

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Wohnungsmieten steigen weiter
(Halbjahreskennzahlen der CSL Immobilien AG)
- 4 Nachricht: Zürich/Quantus
- 6 Neuerliche Zinssenkung und Immobilienmarkt
(Einschätzung Wüest Partner)
- 8 Büromarkt Deutschland: Stabilisierung in Sicht
(Ergebnisse der Consensus-Umfrage von gif und CRES)
- 10 Die Krise scheint überwunden
(Global Retail Attractiveness Index von Union Investment)
- 12 Marktkommentar
- 13 Immobiliennebenwerte
- 14 Immobilienfonds/-Aktien
- 15 Standortentwicklung: Zürich / UBS-Hochhaus in Altstetten
- 15 Impressum

EDITORIAL

Neue Impulse für den Immobilienmarkt?

Die jüngste Entscheidung der Schweizerischen Nationalbank, ihren Leitzins ein weiteres Mal zu senken – von 1,50 auf 1,25 Prozent – dürfte bei einigen Immobilienmarktakteuren für Erleichterung sorgen. Immobilienfonds dürfte es wieder leichter fallen, sich über Emissionen frisches Kapital zu besorgen, das Interesse von institutionellen wie privaten Investoren an direkten Immobilienkäufen wieder zunehmen, so die Einschätzung von Ökonomen. Erwartet wird, dass die niedrigeren Zinsen den Immobilienmarkt beleben. Dass ein neuer Immobilien-Hype ausbricht, ist indes kaum zu erwarten. Dies unter anderem aufgrund des fehlenden Angebots an Investmentmöglichkeiten – bekanntermassen ist die Bautätigkeit seit geraumer Zeit rückläufig und so sind marktgängige Liegenschaften mit Nachhaltigkeitsstandards eher rar. Dass sich daran schnell etwas verändert, ist mit Blick auf die oftmals langwierigen Baubewilligungsprozesse, die vielerorts strikten Auflagen oder Einsparungen eher unwahrscheinlich. Wie schwierig es sein kann, selbst ein nach höchsten Nachhaltigkeitsstandards und in Holz-Hybrid-Bauweise konzipiertes Bürohochhaus zu errichten – angestrebt wird eine Zertifizierung nach Leed-Platin –, erfährt derzeit die UBS in Zürich. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



STONEWEG

Our Product is the Opportunity

We explore many ways to provide our clients with the most innovative real estate investment opportunities around the World.

stoneweg.com

100. SCHWEIZER
IMMOBILIENGESPRÄCHE

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/

Sponsoren:



IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Wohnungsmieten steigen weiter



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / MARIO KRPAN

Die Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien ziehen weiter an.

CSL IMMOBILIEN HAT MITTE JUNI NEUE ZAHLEN ZUM SCHWEIZER WOHNIMMOBILIEN- UND BÜROIMMOBILIENMARKT VERÖFFENTLICHT. DIE HALBJAHRESANALYSE DES UNTERNEHMENS ZEIGT DIE WICHTIGSTEN TRENDS UND ENTWICKLUNGEN IN DEN BEREICHEN MIETE UND KAUF VON WOHNIMMOBILIEN SOWIE IM BÜROMARKT AUF.

BW/PD. Die vom Research-Team von CSL Immobilien erhobenen aktuellen Halbjahreskennzahlen im Schweizer Immobilienmarkt zeigen, dass die Wohnungsmieten in fast al-

len Agglomerationen im Vergleich zum Vorjahr weiter zugelegt haben.

Zunehmender Trend zu Einpersonenhaushalten

Gemäss der jüngst veröffentlichten Studie sind auch in den Wirtschaftsräumen der fünf grössten Schweizer Städte mehrheitlich Mietzinssteigerungen verzeichnet worden – eine Entwicklung, welche die CSL-Experten unter anderem auf den gestiegenen Referenzzinssatz und die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in städtischen und stadtnahen Gebieten zurückführen. Die Schweiz profitiere weiterhin von ihrer hohen Standortattraktivität,

was unter anderem zu einer anhaltenden Zuwanderung führe.

Als einen «auffälligen Trend» benennen die CSL-Researcher die steigende Anzahl an Einpersonenhaushalten sowie die Verlagerung von Wohnstandorten in stadtnahe und infrastrukturell stark aufgewertete Gebiete.

Trotz der hohen Nachfrage bleibe die Wohnbautätigkeit verhalten, und eine deutliche Ausweitung des Wohnungsangebots ist nach Einschätzung der CSL-Autoren kurzfristig nicht absehbar – zumal Investitionen zuletzt aufgrund der hohen Rohstoffpreise und somit hohen Baukosten sowie der vorübergehend höheren Zinsen erschwert waren. >>>

BÜROMARKT SCHWEIZ			BÜROMARKT SCHWEIZ		
Verfügbare Flächen			Mietpreise		
Agglomeration	Angebot m ²	Veränderung zum Vorhalbjahr	Agglomeration	Preisband CHF/m ² p.a.	Median CHF/m ² p.a.
Aarau	32 586	3% ↗	Aarau	150 – 255	205 ↘
Baden-Brugg	64 219	-56% ↘	Baden-Brugg	150 – 375	205 →
Basel	263 137	-23% ↘	Basel	150 – 345	225 →
Bern	191 853	5% ↗	Bern	150 – 300	215 ↗
Biel	4 635	-73% ↘	Biel	135 – 200	160 ↘
Chur	9 188	37% ↗	Chur	170 – 290	210 ↗
Fribourg	30 246	-26% ↘	Fribourg	170 – 285	225 ↗
Genf	576 888	23% ↗	Genf	230 – 635	355 ↘
Lausanne	278 457	1% →	Lausanne	180 – 370	250 →
Lugano	119 107	9% ↗	Lugano	175 – 370	240 →
Luzern	81 184	50% ↗	Luzern	150 – 340	225 ↗
Neuchâtel	14 358	-15% ↘	Neuchâtel	160 – 320	220 ↗
Olten-Zofingen	41 899	28% ↗	Olten-Zofingen	140 – 230	190 ↘
Schaffhausen	32 036	5% ↗	Schaffhausen	150 – 240	200 ↗
Solothurn	12 746	-24% ↘	Solothurn	125 – 250	170 ↘
St. Gallen	44 905	-30% ↘	St. Gallen	150 – 290	210 ↗
Thun	9 557	3% ↗	Thun	155 – 315	220 ↗
Winterthur	90 485	-41% ↘	Winterthur	150 – 305	205 ↘
Zug	59 891	-58% ↘	Zug	150 – 420	220 ↘
Zürich	856 896	-22% ↘	Zürich	150 – 450	235 ↗

NACHRICHTEN

**ZÜRICH:
QUANTUS REPOSITIONIERT
BÜROGEBÄUDE**

Die Quantus AG, Zürich, lässt den ehemaligen Hauptsitz von McKinsey im Zürcher Glattpark umbauen. Wie der Investment Manager mitteilt, wird die ursprünglich für eine reine Büronutzung geplante und errichtete Immobilie künftig «Flächen für hochwertige Produkte und Dienstleistungen bieten»; unter anderem entstehen ein Showroom und eine Werkstatt für McLaren.

