masse mithalten.» Trotz erhöhter Tragbarkeitsrisiken sehe die SNB indes wenig Anlass zur Sorge, da gemäss Steuerdaten die Resilienz der Haushalte laufend zu- und der Anteil der neuen Hypotheken mit hohem Belehnungsgrad (Loan-to-Value, LTV) in allen Wohnsegmenten abnimmt.

Die FP-RE-Autoren sehen einen weiteren Grund für positive Verschiebung der Eigentumsquoten: «Im Jahr 1965 wurde das Stockwerkeigentum als neue Eigentumsform eingeführt. Seitdem sind gerade in urbanen Gebieten und Agglomerationsgemeinden vermehrt Eigentumswohnungen auf den Markt gekommen, die im Durchschnitt zu niedrigeren Preisen pro Einheit verkauft werden.» Diese Entwicklung und das wachsende Angebot an Eigentumswohnungen verbreitere das Angebot von Wohneigentum und spreche eine weitere Zielgruppe an als nur diejenigen, die sich ein Einfamilienhaus leisten können oder wollen.

Fazit von FP-RE: «Die tieferen Stückpreise ermöglichen es einem grösseren Anteil der Mittelschicht, Eigentum zu erwerben, was die Zunahme der Eigentumsquote insbesondere bei Haushalten mit einer höheren Preissensitivität zumindest teilweise erklären könnte.» •

BÜROFLÄCHENMÄRKTE EUROPA

# Leerstandsquote leicht gestiegen



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

In den Toplagen von Europas Bürohochburgen steigen die Mieten, doch die Vermietungsaktivitäten insgesamt sind weiterhin verhalten.

DER BÜROFLÄCHENVERMIETUNGSMARKT IN EUROPA PROFITIERE VON DER INZWISCHEN NIEDRIGEREN INFLATION, STELLEN DIE RESEARCHER VON JLL FEST. DIE ZAHLEN SIND EHER ERNÜCHTERND: GEMÄSS JLL WURDEN IN Q1 2024 RUND 2 MIO. QM VERMIETET – DEUTLICH WENIGER ALS IM VORJAHRESQUARTAL UND AUCH IM FÜNFJAHRESSCHNITT DER ERSTEN QUARTALE. DIE LEERSTANDSQUOTE FÜR BÜROFLÄCHEN IN EUROPA IST AUF 8,1 PROZENT IN Q1 2024 ANGESTIEGEN, DEN HÖCHSTEN WERT SEIT ENDE 2015.

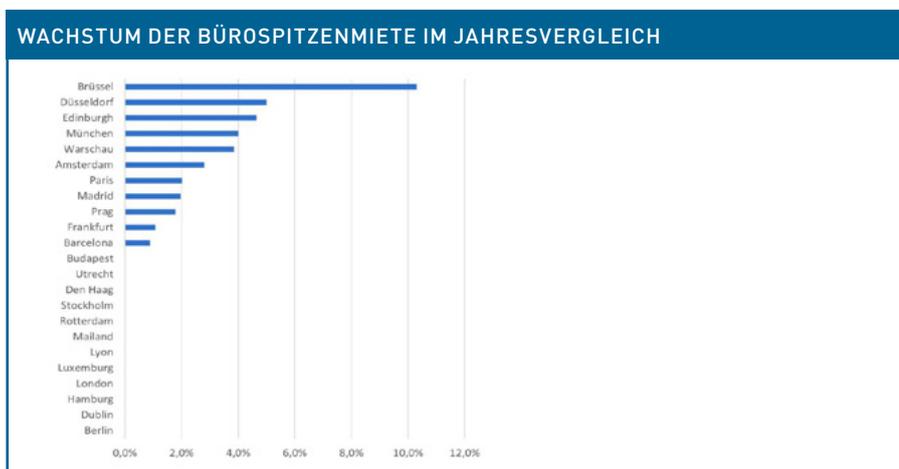
**PD/BW.** «Die gesamtwirtschaftliche Lage und damit die Rahmenbedingungen für die Bürovermietungsmärkte hellen sich auf», schreiben die Researcher von JLL mit Blick auf den Abwärtstrend der Inflation in Europa. Die Gesamtinflation in der Eurozone sei 2,9 Prozent im Dezember auf 2,6 Prozent im März gesunken, die Kernrate von 3,4 auf 2,9 Prozent etwas stärker zurückgegangen. Die Leitzinsen blieben derweil bei den wichtigsten Zentralbanken während des Quartals unverändert. Mitte April hätten die Märkte bereits eine Zinssenkung durch die EZB für Juni eingepreist, stellen die JLL-Researcher fest. Zudem werde auf einen weiteren Schritt im zweiten

Halbjahr spekuliert. Derweil wird in Grossbritannien erwartet, dass die Bank of England vor Jahresende drei Zinssenkungen um jeweils 25 Basispunkte vornehmen wird, wobei die erste wahrscheinlich im August umgesetzt wird.

Die Schweiz hat ihren geldpolitischen Lockerungszyklus bereits eingeleitet und die Zentralbanken Ungarns sowie der Tschechischen Republik haben die Zinsen weiter gesenkt. «Die Wirtschaftsleistung im ersten Quartal war insgesamt schwach, wenn auch europaweit unterschiedlich», sagt Hela Hinrichs, Senior Director EMEA Research & Strategy bei JLL. Allerdings sei auch ein Aufwärtstrend zu verzeichnen, so die Researcherin: >>>



Quelle: JLL Q1 2024



Quelle: JLL Q1 2024

>>> «Die Wachstumsraten für 2024 werden für die meisten Märkte weitgehend auf dem Niveau des vergangenen Jahres oder leicht höher liegen.»

