

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 «Temporärer Bremseffekt»
(IAZI Transaktionspreisindizes)
- 5 «Attraktive Assetklasse»
(EY Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt)
- 8 Leichte Aufhellung
(JLL Europäische Büro-Immobilienuhr Q3/2024)
- 11 Transaktionsmarkt zieht an
(Studie Colliers International Deutschland)
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Standortentwicklung:
Titlisbahnen/Titlis-Projekt
- 18 Impressum

EDITORIAL

Frischer Rückenwind

Mit der unerwartet starken Senkung der Leitzinsen auf inzwischen nur mehr 0,5 Prozent hat die Schweizerische Nationalbank die Weichen für die Schweizer Immobilienmärkte im vergangenen Jahr neu gestellt: Das Investitionsklima hat sich deutlich verbessert; die Stimmung in der Branche hellt sich zusehends auf. So gehen Investoren gemäss aktuellen Umfragen grossmehrheitlich davon aus, dass die Attraktivität von Immobilien gegenüber alternativen Assetklassen im Jahr 2025 weiter zunehmen wird. Mit Preisrückgängen wird in der Breite kaum noch gerechnet; die Renditen scheinen sich über die wesentlichen Nutzungsklassen hinweg zu stabilisieren. Die neue Zuversicht spiegelt sich unter anderem in den vielen erfolgreichen Kapitalerhöhungen von Immobilienfonds und Anlagestiftungen der vergangenen Monate; SWIIT und REAL Index zeigten eine beeindruckende Performance. Die Zuversicht der Anleger gründet sich nicht zuletzt darauf, dass die Zinsen niedrig bleiben – zumal die SNB jüngst verlauten liess, auch das Instrument der «negativen Zinssätze, wenn es nötig ist, wieder einzusetzen». Eine Ankündigung, die wohl einige potenzielle Verkäufer dazu veranlasste, Objekte wieder vom Markt zu nehmen, weil sie sich gegen Ende Jahr in einer Negativzinsphase höhere Verkaufspreise versprechen. Ob die Rechnung in jedem Fall aufgeht, bleibt abzuwarten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

Gemeinsam Ihre Vermarktung vereinfachen.

Optimieren Sie mit uns Ihre Vermarktung und gewinnen Sie wertvolle Zeit für Ihre Käufer und Verkäufer. Unsere digitalen Lösungen machen Ihre Verkaufsprozesse täglich einfacher.

smg | swiss
marketplace
group
Empowering Swiss Real Estate

Mehr erfahren:





SCHWEIZER
IMMOBILIENGESPRÄCHE

102. Schweizer Immobiliengespräch

In Zusammenarbeit mit



Berner
Fachhochschule

Zinsen runter – alles gut?

Dienstag, 25. Februar 2025, 17.00 Uhr, Burgerratssaal, Casino Bern, Bern

Mit Blick auf die Konjunkturprognosen und die Inflation in der Schweiz ist die Devise für die weitere Entwicklung des Zinsniveaus inzwischen wieder «low for long». Dem Immobilieninvestmentmarkt gibt dies neue Impulse. Die Frage ist, inwieweit Akteure ihre Investmententscheidungen vom Ausblick auf die Entwicklung der Leitzinsen abhängig machen – oder ob sie, Stichwort «lessons learnt», anders als im letzten Zyklus mehr auf die Cashflow-Seite achten. Wächst bei den Investoren wieder die Bereitschaft, höhere Preise für Liegenschaften zu bezahlen – insbesondere für Mehrfamilienhäuser – und tiefere Renditen zu akzeptieren? Zeichnet sich ein neuer Immobilien-Hype ab? Welche Rolle spielen die Kredit gebenden Banken und Basel III, welche alternative Kreditgeber?

Es erwarten Sie spannende Vorträge und Diskussionen, bei denen wir die zu erwartende Entwicklung an den Schweizer Immobilienmärkten aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchten.

Reservieren Sie sich jetzt Ihren Platz!



Stefan Fahrländer
FPRE Fahrländer Partner
Raumentwicklung



Lukas Golder
gfs.bern ag



Robert Bichsel
Schweizerische
Nationalbank



Roman Bürki
Pensionskasse der
Technischen Verbände



Björn Zern
Moderation

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: immobiliengespraech.ch



Sponsoren:



Empowering Swiss Real Estate



Berner
Fachhochschule



IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

«Temporärer Bremsseffekt»



BILD: PHOTOSEARCH / DEPOSITPHOTOS

Bei sinkenden Finanzierungskosten steigt in der Regel die Nachfrage nach Wohneigentum und Renditeliegenschaften.

DIE PREISDYNAMIK AM SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT GERÄT INS STOCKEN. IM LETZTEN JAHRESVIERTEL 2024 BLIEB DIE ZAHLUNGSBEREITSCHAFT FÜR WOHN-EIGENTUM INSGESAMT UN-VERÄNDERT, WÄHREND BEI RENDITELIEGENSCHAFTEN SOGAR EIN LEICHTER RÜCK-GANG DER AM MARKT BE-ZAHLTEN PREISE REGISTRIERT WURDE. DIES GEHT AUS DER ENTWICKLUNG DER VON IAZI BERECHNETEN TRANSAKTIONS- PREISINDIZES HERVOR.