Den Angaben zufolge entsteht im Glattpark Zürich auf über 1.300 qm Fläche der einzige Standort von McLaren in der Schweiz, an dem nicht nur Strassenfahrzeuge, sondern auch Rennfahrzeuge von McLaren verkauft und betreut werden. Der McLaren-Standort wird von der Schmohl AG (Schmohl) betrieben. Schmohl ist offizieller Vertragshändler von Bentley, Bugatti, McLaren, Rimac und Rolls-Royce und gilt als Marktführer im Bereich Supercars in der Deutschschweiz. Schmohl zählt seit 1999 zur Deutschen Kamps-Gruppe, die in Deutschland Fahrzeuge der Marken Bentley, Bugatti, Maserati, McLaren und Porsche verkauft und betreut. «Mit der Ansiedelung von McLaren können wir die Repositionierung der Liegenschaft von einem reinen Bürostandort zu einem Standort, an dem hochwertige Produkte und Dienstleistungen angeboten werden, eindrücklich dokumentieren», erklärte Ines Reichert, Head of Portfolio Management der Quantus, nach Abschluss des Mietvertrags. «Wir gehen davon aus, dass sich neben den bereits zwei etablierten Mietern weitere Unternehmen ansiedeln werden, die mit ihren hochwertigen Produkten und Dienstleistungen eine ähnliche Zielkundschaft ansprechen wollen.» bw

Entwicklung der Kaufpreise für Wohneigentum

«Entgegen den Erwartungen sind die Kaufpreise für Wohneigentum im vergangenen Jahr weiter angestiegen, obwohl die Finanzierungskosten aufgrund des Zinsanstiegs vorübergehend erhöht waren», stellen die CSL-Researcher fest.

Der Schweizerische Wohnimmobilienpreisindex des Bundesamts für Statistik zeige jedoch einen leichten Rückgang im ersten Quartal 2024 um 1 Prozent gegenüber dem Vorquartal. An dem hohen Preisniveau für

Wohneigentum habe sich jedoch nichts geändert, wozu nicht zuletzt die anziehende Nachfrage und die leicht verbesserten Finanzierungsbedingungen für Hypotheken beigetragen hätten, so die Autoren.

Büroimmobilienmarkt entwickelt sich unterschiedlich

Im Büroflächenmarkt weisen die sechs von CSL Immobilien betrachteten Schweizer Städte – Zürich, Bern, Basel, Genf, Lausanne und St. Gallen – im Median steigende Büromieten auf. Die Absorption >>>

>>> der Büroflächen sei durch die robuste Beschäftigungsentwicklung begünstigt worden, merken die CSL-Reseracher hierzu an.

Allerdings fällt die Entwicklung nicht überall gleich aus. Bei der Betrachtung der gesamten Wirtschaftsräume haben die Mieten in Zürich, Bern und St. Gallen gemäss der Studie zugelegt, in Basel und Genf waren sie rückläufig und in Lausanne blieben sie stabil. Insgesamt ist das Angebot an verfügbaren Büroflächen in den Schweizer Agglomerationen gemäss der Studie leicht zurückgegangen und liegt nun unter der 3-Millionen-Quadratmeter-Marke.

Als besonders auffällig heben die Autoren den Rückgang des Angebots an Office-Flächen in den Regionen Zug und Baden-Brugg hervor. In der

Agglomeration Luzern hingegen habe man eine deutliche Zunahme des Angebots verzeichnet.

Ausblick

Das CSL-Research-Team erwartet, dass die Mieten im Wohnimmobilienmarkt aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage und der nach wie vor begrenzten Bauaktivitäten weiter steigen werden. Auch die Preise für Wohneigentum dürften sich nach Einschätzung der CSL-Experten stabil bis steigend entwickeln.

Im Büromarkt gehen die Experten weiterhin von einer differenzierten Entwicklung aus – abhängig von den jeweiligen regionalen Bedingungen und der Entwicklung der Konjunktur und der Beschäftigungszahlen. •

Zur Studie

Der Bericht «Halbjahres-Kennzahlen Immobilienmarkt 2024» der CSL Immobilien AG basiert auf veröffentlichten Daten von Inserate-Plattformen, statistischen Ämtern und öffentlichen Institutionen sowie auf Auswertungen interner Daten des Immobilienberatungsunternehmens, das mit Niederlassungen in Zürich und in Lausanne vertreten ist.

CSL Immobilien weist darauf hin, dass 2023 ein Methodikwechsel stattgefunden hat und die Mieten und das Flächenangebot nicht mit den publizierten Werten des Vorjahres zu vergleichen sind.

ANZEIGE



Kombi-Steamer: Backofen und Steamer in einem

Alle Vorzüge eines vollwertigen Backofens und Dampfgarers in einem Gerät vereint. Erleben Sie eine neue Dimension des Kochens: intensivere Aromen sowie knusprigere und saftigere Speisen.



For better living. Designed in Sweden.

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Zinssenkung und Immobilienmarkt



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM/ PHOTOGARCH

Mit dem jüngsten Zinsentscheid der SNB dürften sich die Perspektiven für den Schweizer Immobilienmarkt verbessern.