**Bürospitzenmieten steigen wieder schneller...**

Der europäische Büromietindex ist im ersten Quartal 2024 weiter gestiegen (+1,8% ggü. dem Vorquartal). Mit 6,5 Prozent liegt das jährliche Wachstum der Bürospitzenmieten in Europa weiterhin deutlich über dem Zehnjahresdurchschnitt von 3,9 Prozent. Mietsteigerungen hat JLL im Berichtszeitraum in elf von 23 Märk-

ten beobachtet – darunter in Brüssel (+10,3% ggü. dem Vorquartal), Düsseldorf (+5%), Edinburgh (+4,7%), München (+4%) und Warschau (+3,8%). In den verbleibenden zwölf Märkten habe es im ersten Quartal keine Veränderung gegeben.

**... doch die Flächenumsätze sind weiter rückläufig**

Ungeachtet der verbesserten Stimmung auf den grossen europäischen Bürovermietungsmärkten sei der Flächenumsatz im ersten Quartal 2024 noch verhalten gewesen, sagt Hinrichs: «Das Vermietungsvolumen

lag mit 2 Mio. qm um 22 Prozent unter dem letzten Quartal und 7 Prozent unter dem Vorjahresquartal.» Die Vermietungsprozesse würden in vielen europäischen Märkten weiterhin in die Länge gezogen, da einige Nutzer ihre Büroanforderungen in der hybriden Arbeitsumgebung austarierten. Immer mehr Nutzer würden zudem Alternativen zu zentralen Standorten suchen – aufgrund der Anfang dieses Jahres begrenzten Verfügbarkeit und hohen Mieten in den Stadtzentren, sagt Hinrichs: «Dass Unternehmen bei ihrer Standortstrategie auf hohe Qualität in zentralen Lagen setzen, verschärft den Wettbewerb um die besten Flächen. Entsprechend wollen und können nicht alle mithalten, wenn sich die Preisschraube weiterdreht.»

Einen Anstieg der Büroreuanmietungen im Jahresvergleich hat JLL in Den Haag (+128%), Edinburgh (+69%), Barcelona (+41%), Madrid (+22%), München (+18%), Lyon (+15%), Frankfurt (+12%), Mailand (+5%), Berlin (+3%) und Düsseldorf (+2%) verzeichnet.

**Bürovermietungsmarkt in Paris zieht leicht an**

Der Flächenumsatz in Paris erreichte im ersten Quartal 2024 gemäss den JLL-Zahlen insgesamt 451.700 qm, was leicht über dem Niveau des Vorjahresquartals liegt, aber immer noch um 15 Prozent unter dem Zehnjahresdurchschnitt. «Während das Startquartal 2023 von Abschlüssen mit kleinen und mittelgrossen Flächen dominiert wurde, waren grössere Flächen der Markttreiber im gerade abgelaufenen Quartal», berichtet Hinrichs. Insgesamt seien dabei 17 Abschlüsse mit einer Fläche von mehr als 5.000 qm verzeichnet worden, die zusammen 182.650 qm ausmachten, ein Plus von 32 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. >>>

### Schwacher Vermietungsmarkt in London

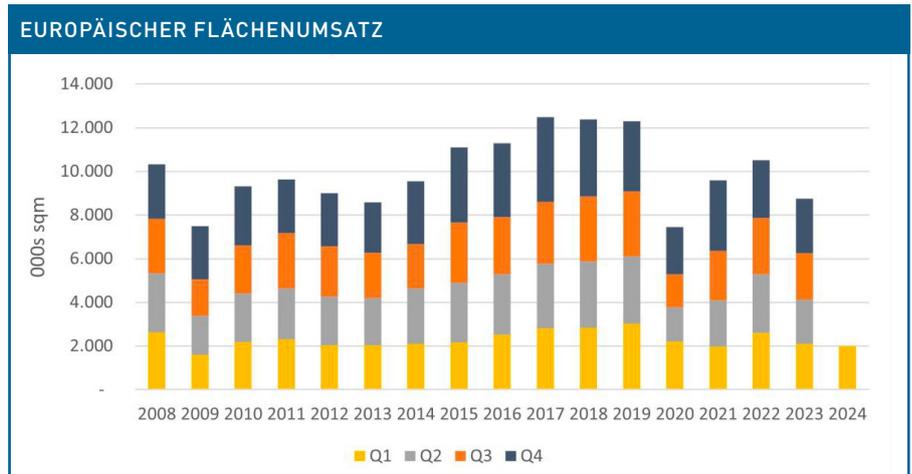
In Central London war die Vermietungsaktivität im ersten Quartal des Jahres mit 139.000 qm relativ gedämpft. Dies war das niedrigste Quartalsvolumen seit Q1 2021, dementsprechend wurde der Zehnjahresdurchschnitt der ersten Quartale von 204.000 qm um 31 Prozent unterschritten.

Der Banken- und Finanzsektor hatte mit 28 Prozent des Gesamtvolumens den grössten Anteil am Flächenumsatz. Im Teilmarkt West End sank der Umsatz im ersten Quartal auf 47.000 qm, was 39 Prozent unter dem entsprechenden Zeitraum im Jahr 2023 und 45 Prozent unter dem Zehnjahresquartalsdurchschnitt liegt. Dies war der schwächste Jahresauftakt seit 2009. In der Londoner City wurden derweil insgesamt 84.000 qm Fläche umgesetzt, was einem Rückgang von 60 Prozent gegenüber dem Vorquartal entspricht und 34 Prozent unter dem Zehnjahresquartalsdurchschnitt liegt.