DIE SNB HAT IN ERWARTUNG EINES WEITER NACHLASSENDEN INFLATIONSDRUCKS SOWIE AUFGRUND DER ZUNEHMENDEN HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE EXPORTORIENTIERTE WIRTSCHAFT NACH DER JÜNGSTEN AUFWERTUNG DES SCHWEIZER FRANKENS IM NACHGANG ZUR EUROPAWAHL AM 20. JUNI 2024 ERNEUT IHREN LEITZINS GESENKT – DIESMAL VON 1,50 AUF 1,25 PROZENT. WÜEST PARTNER BESCHÄFTIGTE SICH MIT DER FRAGE, WELCHE AUSWIRKUNG DER ZINSENTSCHEID AUF DEN SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT HABEN WIRD.

BW/PD. «Die Zinssenkung kommt für den Immobilienmarkt zu einem Zeitpunkt, in dem die Dynamik wieder leicht zugenommen hat», stellen Jörg Schläpfer, Patrick Schnorf und Robert Weinert, die Autoren des Wüest Partner-Beitrags zum jüngsten SNB-Zinsentscheid, fest. Sie verweisen auf die erste Zinssenkung im März 2024, welche Immobilieneigentümer wieder zuversichtlicher in die Zukunft blicken liessen. Noch in den Jahren 2022 und 2023 hatte sich die Stimmung aufgrund des deutlichen Zinsanstiegs, der zudem mit erhöhten Baukosten einherging, deutlich eingetrübt. Die erneute Zinssenkung dürfte aus Sicht der WP-Autoren dazu beitragen, dass sich die Marktperspektiven weiter verbessern.

Der Zinsentscheid wird nach ihrer Einschätzung in mehrfacher Hinsicht Auswirkungen haben. Zum einen würden indirekte Immobilienanlagen profitieren und Immobilienfonds «spürbaren Rückenwind bei Kapitalerhöhungen und ihrer Performance erhalten», zum anderen hätten verkaufswillige Investoren nun Vorteile, da das Interesse an direkten Investments und die Zahlungsbereitschaft – insbesondere bei Wohnrenditeobjekten – zunehmen dürfte. Ferner sinke die Zinslast bei Wohneigentümern mit Saron-Hypotheken, was zu einer zunehmenden Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum führen könnte. Somit könnten die Marktwerte wieder stärker steigen als zuletzt. Ferner könnten Wohnungssuchende, sei es für Mietwohnungen oder >>>

>>> Wohneigentum, begünstigt werden, da vom Zinsentscheid positive Auswirkungen auf die Neubauaktivitäten ausgehen könnten. «Die niedrigeren Zinsen senken die Finanzierungskosten und verringern die relative Attraktivität von Anlagealternativen, was tendenziell die Neubauquote steigert», so die WP-Autoren. Auch stabilisierten sich die Mieten in laufenden Verträgen, da weitere Anstiege des Referenzzinssatzes vorerst nicht absehbar seien.

Einige Risiken bleiben

Auch wenn sich die Perspektiven im Immobilienmarkt durch den jüngsten Entscheid weiter verbessert haben, sollte man die generelle Lage realistisch einschätzen und bestehende Risiken nicht ausblenden, empfehlen die WP-Autoren. Viele institutionelle Investoren, wie Pensionskassen und Versicherungen, hielten in ihren Portfolios immer noch hohe Immobilienquoten und zeigten sich gegenüber Zukäufen eher zurückhaltend. Die Autoren gehen davon aus, dass die direkten Immobilientransaktionen weiterhin un-

ter dem Durchschnitt der fünf Jahre 2017 bis 2021 bleiben. Zudem gehörten die Zeiten nominaler Negativzinsen der Vergangenheit an, und der jüngste Leitzinsentscheid sei bei den längerfristigen Zinsen grösstenteils schon eingepreist gewesen.

Einen weiteren Grund dafür, dass die Transaktionsaktivitäten unterdurchschnittlich bleiben könnten, sehen die WP-Autoren im fehlenden Angebot an Investmentmöglichkeiten. Gerade Anlageobjekte, die bei den Investoren besonders begehrt seien, wie beispielsweise Liegenschaften mit hohen Nachhaltigkeitsstandards, bleiben aus ihrer Sicht Mangelware. Auch bei der Wohnbautätigkeit erwarten die Autoren durch den Zinsentscheid keine grossen Impulse. Zwar förderten sinkende Zinsen die Neubautätigkeit, doch wirkten sich striktere Auflagen, eine steigende Anzahl von Einsprachen, langwierige Baubewilligungsprozesse und der Baulandmangel bremsend auf die Neubauaktivitäten aus. Auch bestehe die Möglichkeit, dass die Inflation stärker zurückkehrt, als die SNB derzeit annimmt – was erneute Zinsanstiege nach sich ziehen könnte.

Weiter stellen die WP-Autoren fest, dass der SNB-Entscheid die aktuelle Stabilität des Referenzzinssatzes stärkt, der sich aus einer Rundung des Durchschnitts aller ausstehenden Hypotheken ergibt. Allerdings verändere sich die Verteilung der Hypothekarzinsen: «Der neue Leitzins von 1,25 Prozent führt im Mittel zu einem Saron-Hypothekarzins von rund 2 Prozent» – womit Hypotheken mit Zinssätzen von rund 2 Prozent häufiger würden. Durch die Zunahme der Hypotheken zu Zinsen von 2 Prozent werde die Verteilung der ausstehenden Zinsen gleichmässiger. Aktuell bezahlten viele Hypothekendarnehmer Zinsen zwischen 0,75 und 1,25 Prozent bzw. zwischen 2,25 und 2,50 Prozent. Fazit der WP-Autoren: «Mit dem Entscheid endet die eher ungewöhnliche Phase, in der Hypothekendarnehmer mit Abschluss einer längerfristigen Laufzeit einen aktuell tieferen Zins als mit einer Saron-Hypothek eingehen konnten. Entsprechend werden nun häufiger Saron-Hypotheken abgeschlossen.» Insgesamt sei am Hypothekarmarkt infolge der beiden Zinsschritte mit einer Belebung zu rechnen. •

ANZEIGE

HSLU Hochschule
Luzern

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Certificate of Advanced Studies

CAS Real Estate Asset Management

Programmstart: 30. Januar 2025

Online-Info-Anlass: 10. September 2024

IFZ Konferenz

Konferenz Indirekte Immobilienanlagen: Chancen und Risiken im In- und Ausland

Donnerstag, 19. September 2024

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

BÜROMÄRKTE DEUTSCHLAND

Stabilisierung in Sicht



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / NOGREENABOVETWOTHOUSAND

In München geht es mit den Spitzenmieten für Büroflächen derzeit bergauf.

AN DEN FÜNF DEUTSCHEN TOP-BÜROMÄRKTEN ZEICHNEN SICH ERHOLUNGSTENDENZEN AB. GEMÄSS DEN ERGEBNISSEN DER AKTUELLEN CONSENSUS-UMFRAGE VON GIF UND CRES SETZEN SICH NEGATIVE TENDENZEN INZWISCHEN NUR NOCH PUNKTUELL FORT.

PD/BW. Die Aussichten für die Büro-Immobilienmärkte weisen auf ein Ende des Abwärtstrends hin – so lassen sich in Summe die Ergebnisse der aktuellen Consensus-Umfrage von gif (Gesellschaft für immobilien-

wirtschaftliche Forschung) und CRES (Center for real estate studies) zusammenfassen. Die ungünstigen Marktentwicklungen der letzten beiden Jahre kommen nach Einschätzung der Autoren der Studie zu einem Abschluss. Punktuell hielten die negativen Tendenzen bei einzelnen Kennzahlen zwar noch an, doch insgesamt spreche «viel für eine Stabilisierung der Märkte».

Insbesondere die seit längerem erwartete Stagnation der Spitzenmieten wird sich gemäss den Umfrageergebnissen fortsetzen, wobei sich Düsseldorf und München dieser Entwicklung entziehen. Gerade in

München gehen die Teilnehmer der Umfrage von einem Erreichen der Spitzenmiete von 50 €/qm aus.

Ende des Renditeanstiegs?

Die zurückliegenden Prognosen deuteten auf einen Renditeanstieg hin, der im Lauf des Jahres 2024 endet – und wie die Autoren der Studie mit Blick auf die aktuellen Daten und Prognosen berichten, folgt die aktuelle Entwicklung dem vorhergesagten Verlauf. Die Büro-Spitzenrenditen liegen der Erhebung zufolge derzeit in einer Spanne von 4 bis 5 Prozent und werden dort auch >>>

>>> bis zum Ende kommenden Jahres verharren – Werte von unter 4 Prozent sind nicht in Sicht.

Den Prognosen zufolge wird es weiterhin ein Kopf-an-Kopf-Rennen zwischen München und Berlin um die niedrigste Spitzenrendite geben. Derzeit deuten Vorhersagen auf einen kleinen Vorsprung Berlins bis Ende 2025 hin, sodass die Hauptstadt ihren vor wenigen Jahren errungenen Spitzenplatz wieder zurückerobern kann und nicht nachhaltig nach Bayern abgeben muss.

Im Verfolger-Feld tut sich wenig: Anstiege zwischen 10 und 20 Basispunkte bei den Spitzenrenditen werden in 2024 auf Jahressicht erwartet, die sich dann 2025 kaum von der Stelle bewegen werden.

Leerstandsanstiege 2025

Gute Nachrichten für Hamburg, Frankfurt und München: Wenn auch in 2024 die Leerstandsrate noch leicht steigt, so ist gemäss der Consensus-Umfrage für 2025 das Ende des Anstiegs erreicht. In Frankfurt bleibt es damit beim unerfreulich hohen Leerstand nahe 10 Prozent, während das Niveau in München und Hamburg im Korridor von 4 bis 6 Prozent liegt, also in einem Bereich, der auf ausgeglichene Marktverhältnisse hindeutet. Die grössten Leerstandssorgen müssen sich die Düsseldorfer machen, da in ihrer Stadt die Leerstandsrate auf knapp 10 Prozent ansteigen dürfte, wahrscheinlich schon bis Ende 2024, spätestens aber 2025, wo sich der Anstieg in moderatem Umfang (+30 Basispunkte) fortsetzen wird. Mit ähnlichen Änderungen ist gemäss der Umfrage in Berlin zu rechnen, wobei sich der Anstieg um insgesamt 150 Basispunkte von einem niedrigeren Niveau aus (Leerstandsrate von 5,4 %) vollzieht. In Summe zeige sich

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München
2024					
Spitzenmiete	0,0 %	5,0 %	0,0%	0,5 %	3,5 %
Leerstand	+100 bps	+80 bps	+50 bps	+70 bps	+60 bps
Spitzenrendite	0 bps	+20 bps	+20 bps	+10 bps	+10 bps
2025					
Spitzenmiete	0,0 %	0,0 %	0,7 %	0,0 %	1,9 %
Leerstand	+50 bps	+30 bps	0 bps	0 bps	0 bps
Spitzenrendite	-8 bps	-3 bps	0 bps	0 bps	-8 bps

Quelle: gif/CRES-Consensus-Büromarktprognosen Q1/2024

auch beim Leerstand, dass sich die Prognosen des vergangenen Jahres weitgehend verwirklichen, stellen die Autoren der Studie fest.

Spitzenmieten

Angesichts des gesamtwirtschaftlichen Umfelds und der relativ hohen Leerstandsrate überraschen die Prognosen für die Spitzenmieten ein weiteres Mal: vor allem in Düsseldorf (+5,0 %) und in München (+5,4 %) soll es gemäss der Consensus-Umfrage weiter spürbar bergauf gehen. Für die Autoren der Studie stellt sich damit die Frage, ob es München gelingt, die magische Grenze von 50 Euro/qm zu übertreffen. Die Prognostiker sind sich einig darin, dass es ein knappes Rennen werden wird.

In den anderen Städten fordere die Marktlage ihren Tribut, so die Autoren. Das kontinuierliche Wachstum werde in Hamburg, Berlin und Frankfurt vorerst ein Ende finden; auch 2025 sei von einer Seitwärtsbewegung auszugehen.