Neu gebaute und renovierte Flächen machten 43 Prozent des Umsatzes aus, was einem Rückgang gegenüber dem langfristigen Durchschnitt von 50 Prozent entspricht. «In den kommenden Jahren wird sich noch deutlicher zeigen, wie viel neue Bürofläche dem Markt fehlt, wenn jetzt Neuentwicklungen aufgeschoben oder ganz abgesagt werden. Den Wettbewerb um die dann verfügbare Fläche in Topqualität samt ESG-Konformität wird dies weiter anheizen», blickt Hinrichs voraus.

### Höchste Leerstandsquote seit Ende 2015

Der Leerstand in Europa liegt gemäss der JLL-Studie nun bei 8,1 Prozent, was einem Anstieg von 10 Basispunkten gegenüber dem Vor-



Quelle: JLL Q1 2024



Quelle: JLL Q1 2024

quartal und dem höchsten Wert seit dem vierten Quartal 2015 entspricht. Jedoch muss hier differenziert werden: In den meisten europäischen Märkten konzentrieren sich die hohen Leerstände auf ältere Bestandsgebäude in Randlagen, während CBD-Standorte mit deutlich höheren Belegungsraten weiterhin überdurchschnittlich gut abschneiden. Von den 23 Indexmärkten verzeichneten 14 im ersten Quartal 2024 einen Anstieg des Leerstands, darunter Warschau (+70 BPS auf 11%), Dublin (+50 BPS auf 15,4%), Lyon (+50 BPS auf 5,5%), München (+50 BPS auf 5,6%), Paris (+40 BPS auf

8,8%), Brüssel (+40 BPS auf 7,5%) und Utrecht (+40 BPS auf 4,9%). «Mit Ausnahme von Dublin liegen die Werte jedoch noch weit unter den Leerstandsquoten der grossen Metropolen in Asien und den USA, die teilweise über die 20-Prozent-Marke hinausgehen», vergleicht Hinrichs. Sechs Märkte verzeichneten einen Rückgang des verfügbaren Angebots, darunter Rotterdam (-50 BPS auf 4,7%), London (-30 BPS auf 8,9%), Madrid (-20 BPS auf 10,2%), Amsterdam (-10 BPS auf 7,5%), Edinburgh (-10 BPS auf 6,6%) und Frankfurt (-10 BPS auf 8,6%). Barcelona, Berlin und Mailand blieben stabil. •

INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

## «Deutlicher Stimmungsumschwung»



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Gemäss der RICS-Umfrage bleibt es für den Sektor Büro schwierig.

DIE RICS HAT JÜNGST DEN GLOBAL COMMERCIAL PROPERTY MONITOR Q1 2024 VERÖFFENTLICHT. MIT BLICK AUF DIE AKTUELLE ENTWICKLUNG DES GLOBALEN HAUPTINDEX KONSTATIEREN DIE RICS-RESEARCHER EINE «ALLMÄHLICHE ERHOLUNG AUF GEWERBEIMMOBILIENMÄRKTEN WELTWEIT».

**PD/BW.** Das Ergebnis des RICS Global Commercial Property Monitor (GCPM) für das erste Quartal 2024 zeigt, dass der Global Commercial Property Sentiment Index (CPSI) mit -10 (Q4: -15) den geringsten negativen Wert seit dem zweiten Quartal 2022 verzeichnet. Dieser weniger ne-

gative Trend spiegelt sich, wie die RICS mitteilen, auch in den Gesamtergebnissen sowohl auf der Nutzer- als auch auf der Investoreseite wider. So habe sich der Mieterindex (Occupier Sentiment Index, OSI) von -13 auf -8 und der Investorenindex (Investment Sentiment Index, ISI) von -18 auf -13 verbessert.

Wie in den letzten Quartalen auch, sind die Ergebnisse auf regionaler Ebene weiterhin unterschiedlich. Doch sei signifikant, dass der CPSI in allen Fällen gestiegen ist, so die Autoren der RICS-Studie: Mit einem Anstieg von +11 auf +13 sei in der Region EMA die deutlichste Verbesserung des Gesamtindex verzeichnet worden. In Europa sei ein Rückgang der negativen Stimmung festzustel-

len, wobei der CPSI von -21 am Ende des letzten Jahres auf -10 im ersten Quartal stieg. In Nord-, Mittel- und Südamerika verbesserte sich der CPSI von -7 auf -4. In der APAC-Region stieg der Gesamtindex von -24 auf -21. Gleichwohl gibt es auch gegensätzliche Trends auf Länderebene, am deutlichsten in der APAC-Region, wo die Stimmung in Indien relativ stark bleibt (+18), während sie in China immer noch verhalten ist (-46).