Zusammenfassend stellen die Autoren fest, dass sich die letztjährigen Prognosen weitgehend bewahrheitet haben: «Das schwierige konjunkturelle und finanzwirtschaftliche Umfeld hat die langanhaltende Aufschwungphase der Büroimmobilienmärkte gestoppt. Doch erweisen sich

die Märkte als weitgehend stabil, so dass die «Bremsspuren» weniger ausgeprägt sind, als man dies angesichts der multiplen Herausforderungen erwarten könnte. Die ungünstigen Veränderungen der Renditen und Leerstände in den zurückliegenden zwei Jahren scheinen ihren – zumindest vorläufigen – Abschluss zu erreichen. Positive Aussichten gibt es vor allem in München, wo die Spitzenmiete die 50 Euro/qm-Marke testen wird.» •

Die Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research der gif und das Center for Real Estate Studies (CRES) an der Steinbeis Hochschule führen halbjährlich Umfragen zur Prognose für die Spitzenmiete, die Spitzenrendite und den Leerstand an den deutschen Top-5-Standorten durch. Die Umfrage wird seit 2010 durchgeführt und fand zum 28. Mal statt. An ihr beteiligen sich Research-Abteilungen deutscher und internationaler Immobilienunternehmen, u.a. Dienstleister, Bestandshalter und Kreditinstitute. Zum Teilnehmerkreis zählten Abrdn Investments Deutschland AG, Aengevelt Immobilien, Avison Young, BNP Paribas Real Estate, BulwienGesa AG, Catella, CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, DekaBank, DWS, DZ Bank, Scope Hamburg, Commercial Bank, Invesco, JLL, PMA und Savills.

GLOBALE EINZELHANDELSMÄRKTE

Die Krise scheint überwunden



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / DIMMUSKHA

Die Verbraucherstimmung scheint sich in vielen Ländern etwas aufzuhehlen.

DER POSITIVTREND AN DEN EUROPÄISCHEN EINZELHANDELSMÄRKTEN SCHEINT SICH ZU VERFESTIGEN. NACHDEM DIE MÄRKTE BEREITS IM ERSTEN QUARTAL 2023 ERSTE ERHOLUNGSTENDENZEN GEZEIGT HABEN, DIE DANN IM ZWEITEN QUARTAL 2023 AN KRAFT UND BREITE GEWONNEN HABEN, WEIST DER TRENDPFEIL AUCH IM ERSTEN QUARTAL 2024 BEI DER MEHRZAHL DER VON UNION INVESTMENT UND VON GFK FÜR DEN GLOBAL RETAIL ATTRACTIVENESS INDEX UNTERSUCHTEN LÄNDER WEITERHIN NACH OBEN.

PD/BW. Mit 114 Punkten hat der halbjährlich vom Marktforschungsunternehmen GfK ermittelte Global Retail Attractiveness Index (GRAI) im ersten Quartal dieses Jahres ein leichtes Plus gegenüber dem Vorjahr (+3 Zähler) und einen neuen Höchststand seit 2018 erzielt. Neun der insgesamt 15 der von Union Investment und GfK abgebildeten europäischen Einzelhandelsmärkte legten binnen Jahresfrist zu.

Wie Union Investment mitteilt, fallen die Zuwächse mit jeweils 10 Punkten besonders kräftig in Grossbritannien sowie in Dänemark und in Polen aus, und mit einem Plus von 8 Zählern auch in Schweden.

In einigen wenigen Ländern wurden keine Zuwächse verzeichnet: Leicht

zurückgegangen sind die Werte in Tschechien (-4 Punkte), Deutschland (-3 Punkte), Österreich (-2 Punkte) und Finnland (-1 Punkt).

Verbraucherstimmung hellt sich wieder auf

«Die Stimmung der Verbraucherinnen und Verbraucher ist in allen 15 Märkten gegenüber dem Vorjahr gestiegen, überwiegend sogar zweistellig und besonders signifikant in Polen, UK und den südeuropäischen Märkten. Hinzu kommt eine erfreuliche Entwicklung bei den Einzelhandelsumsätzen. Beides trägt dazu bei, dass der EU-15-Index einen neuen Höchststand seit 2018 erreicht», sagt Markus Diers, Leiter Asset Ma- >>>

>>> nagement Retail bei Union Investment. Die Verbraucherstimmung (91 Punkte) verbessert sich gegenüber dem ersten Quartal 2023 um 12 Punkte, während der Einzelhandelsumsatz (138 Punkte) um 5 Zähler zulegen. Nahezu unverändert zeigt sich demgegenüber – trotz gestiegener Umsätze – die Stimmung auf der Händlerseite (95 Punkte). Auch der Arbeitsmarktindikator (137 Punkte) bleibt auf seinem Vorjahresniveau.

CEE und Südeuropa vorn

Angeführt wird das Länderranking im EU-15-Index weiterhin von Polen (137 Punkte), das gegenüber dem Vorjahr um zehn Punkte zugelegt hat. Platz zwei und drei behaupten Portugal und Tschechien mit 118 bzw. 117 Punkten. Neu in die Spitzengruppe rückt Spanien mit 116 Punkten auf, gefolgt von Italien und Frankreich (115 bzw. 114 Punkte). Bedingt durch das schwache Retail-Sentiment erreicht Deutschland (112 Punkte) im aktuellen Länderranking nur Platz Sieben.

Andreas Löcher, Leiter Investment Management Operational bei Union Investment, wertet die positive Entwicklung des GRAI als einen weiteren Hinweis darauf, dass der Einzelhandel die Trendumkehr nach der Pandemie geschafft hat. Gleichwohl sei nicht zu übersehen, dass sich der Einzelhandelsmarkt mit hoher Dynamik weiter polarisiert. «Die Zweiteilung bringt vor allem im Bereich Convenience und Experience Gewinner hervor», so Löcher. «Das heisst: auf der einen Seite Nahversorgung und auf der anderen Seite Best-in-Class-Shopping. Vor allem Shopping-Destinationen in exzellenten Mikrolagen, die unter anderem auch vom Tourismus profitieren, wie zum Beispiel das Alexa in Berlin oder das Palladium in Prag aus unserem Portfolio, bleiben

attraktiv und dürften verstärkt Investorenkapital anziehen.» Ausserhalb dieser beiden krisenresilienten Teilssegmente werde es hingegen zu erhöhten Transformations-Anstrengungen kommen müssen, um den Anschluss nicht zu verlieren.

Die Überseeregionen hinken hinterher

Während die europäischen Einzelhandelsmärkte ihren Weg aus der Krise gefunden haben, hinkt die Entwicklung auf den nordamerikanischen Märkten noch hinterher. Vor allem aber bleibt die Region Asien/Pazifik weiter deutlich hinter Europa zurück. Der Nordamerika-Index im GRAI verbessert sich im Jahresverlauf leicht um drei Punkte und liegt zum Ende des ersten Quartals 2024 bei einem nur durchschnittlichen Wert von 99 Punkten. Der Retail Index in Asien/Pazifik verharrt auf seinem schwachen Niveau von 92 Punkten. Der Abstand zum EU-Retail-Index wächst damit auf 22 Punkte.

Der leichte Zuwachs wird in Nordamerika in erster Linie von der verbesserten Stimmung der Konsumentinnen und Konsumenten (+15 Punkte) getragen. Dagegen belastet der Arbeitsmarkt (-9 Punkte) den Index. Ein ähnliches Bild mit einem verbesserten Verbrauchersentiment aber schwächelndem Arbeitsmarkt zeigt der Retail-Index für die Region Asien/Pazifik.

Zu den Gewinnern in den beiden Übersee-Regionen gehören Südkorea (+5 Punkte), die USA (+3 Punkte) und Japan (+2 Punkte). Die grössten Einbussen binnen Jahresfrist müssen Australien (-17 Punkte) und Kanada (-3 Punkte) hinnehmen. Der kanadische Einzelhandelsmarkt verliert den Anschluss und befindet sich im globalen Länderranking des GRAI unverändert auf dem letzten Platz. •

Zur Methodik

Der Global Retail Attractiveness Index von Union Investment bildet die Attraktivität der Einzelhandelsmärkte von insgesamt 20 Ländern in Europa, Amerika und Asien-Pazifik ab; 100 Indexpunkte stehen für eine durchschnittliche Bewertung. In den EU-15-Index gehen die Indizes der EU-Länder Schweden, Finnland, Dänemark, Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien, Österreich, Niederlande, Belgien, Irland, Portugal, Polen und Tschechien ein, zusätzlich Grossbritannien, gewichtet mit ihrer jeweiligen Bevölkerungszahl. In den Nordamerika-Index gehen die Indizes der USA und Kanadas ein; der Asien-Pazifik-Index berücksichtigt Japan, Südkorea und Australien.

Halbjährlich von GfK ermittelt, setzt sich der Global Retail Attractiveness Index aus zwei Stimmungsindikatoren und zwei datenbasierten Indikatoren zusammen. Alle vier Faktoren gehen gleichgewichtet, d.h. mit jeweils 25 Prozent, in den Index ein. In den Index fliesst sowohl die Stimmung der Nachfrageseite (Consumer Confidence) als auch die Stimmung der Angebotsseite (Business Retail Confidence) ein. Als quantitative Input-Faktoren werden die Veränderung der Arbeitslosigkeit und die Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (rollierend 12 Monate) in den GRAI einbezogen. Nach Standardisierung und Transformation haben die Input-Faktoren jeweils einen Mittelwert von 100 sowie einen theoretischen Wertebereich von 0 bis 200 Punkte. Dem Index liegen Daten aus aktuellen Quellen von GfK, EU-Kommission, OECD, Trading Economics, Eurostat sowie der nationalen Statistikämter zugrunde. Die dargestellten Veränderungen beziehen sich jeweils auf den entsprechenden Zeitraum des Vorjahres (Q1 2023).

MARKTKOMMENTAR

Erfolgreiche Kapitalerhöhungen

DIE SCHWEIZER NATIONALBANK HAT DIE LEITZINSEN ERNEUT UM 0,25 PROZENTPUNKTE AUF 1,25 PROZENT GESENKT. IN IHRER GELDPOLITISCHEN LAGEBEURTEILUNG ERKLÄRT DIE SNB, DASS DER INFLATIONSDRUCK GEGENÜBER DEM VORQUARTAL WEITER NACHGELASSEN HAT UND DASS MAN DIE MONETÄREN BEDINGUNGEN MIT DIESER SENKUNG ANGEMESSEN HALTEN KANN. DENNOCH WERDE MAN DIE INFLATIONSENTWICKLUNG GENAU BEOBACHTEN UND BEI BEDARF EINGREIFEN, UM DIE PREISSTABILITÄT ZU GEWÄHRLEISTEN.

FL/TM. Der Schweizer Aktienmarkt hat positiv auf den Zinsentscheid reagiert. Nach den leichten Gewinnmitnahmen von Anfang Juni, hat der SMI Index jüngst wieder an Wert zugelegt. Die Jahresbilanz des Swiss Market Index beträgt +8,28 Prozent

REAL Index

Die Schweizer Immobilienaktien hingegen tun sich weiterhin schwer. Der leichte Abwärtstrend hat sich in den letzten Wochen fortgesetzt, was zu einer negativen Jahresperformance von -1,31 Prozent geführt hat. Einen bedeutenden Anteil an dieser Entwicklung haben die Aktien der Indexschwergewichte Swiss Prime Site und PSP Swiss Property. Die PSP-Aktie weist aktuell eine Jahresperformance von -2,36 Prozent aus, die SPS-Titel notieren bei -4,18 Prozent. Auch bei den europäischen Immobilienaktien gab es im Juni Kursverluste. Der EPRA Index verlor im laufenden Monat 4,33 Prozent an Wert; die Jahresbilanz fiel auf -5,82 Prozent (nicht währungsbereinigt). Trotz der negativen Kursentwicklung der letzten Wochen handelt der Index noch deutlich über dem Jahrestiefstand von Ende Februar (-10,81%).

Erstmals seit zwei Jahren hat eine an der SIX kotierte Immobiliengesellschaft wieder eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Die Warteck Invest AG konnte insgesamt 61.875 neue Aktien platzieren und erzielte dadurch einen Bruttoerlös von rund 94,7 Mio. CHF. Mit den neuen Mitteln sollen der Wachstumskurs fortgesetzt, Entwicklungsprojekte realisiert und die Eigenkapitalbasis gestärkt werden.