### Wahrnehmung der Märkte ändert sich

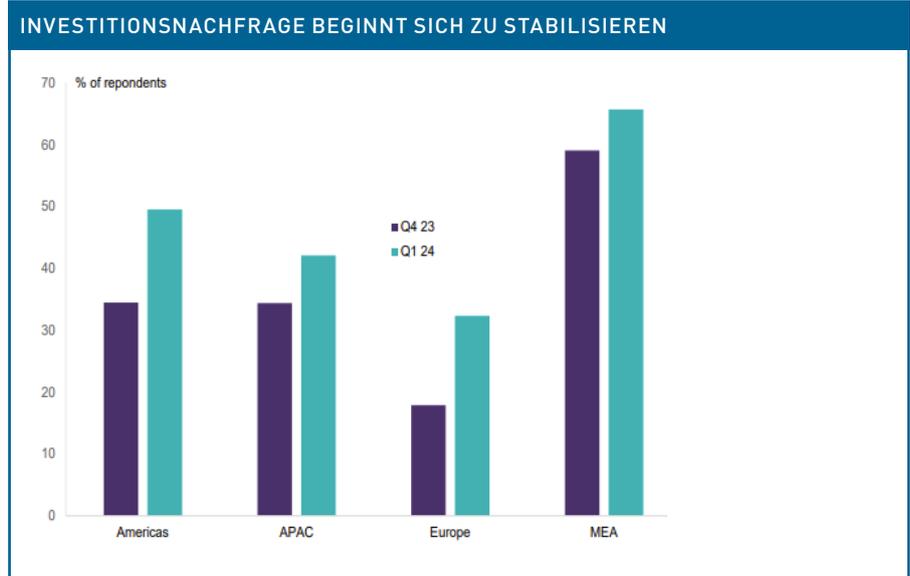
Analog zu den weniger pessimistischen Werten des CPSI fallen die Antworten der Teilnehmer >>>

>>> der RICS-Umfrage zur Lage der Immobilienmärkte im Zyklus aus. Der Anteil der Befragten, die der Ansicht sind, dass sich ihr Markt in der Aufschwung- (oder Spitzen-) Phase befindet, ist gemäss den RICS-Erhebungen in allen vier Weltregionen im Vergleich zu den letzten drei Monaten 2023 mehr oder weniger stark gestiegen.

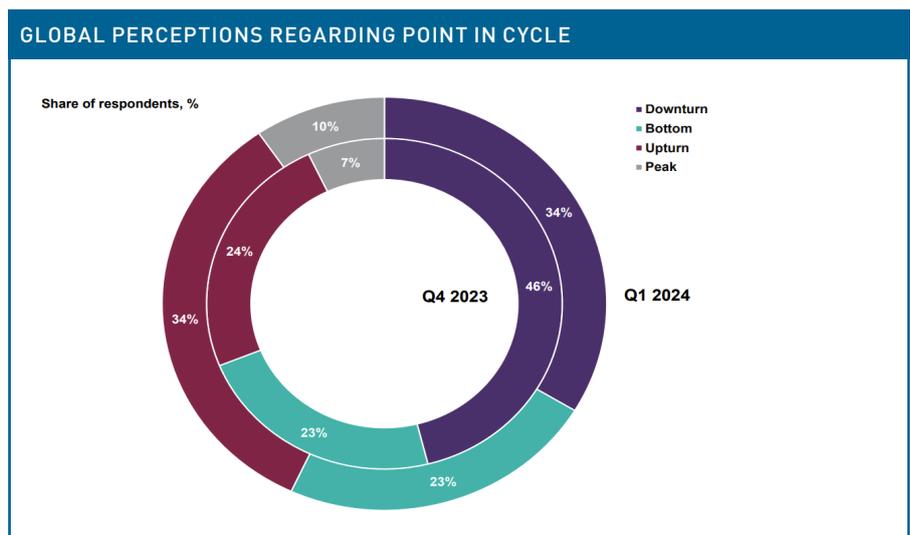
Einen entscheidenden Einfluss auf diesen Trend dürfte aus Sicht der RICS die anhaltende Veränderung des Kreditumfelds haben, die sich im Global Commercial Property Monitor zeigt. So wurde in Nord-, Mittel- und Südamerika ein Nettosaldo von +14 Prozent (Q4: -6%) verzeichnet, der beste Wert seit Anfang 2022. In Europa liegt der Nettosaldo für diese Kennzahl nun ebenfalls bei +14 Prozent (Q4: -31%), dem höchsten Wert seit Ende 2021. Zudem ist der Anteil der Befragten, die eine positive Veränderung der Kreditbedingungen in der APAC-Region sehen, von einem Nettosaldo von +14 auf +26 Prozent gestiegen. Auch in MEA ist ein ähnlicher Trend zu beobachten.

### Investitionsnachfrage stabilisiert sich

In den vergangenen Jahren hatten die RICS immer wieder die relative Widerstandsfähigkeit des Nutzermarktes im Vergleich zum Investitionsmarkt hervorgehoben. Die aktuellen Ergebnisse zeigen jetzt eine Trendwende. Weltweit liegt der Nettosaldo der Investitionsnachfrage bei -3 Prozent gegenüber -14 Prozent im Quartal zuvor. In MEA und Indien ist dieser Indikator besonders stark. Zudem verzeichnen die USA zum ersten Mal seit zwei Jahren einen positiven Wert, wenn auch mit einem Nettosaldo von nur +1 Prozent. Auch in Australien ist der Nettosaldo erstmals seit zwei Jahren mit +7 Prozent



RICS Q1 / 2024



RICS Q1 / 2024

wieder positiv. In Europa liegt der Indikator mit -2 Prozent immer noch im negativen Bereich, wenn auch weniger stark als in Q4 mit -30 Prozent. Auf Länderebene liegt der Nettosaldo in Deutschland nun bei -16 Prozent (Q4: -43%), in Grossbritannien bei -4 Prozent (Q4: -19%) und in den Niederlanden bei -18 Prozent (Q4: -37%). Zudem haben sich die Ergebnisse in Italien (+4%), Spanien (+21%) und der Schweiz (+5%) ins positive gedreht. Auf Ebene der Asset-