SWIIT Index

Die Kurse der Schweizer Immobilienfonds befinden sich seit einigen Tagen auf Erholungskurs. Von einer nachhaltigen Trendumkehr zu sprechen, wäre allerdings zu früh. Die meisten Kapitalerhöhungen vom Juni sind zwar abgeschlossen oder stehen kurz vor dem Abschluss, doch im kommenden Monat sind noch zwei grosse Transaktionen geplant. Neben den bereits bekannten Emissionen des Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties und des Baloise Swiss Property Fund steht ab dem 25. Juni 2024 die Kotierung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund an. Der hohe Kapitalbedarf von bis zu 736 Mio. CHF der beiden Emissionen und die durch die Kotierung ausge-



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

lösten Portfolio-Umschichtungen dürften den Abgabedruck auf den Immobilienfonds in den kommenden Tagen und Wochen wieder erhöhen. Positiv hervorzuheben ist, dass die im Juni abgeschlossenen Kapitalerhöhungen erfolgreich platziert wurden. Mit den Vollzeichnungen des Fonds La Foncière und des Dominicé Swiss Property Fund wurden insgesamt rund 151 Mio. CHF an Neugeldern eingesammelt. Kurz vor Abschluss stehen die nichtkотиerten Fonds AXA REF Switzerland und Communus SICAV mit einem Emissionsvolumen von bis zu 320 Mio. CHF. •

19.6.2024	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2 532.70	-0.54	1.48
REAL	3 167.58	-1.55	-1.31
SWIIT	473.69	-0.19	2.47
EPRA EUROPE INDEX	1 611.02	-4.33	-5.82
		NET CHANGES	
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	1.1125	-0.154	-0.038
CHF SARON 5Y	1.0750	-0.186	0.015
CHF SARON 10Y	1.1450	-0.181	-0.015
CHF SARON 15Y	1.2000	-0.178	0.005

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							21. JUNI 2024		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2024	HÖCHST 2024	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	134000	139000	135000	1	147500	2	137000	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	19	0	0	525	3
193185	CHAM GROUP N	470	505	495	347	504	1	500	40
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	167.5	192	172	40	174	50	172	141
190684	IMBEX HOLDING AG	8750	10000	9255	2	9645	15	9400	3
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			13700	1	28980	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2800	2800	2705	1	2995	8	2800	8
11502954	KONKORDIA AG N	7000	8000	7320	2	8000	10	7900	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	55	60	55	31	58.5	257	55	112
257770	REUSSEGG HLDG N			83	20	684	1	77	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8100	9500	8500	10	9900	1	8400	6
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2370	2800	2400	2	2800	4	2500	4
253801	TERSA AG	15800	16000	15050	1	16250	3	15800	1
172525	TONWERK LAUSEN N	18700	18700	16000	1	35000	1	18700	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	20500	20500	17000	1	25000	1	20500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	175	182	171	100	176	83	176	17
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	128	144	127	100	128	600	128	100



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

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											21. JUNI 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. % MAI	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	99.40	116.00	2.62%	16.70%	-1.28%	1.57%	115.50	120.50	836'191'336	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	124.10	149.00	2.23%	20.06%	7.97%	1.46%	137.50	152.00	1'086'075'453	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	100.55	111.00	2.65%	10.39%	-5.19%	2.02%	113.00	116.50	689'630'679	
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	113.15	113.00	2.85%	-0.13%	-3.97%	1.30%	118.50	130.50	2'218'360'630	
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	72.55	72.40	3.49%	-0.21%	5.20%	0.91%	70.20	77.20	615'863'577	
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	179.55	173.00	4.38%	-3.65%	6.13%	1.17%	160.50	169.00	1'554'332'340	
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	105.90	143.00	2.54%	35.03%	2.16%	1.07%	139.50	150.50	2'982'145'738	
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	97.85	102.00	3.50%	4.24%	7.82%	0.94%	92.20	103.50	816'000'000	
CH0012913700	CS REF SIAT	155.25	218.00	2.42%	40.42%	2.83%	1.00%	206.00	219.00	3'575'989'160	
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	117.15	125.00	2.52%	6.70%	2.08%	1.01%	119.50	128.00	412'500'000	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	121.43	146.00	2.67%	20.23%	6.96%	1.35%	134.50	145.00	2'341'554'278	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	154.65	220.00	2.07%	42.26%	3.77%	0.72%	209.00	220.00	1'677'080'020	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	111.75	133.00	3.02%	19.02%	3.79%	0.80%	130.00	133.50	292'600'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	106.20	82.00	6.59%	-22.79%	15.24%	0.71%	76.00	84.60	356'113'782	
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	103.70	105.00	2.10%	1.25%	0.19%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	403'119'570	
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	106.25	98.00	5.66%	-7.76%	0.49%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	153'125'000	
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	98.10	107.00	2.61%	9.07%	5.94%	NICHT KOTIERT	100.00	103.00	869'375'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	177.75	205.00	3.24%	15.33%	4.76%	1.46%	199.00	213.00	1'230'000'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	398.90	512.00	2.69%	28.35%	-1.54%	1.41%	520.00	550.00	1'797'910'528	
CH0002782263	LA FONCIERE	99.55	132.00	1.93%	32.60%	2.74%	1.31%	128.50	136.50	1'934'446'668	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	126.30	121.00	2.85%	-4.20%	-6.20%	NICHT KOTIERT	125.00	130.00	816'750'000	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	142.50	165.00	2.24%	15.79%	1.93%	1.43%	156.50	171.00	943'980'675	
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	127.90	139.00	2.17%	8.68%	9.65%	0.45%	127.50	139.50	362'808'348	
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	139.10	150.00	3.76%	7.84%	3.45%	1.32%	140.50	149.00	1'465'941'000	
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	94.70	102.00	2.61%	7.71%	3.55%	NICHT KOTIERT	99.00	102.00	381'481'632	
CH0039415010	REALSTONE	120.55	122.50	2.98%	1.62%	-1.21%	1.06%	123.50	131.00	1'643'397'648	
CH0100612339	RESIDENTIA	103.40	97.00	3.48%	-6.19%	3.67%	0.33%	94.00	99.00	155'216'878	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	141.45	158.00	3.22%	11.70%	4.64%	1.66%	144.50	156.50	1'687'470'494	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	81.35	80.40	5.36%	-1.17%	7.97%	0.48%	78.40	84.60	192'960'000	
CH0285087455	SF RETAIL PF	93.95	107.50	4.10%	14.42%	4.12%	0.93%	107.50	112.50	696'600'000	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	115.60	118.50	2.72%	2.51%	-1.46%	1.51%	119.00	128.00	997'354'539	
CH0002785456	SOLVALOR 61	223.80	282.00	1.91%	26.01%	-0.19%	3.00%	283.00	299.00	1'632'155'088	
CH0037237630	STREETBOX REF	342.35	492.00	3.19%	43.71%	10.07%	0.42%	442.00	463.00	211'345'980	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	98.45	90.00	3.41%	-8.58%	6.95%	0.73%	83.60	93.60	241'541'280	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	101.55	90.00	2.50%	-11.37%	-3.02%	2.78%	88.00	92.40	306'212'670	
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.55	115.00	2.29%	4.03%	-4.56%	2.13%	118.50	123.50	1'863'000'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	118.60	170.00	2.24%	43.34%	10.00%	2.70%	157.50	171.00	1'790'648'930	
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	92.35	101.00	4.14%	9.37%	6.00%	0.71%	97.20	102.00	525'463'105	
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	96.85	70.00	3.02%	-27.72%	-5.13%	1.04%	74.40	78.00	266'144'900	
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	155.60	192.00	2.41%	23.39%	4.35%	1.00%	176.00	187.00	1'014'898'944	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERC.	100.10	101.00	4.46%	0.90%	3.06%	NICHT KOTIERT	98.00	103.00	236'618'255	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	63.05	83.00	2.20%	31.64%	1.72%	1.05%	79.40	84.20	2'947'604'398	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.25	19.65	2.17%	37.89%	11.65%	1.77%	17.50	19.30	913'048'195	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.45	13.10	2.57%	14.41%	2.34%	1.51%	12.45	14.10	471'539'072	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	97.95	133.00	2.08%	35.78%	8.60%	1.88%	123.50	136.50	1'895'418'245	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	99.70	133.00	2.45%	33.40%	1.85%	2.00%	130.00	139.00	9'799'466'600	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	59.40	64.50	4.14%	8.59%	8.66%	1.17%	60.20	66.40	1'589'266'068	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	103.55	116.00	2.41%	12.02%	3.57%	1.17%	110.50	116.00	1'114'077'804	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL	
				2.95%	13.92%	3.09%	1.42%			62'004'824'507	

IMMOBILIENAKTIEN											21. JUNI 2024
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2024	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % MAI	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST		BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)	
CH0008837566	ALLREAL N	150.10	152.50	4.62%	1.60%	6.05%	3.42%	147.00	155.60	2'530'405'203	
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	76.10	72.00	4.33%	-5.39%	14.48%	1.57%	64.00	72.00	203'791'739	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	176.35	170.00	3.55%	-3.60%	0.57%	0.09%	172.00	189.00	369'362'060	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.25	16.00	3.46%	-1.54%	-1.49%	0.89%	16.30	17.25	481'005'328	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	105.15	72.00	4.34%	-31.53%	-5.89%	1.39%	73.40	79.80	331'008'068	
CH1338987303	INTERSHOP N	90.90	117.00	4.75%	28.71%	-0.41%	2.78%	119.60	125.20	638'556'750	
CH0524026959	INA INVEST AG	22.90	18.40	0.00%	-19.65%	5.44%	0.63%	16.65	17.70	154'650'857	
CH0325094297	INVESTIS N	79.55	99.00	2.54%	24.45%	4.00%	0.73%	92.00	99.60	283'599'360	
CH0011108872	MOBIMO	251.75	253.00	3.99%	0.50%	0.77%	2.41%	252.00	268.00	1'834'619'127	
CH0212186248	NOVAVEST	40.20	33.30	3.78%	-17.16%	-5.08%	0.51%	31.70	36.80	338'691'470	
CH0284142913	PLAZZA N	339.20	296.00	2.72%	-12.74%	1.33%	0.26%	292.00	309.00	386'341'805	
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	111.55	112.50	3.45%	0.85%	-1.06%	4.54%	113.00	118.60	5'160'137'738	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	83.25	83.40	4.12%	0.18%	-3.39%	4.87%	85.10	90.50	6'398'331'574	
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	111.05	90.00	4.03%	-18.96%	0.65%	0.29%	90.00	94.60	245'659'590	
CH0002619481	WARTECK INVEST	1655.15	1650.00	4.25%	-0.31%	-4.97%	3.13%	1780.00	1860.00	276'306'525	
CH0148052118	ZUG ESTATES	2016.50	1720.00	2.57%	-14.70%	9.91%	0.61%	1590.00	1850.00	519'885'900	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.29%	-3.26%	-0.46%	3.66%			19'813'661'623	

PROJEKTENTWICKLUNG

Referendum über UBS-Hochhaus



BILD: ZVG

Das geplante Hochhaus am Vulkanplatz

DIE STADT ZÜRICH UND DIE UBS WOLLEN EIN HOCHHAUS IN ZÜRICH ALTSTETTEN ERRICHTEN. DER ZÜRCHER GEMEINDERAT HAT DEN GESTALTUNGSPLAN BEREITS ABGESEGNET – DOCH NACHDEM SICH NUN EIN REFERENDUM DER JUNGEN GRÜNEN GEGEN DEN 110-METER-TURM ABZEICHNET, IST DIE REALISIERUNG WIEDER IN FRAGE GESTELLT.

AW. Das Referendum gegen das Büro-Hochhaus, welches die UBS am Bahnhof Zürich-Altstetten plant, wird offenbar stattfinden. Der «Tagess-Anzeiger» berichtet unter Berufung auf einen Gemeinderat der Grünen, dass 2.400 Unterschriften gesammelt wurden – erforderlich für

ein Referendum sind 2.000 Unterschriften. Eine offizielle Stellungnahme der Stadt Zürich lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Initiator des Begehrens ist die Grüne Jugend Zürich. Die argumentiert unter anderem mit der ungünstigen Emissionsbilanz im Betrieb und vor allem beim Neubau von Hochhäusern, aber auch mit Büro-Leerständen bei gleichzeitiger Wohnungsnot in Zürich. Im Zürcher Gemeinderat ist eine Mehrheit für die Realisierung des Projekts.

Möglich ist auf dem Grundstück am Vulkanplatz ein Hochhaus mit bis zu 115 Metern Höhe. Die UBS plant, den Bau in Holz-Beton-Hybridbauweise auszuführen. Das Gebäude soll mit dem Nachhaltigkeitsgütesiegel LEED in der höchsten Stufe «Platin» zertifiziert werden. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 12_2024 / 19. Jahrgang / 383. 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

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

GET IT ON
Google Play

Download on the
App Store