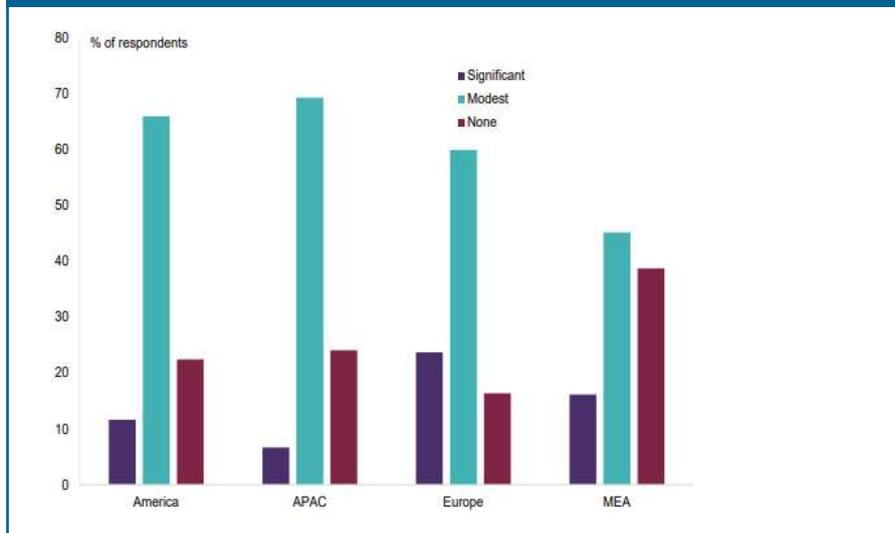
klassen hat sich der Nettosaldo weltweit ebenfalls verbessert. Dennoch verharren Büroimmobilien auf globaler Ebene mit einem Nettosaldo von -17 Prozent (Q4: -30%) im negativen Bereich. Die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien hat sich leicht verbessert (Anstieg von -14% auf -3%) und auch Industrieimmobilien verzeichnen einen Anstieg von +3 Prozent auf +11 Prozent. Im aktuellen RICS Global Commercial Property Monitor wurden zusätz- >>>

>>> liche Fragen zum Thema Umwidmung von Büroräumen und Verkleinerung der Büroflächen gestellt. Dabei zeigt sich, dass sich durch die Veränderung der Arbeitspraktiken eine Zunahme der Umnutzung in Nord- und Südamerika, APAC und Europa abzeichnet. Besonders in Europa beobachten 24 Prozent der Teilnehmer der RICS-Umfrage eine deutliche Zunahme von Umwidmungen. MEA bildet dabei eine Ausnahme. Hier gaben 39 Prozent der Befragten an, dass in diesem Bereich keine Aktivitäten zu verzeichnen sind. Bei der Frage, wie sich die Zahl der Büromieter, die sich verkleinern wollen, in den letzten 12 Monaten verändert hat, wies etwas mehr als die Hälfte der Befragten (56%) weltweit darauf hin, dass dies im letzten Jahr zunehmend der Fall war. In Europa liegt der Wert bei 57 Prozent.

### Europa: Nachfrage gedämpft

Die GCPM-Ergebnisse für das erste Quartal 2024 in Europa sind etwas weniger negativ als die des letzten Quartals, wenngleich die Trends sowohl auf Sektor- als auch auf Länderebene sehr unterschiedlich sind. Mehrheitlich sind die Befragten europaweit der Meinung, dass der gewerbliche Immobilienmarkt den Tiefpunkt des Zyklus erreicht hat (36% ggü. 30% in Q4 2023). Der Anteil derer, die meinen, dass sich der Zyklus in einem Abschwung befindet, liegt aktuell bei 31 Prozent (Q4: 52%). In Europa fallen die aktuellen OSI- und ISI-Werte auf aggregierter Ebene im Vergleich zur zweiten Hälfte des letzten Jahres etwas weniger negativ aus. Der OSI liegt jetzt bei -9 und hat sich damit von seinem jüngsten Tiefststand von -19 im dritten Quartal 2023 erholt. Der ISI liege aktuell bei -10 und ist damit weniger negativ als noch im dritten Quartal des letzten

### UMNUTZUNG VON BÜROS NIMMT ZU



RICS Q1 / 2024

Jahres mit -31 und im vierten Quartal mit -25, berichten die RICS, verweisen aber darauf, dass die Stimmungskennzeichen weiterhin eine gedämpfte Marktdynamik belegen.

### Ausblick für Kapitalwerte

Bei den Zwölfmonats-Kapitalwertbewertungen auf Länderebene würden in Europa sehr unterschiedliche Ergebnisse erzielt, so die RICS-Researcher. Auf der einen Seite gingen die Befragten in Zypern, Rumänien, Griechenland, Portugal und Österreich davon aus, dass die Kapitalwerte über alle Assetklassen hinweg im Laufe des Jahres steigen werden. In Spanien, Belgien, Grossbritannien und der Schweiz gehe man von stabilen Kapitalwerten aus. «Auf der anderen Seite bleiben die Umfrageteilnehmer in Deutschland und Frankreich pessimistisch», so die Autoren.

### Fazit

Zusammenfassend kommen die Autoren der RICS-Studie zu folgendem Ergebnis: Europa zeige sich weniger negativ, aber der Investmentmarkt

sei noch nicht zurück. «Die Erwartung auf ein verbessertes Kreditumfeld macht sich bemerkbar, aber das schwache Wachstum in Europa bleibt ein Hemmnis, auch für die Immobilienbranche», erklärt Susanne Eickermann-Riepe FRICS, Vorsitzende des RICS European World Regional Board (EWRB). Einzelne Faktoren zeigten eine erste Belebung, so Eickermann-Riepe: «Mieter- und Investoren-Sentiment haben sich weiter verbessert, bleiben aber im negativen Bereich. Die Kapitalwertbewertungen bleiben weiterhin gedämpft, insbesondere in Deutschland und Frankreich.» Dagegen seien die Aussichten für das Mietwachstum erneut gestiegen. In den traditionellen Sektoren erzielten erstklassige Industrierwerte positive Kapitalwertbewertungen und zeigten weiterhin einen soliden Ausblick auf der Mieterseite; auch Mehrfamilienhäuser und Studentenwohnungen zeigten positive Entwicklungen. Für den Sektor Büro bleibe es indes schwierig, so Eickermann-Riepe: «Umwidmungen und reduzierter Büroflächenbedarf hinterlassen Spuren. Die Transformation hat gerade erst begonnen.» •

## MARKTKOMMENTAR

# Immo-Werte mit positiver Jahresperformance

AM VERGANGENEN MITTWOCH HAT DIE AMERIKANISCHE NOTENBANK DAS MIT SPANNUNG ERWARTETE PROTOKOLL DER LETZTEN ZINSSITZUNG VERÖFFENTLICHT. DANACH GIBT ES BEREITS WIEDER BEFÜRWORDER EINER RESTRIKTIVEN ZINSPOLITIK, INSBESONDERE WENN SICH DIE US-INFLATIONSWERTE NICHT WIE VORGESEHEN ENTWICKELN SOLLTEN. AUCH UMFRAGEN UNTER MARKTTEILNEHMERN ZEIGEN, DASS SICH DIE ANZAHL ERWARTETER ZINSENKUNGEN REDUZIERT UND SICH DER ZEITPUNKT DER ERSTEN SENKUNG WEITER NACH HINTEN VERSCHIEBT.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

**FL/TM.** Zum Jahresbeginn wurden vom Markt bis zu sechs Zinssenkungen für 2024 erwartet, aktuell rechnet man nur noch mit einer oder zwei Kürzungen. Die Aktienmärkte scheinen davon jedoch unbeeindruckt. Die US-Aktienindizes bewegen sich auf Höchstständen; der DAX handelt nahe der Höchstmarke. Beim Schweizer Aktienindex SPI fehlt noch ein bisschen bis zum Top, doch legte der Index im Mai um 6,23 Prozent an Wert zu, wodurch die Jahresperformance auf +9,55 Prozent stieg.

## REAL Index

Die Schweizer Immobilienaktien halten die Jahresperformance seit Mitte April auf einem leicht positiven Niveau: Bei 3.270 Punkten verzeichnet der REAL Index einen Wertzuwachs von 1,88 Prozent im laufenden Jahr.

Dagegen haben die europäischen Immobilienaktien in den letzten Wochen deutlich zugelegt. Seit Ende April ist der EPRA Index um über 5,5 Prozent gestiegen; die Kursverluste wurden grösstenteils korrigiert. Mit -0,79 Prozent resultiert aktuell nur noch eine leicht negative Performance (nicht währungsbereinigt).

## SWIIT Index

Der SWIIT Index hat sich in der zweiten Monatshälfte von den vorangegangenen Kursverlusten erholt. Anfang Mai führte u.a. die Kapitalerhöhung des UBS Sima im Volumen von 200 Mio. CHF bei den kotierten Immobilienfonds zu einem erhöhten Abgabedruck, der jedoch nach dem erfolgreichen Abschluss der UBS-Emission nachliess. Der SWIIT Index erzielte im laufenden Monat einen Wertzuwachs von 1,53 Prozent, die Jahresperformance beläuft sich nun auf + 4,89 Prozent. Dennoch notiert der SWIIT Index immer noch deutlich unter dem Jahreshöchstwert von Anfang April (+7,5%).

## Hoher Kapitalbedarf

Bis zum Quartalsende stehen neben den angekündigten Kotierungen Helvetia Swiss Property Fund und Helvetica Swiss Opportunity Fund (Gesamtvolumen: ca. 1 Mrd. CHF) die Fusion der drei AXA Immobilienfonds Commercial, Residential und Vorsorge an. Der neu entstehende AXA Real Estate Fund Switzerland wird eine Marktkapitalisierung von über 3,6 Mrd. CHF haben und damit zu den

grössten Immobilienfonds der Schweiz zählen. Nach der Fusion ist zudem eine Emission im Umfang von 200 Mio. CHF geplant. Zusammen mit den bereits bekannten Transaktionen besteht bei den Immobilienfonds bis Ende Juni ein Kapitalbedarf von rund 570 Mio. CHF.

Auch die Anlagestiftungen suchen frisches Kapital. Die SFP Anlagestiftung wird für ihre Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate eine Emission im Umfang von 40 bis 60 Mio. CHF durchführen. Der Erlös soll für die Weiterentwicklung des Portfolios verwendet werden: Die neuen Mittel sollen für Akquisitionsoportunitäten, aber auch zum Erhalt der strategischen Fremdfinanzierungsquote genutzt werden. •

22.5.2024	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2 597.94	1.39	4.09
REAL	3 269.65	0.96	1.88
SWIIT	484.86	1.53	4.89
EPRA EUROPE INDEX	1 697.60	5.53	-0.76
		NET CHANGES	
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	1.1550	0.051	0.010
CHF SARON 5Y	1.1390	0.032	0.079
CHF SARON 10Y	1.2275	0.008	0.058
CHF SARON 15Y	1.3000	0.012	0.090

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							27. MAI 2024		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2024	HÖCHST 2024	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	134000	139000	137000	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	530	17	0	0	530	41
193185	CHAM GROUP N	470	505	490	500	495	30	485	2
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	167.5	192	170	40	174	361	170	20
190684	IMBEX HOLDING AG	8750	10000	8900	1	9750	15	9500	1
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			12000	1	29000	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2800	2800	2705	1	2995	8	2800	8
11502954	KONKORDIA AG N	7000	8000	7315	2	9000	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			83	20	684	1	77	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8100	9500	8500	13	9000	6	8500	4
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2370	2650	2440	3	2700	2	2650	2
253801	TERSA AG	15800	16000	15100	1	20000	3	15800	1
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	166	100	175	83	176	17
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	132	144	132	80	134	300	132	10



B E K B | B C B E

ANZEIGE

«GUTER  
ZEITPUNKT  
FÜR AUSLANDS-  
INVESTMENTS»

Im Gespräch mit Paola Prioni,  
Leiterin Testina Anlagestiftung



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											24. 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- KAPITALISIE- RUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	100.15	117.00	2.59%	16.82%	-0.43%	1.44%	115.50	120.50	843'399'882	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	123.80	153.00	2.16%	23.59%	10.87%	1.56%	137.50	152.00	1'115'231'841	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	100.30	113.00	2.60%	12.66%	-3.49%	1.56%	113.00	116.50	702'056'457	
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	112.85	120.00	2.68%	6.34%	1.82%	2.18%	118.50	130.50	2'355'781'200	
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	72.35	74.00	3.40%	2.28%	7.44%	2.61%	70.20	77.20	629'473'822	
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	178.90	174.00	4.34%	-2.74%	6.75%	1.58%	160.50	169.00	1'563'316'920	
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	105.60	145.00	2.50%	37.31%	3.55%	1.71%	139.50	150.50	3'023'854'070	
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPUS	97.55	102.00	3.49%	4.56%	7.82%	1.52%	92.20	103.50	816'000'000	
CH0012913700	CS REF SIAT	154.85	223.00	2.36%	44.01%	5.19%	1.42%	206.00	219.00	3'658'007'260	
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	116.90	128.00	2.46%	9.50%	4.53%	2.41%	119.50	128.00	422'400'000	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	120.65	148.00	2.62%	22.67%	8.42%	1.92%	134.50	145.00	2'373'630'364	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	154.25	222.00	2.05%	43.92%	4.72%	1.10%	209.00	220.00	1'692'326'202	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	111.45	132.50	3.03%	18.89%	3.41%	2.37%	130.00	133.50	291'500'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	105.75	84.00	6.40%	-20.57%	17.88%	1.07%	76.00	84.60	364'799'484	
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	5.64%	-7.37%	0.49%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	153'125'000	
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.85	107.00	2.74%	9.35%	5.94%	NICHT KOTIERT	100.00	103.00	869'375'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	177.20	204.00	3.24%	15.12%	4.27%	2.50%	199.00	213.00	1'224'000'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	397.75	547.00	2.51%	37.52%	5.19%	1.34%	520.00	550.00	1'920'814'568	
CH0002782263	LA FONCIERE	98.27	138.00	1.84%	40.43%	6.05%	1.26%	128.50	136.50	1'877'928'426	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	126.00	122.00	2.82%	-3.17%	-5.43%	NICHT KOTIERT	125.00	130.00	823'500'000	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	148.70	172.00	2.38%	15.67%	3.93%	1.54%	156.50	171.00	984'028'340	
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	149.00	3.77%	7.46%	2.76%	1.41%	140.50	149.00	1'456'168'060	
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	94.50	102.00	2.61%	7.94%	3.55%	NICHT KOTIERT	99.00	102.00	381'481'632	
CH0039415010	REALSTONE	120.25	127.00	2.87%	5.61%	2.42%	2.17%	123.50	131.00	1'703'767'357	
CH0100612339	RESIDENTIA	103.15	98.00	3.43%	-4.99%	4.70%	3.22%	94.00	99.00	156'817'052	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	136.50	163.00	3.11%	19.41%	7.95%	1.90%	144.50	156.50	1'740'871'459	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	81.00	81.00	5.29%	0.00%	8.74%	1.43%	78.40	84.60	194'400'000	
CH0285087455	SF RETAIL PF	93.60	113.00	3.88%	20.73%	9.26%	1.18%	107.50	112.50	732'240'000	
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	281.00	1.91%	25.78%	-2.43%	1.44%	283.00	299.00	1'423'071'391	
CH0037237630	STREETBOX REF	341.05	490.00	3.19%	43.67%	9.62%	1.67%	442.00	463.00	210'486'850	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	98.20	91.00	3.36%	-7.33%	8.10%	0.69%	83.60	93.60	244'225'072	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	101.40	93.00	2.41%	-8.28%	0.22%	1.00%	88.00	92.40	316'419'759	
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.00	114.00	2.31%	2.70%	-5.39%	1.24%	118.50	123.50	1'846'800'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	118.30	174.00	2.19%	47.08%	12.53%	2.66%	157.50	171.00	1'832'781'846	
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	92.00	102.00	4.08%	10.87%	7.01%	1.22%	97.20	102.00	530'665'710	
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	197.00	2.34%	26.89%	7.07%	0.89%	176.00	187.00	1'041'328'604	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERC.	99.75	102.00	4.40%	2.26%	4.08%	NICHT KOTIERT	98.00	103.00	238'961'010	
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	19.75	2.16%	39.08%	12.22%	2.55%	17.50	19.30	917'694'751	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.45	13.20	2.54%	15.28%	3.13%	2.04%	12.45	14.10	475'138'607	
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	133.00	2.45%	33.74%	1.85%	1.35%	130.00	139.00	9'799'466'600	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	59.20	66.00	4.03%	11.49%	11.08%	1.28%	60.20	66.40	1'626'225'744	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	103.35	116.00	2.41%	12.24%	3.57%	1.42%	110.50	116.00	1'114'077'804	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL	
				2.90%	16.24%	4.62%	1.52%			62'750'823'227	

IMMOBILIENAKTIEN											24. 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	149.60	4.70%	0.07%	4.12%	3.62%	147.00	155.60	2'482'286'022	
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	75.85	72.00	4.31%	-5.08%	14.48%	0.80%	64.00	72.00	203'791'739	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	175.85	178.00	3.38%	1.22%	5.14%	0.07%	172.00	189.00	386'743'804	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.20	16.60	3.32%	2.42%	2.08%	1.37%	16.30	17.25	499'043'028	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	104.90	74.00	4.20%	-29.46%	-3.38%	3.05%	73.40	79.80	340'202'737	
CH1338987303	INTERSHOP N	90.40	124.60	4.44%	37.83%	5.77%	2.09%	119.60	125.20	680'035'650	
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	97.00	2.58%	22.24%	1.95%	1.68%	92.00	99.60	277'870'080	
CH0011108872	MOBIMO	250.90	255.00	3.95%	1.63%	1.53%	3.31%	252.00	268.00	1'849'122'045	
CH0212186248	NOVAVEST	42.20	33.50	3.75%	-20.62%	-4.53%	2.33%	34.20	36.80	258'333'039	
CH0284142913	PLAZZA N	338.55	299.00	2.68%	-11.68%	2.33%	0.47%	292.00	309.00	390'257'431	
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	111.25	112.30	3.44%	0.94%	-1.23%	4.37%	113.00	118.60	5'150'964'159	
CH0384629934	SENIORSIEDENZ	44.50	30.80	6.21%	-30.79%	3.81%	0.70%	28.50	36.00	78'708'538	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	82.95	84.20	4.06%	1.51%	-2.50%	4.19%	85.10	90.50	6'459'706'457	
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	110.75	93.00	3.89%	-16.03%	3.87%	0.92%	90.00	94.60	253'848'243	
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	1670.00	2.64%	-17.03%	6.79%	0.56%	1590.00	1850.00	504'772'937	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.63%	-4.57%	-0.05%	3.48%			20'271'762'066	

PROJEKTENTWICKLUNG / STANDORTENTWICKLUNG

## Baustart für Projekt «Solistrasse 68»



BILD: UZE AG

Die Überbauung «Solistrasse 68» soll die Raumtypologie der demontierten Industriehallen des Areals aufnehmen.

DIE UZE AG TRANSFORMIERT EIN EHEMALIGES INDUSTRIEAREAL IN BÜLACH (ZH) UND BAUT DORT 48 WOHNUNGEN MIT MÖGLICHT FLEXIBEL NUTZBAREM INNENLEBEN.

**AW.** Mit dem ersten Spatenstich fiel dieser Tage der Startschuss für das Bauprojekt «Solistrasse 68». Die Uze AG lässt dort zwei neue Gebäude mit 48 Wohnungen (1,5 bis 5,5 Zimmer) errichten, die im Herbst 2026 bezugsbereit sein sollen. Standort ist ein Gewerbegebiet mit alten Hallenbauten, die sukzessive durch dreigeschossige Wohnbauten ersetzt werden. «Die zwei Häuser an der Solistrasse 68 referenzieren in ihrem Footprint von jeweils rund 22 auf 52 Metern auf die ehemals vorherrschende Gewerbehallentypolo-

gie», sagt Architekt Jens Studer von der Schneider Studer Primas GmbH aus Zürich. «Auf städtebaulicher Ebene wird eine neue Verbindung zwischen der Steinacker- und der Solistrasse über den gemeinsamen Freiraum im Norden der beiden Häuser geschaffen, sodass ein dichteres Wegenetz und ein neuer Treffpunkt entstehen».

Mit der Demontage der Gewerbehalle an der Solistrasse 68 wurde bereits begonnen; die Struktur soll durch die Kunstgiesserei St. Gallen wiederverwendet werden. Die Wärmeerzeugung wird mittels Erdwärmesonden und Sole-Wasser-Wärmepumpen im Minergiestandard erfolgen. Ein Geocooling-System soll für eine natürliche Kühlung im Sommer sorgen und auf den Dächern sind PV-Anlagen geplant. •

### Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 10\_2024 / 19. Jahrgang / 381. 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@immobilienbusiness.ch

Weitere Titel:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

# bobē

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



## Rund ums Haus alles im Griff

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

[www.bob-e.io](http://www.bob-e.io)

GET IT ON  
Google Play

Download on the  
App Store