BW/PD. Die Preise für Immobilien-Direktanlagen wie Mehrfamilienhäuser sind im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorquartal um 0,3 Prozent

gesunken, wie der «IAZI Investment Real Estate Price Index» zeigt. Dieser misst die Preisentwicklung von Renditeliegenschaften mit Wohn- und gemischter Nutzung basierend auf effektiven Handänderungen am freien Markt. Hierbei ist zu beachten, dass nur Transaktionsdaten berücksichtigt werden, die mit einer Bankfinanzierung durchgeführt werden. Über das Gesamtjahr 2024 ist bei Immobilien-Direktanlagen ein moderates Preiswachstum von 1,1 Prozent zu beobachten.

Niedrigere Zinsen bringen Impulse für den Immobilienmarkt

Bei Wohneigentum zeigt sich demgegenüber ein uneinheitliches Bild. Während für Einfamilienhäuser 0,2

Prozent tiefere Preise entrichtet wurden, ist die Zahlungsbereitschaft für Eigentumswohnungen um 0,5 Prozent gewachsen. Kombiniert ergibt dies für Eigenheime im 4. Quartal 2024 einen minimalen Wertzuwachs von 0,1 Prozent, wie der «IAZI Private Real Estate Price Index» ausweist. Trotz dieses Beinahe-Stillstandes ist über das ganze Jahr 2024 bei Wohneigentum ein Preiswachstum von 2,7 Prozent festzustellen. Diese Zunahme entspricht in etwa dem langjährigen Durchschnitt.

Doch geht man beim IAZI davon aus, dass der Bremsseffekt nur temporär ist und der Schweizer Immobilienmarkt nach dem durchzogenen Jahr 2024 mit einigem Rückenwind ins Jahr 2025 startet. Denn mit der unerwartet starken Senkung >>>

>>> der Leitzinsen auf nur mehr 0,5 Prozent hat die Schweizerische Nationalbank das Investitionsklima ein weiteres Mal massgeblich verbessert. Auch die Europäische Zentralbank sowie die US-Notenbank verkündeten im Dezember Zinssenkungen. Dies verringert die Hypothekarkosten und erhöht die Attraktivität von Finanzierungen sowohl von selbst genutztem Wohneigentum als auch von Renditeobjekten. Zudem bewirken tiefe Zinsen eine wachsende Nachfrage der Anleger nach Immobilien, da als sicher geltende Alternativenanlagen wie Obligationen vergleichsweise tiefere Renditen aufweisen. Zu diesem auf den Gesetzmässigkeiten des Kapital-

markts basierenden Effekt kommen noch positive Impulse aus der Gesamtwirtschaft und dem Mietermarkt hinzu.

Relative robuste Konjunktur

Die Schweiz weist im Vergleich zum europäischen Umland eine nach wie vor solide Konjunktur und einen robusten Arbeitsmarkt auf, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Einkommen. Der Arbeitskräftebedarf der Unternehmen bleibt gross, was eine weiterhin kräftige Zuwanderung bewirkt. Diese Faktoren treiben die Nachfrage nach Wohnflächen sowohl zur Miete als auch zum Kauf an.

Negativ auf die Nachfrage könnte sich demgegenüber die umfassende Änderung der Kreditvergaberichtlinien im Rahmen des Regulierungswerks Basel III auswirken, die seit dem 1. Januar gilt. Unter anderem müssen Banken bei Finanzierungen mit erhöhtem Fremdkapitalanteil mehr Eigenkapital hinterlegen, was solche Geschäfte verteuert oder je nach Ausgangslage verunmöglicht. Allfällige Mehrkosten dürften auf Kunden überwältigt werden: Wer Immobilien und insbesondere Mehrfamilienhäuser als Renditeobjekte erwerben möchte und dafür eine Bankfinanzierung benötigt, muss folglich je nach Ausgangslage mit höheren Hypothekarzinsen rechnen. •

ANZEIGE

Auf zur MIPIM!

Ihre Präsenz an der globalen Immobilienmesse in Cannes vom 11.-14. März 2025:
Sichern Sie sich jetzt einen Platz am Schweizer Gemeinschaftsstand!



Swiss Circle[®]
Rund um Immobilien

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT SCHWEIZ

«Attraktive Assetklasse»



BILD: GORODENKOFF / DEPOSITPHOTOS

Logistikimmobilien steigen in der Anlegergunst.

INVESTOREN IN DER SCHWEIZ SEHEN IMMOBILIEN ALS PRÄFERIERTE ANLAGEKLASSE UND RICHTEN IHREN FOKUS WEITERHIN AUF WOHNIMMOBILIEN. ZU DIESEM ERGEBNIS KOMMT DIE AKTUELLE AUSGABE DES TRENDBAROMETERS IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT VON EY.

BW/PD. Die neueste Ausgabe des «EY Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt» zeigt klar: 93 Prozent der befragten Immobilieninvestoren betrachten die Schweiz im Jahr 2025 weiterhin als attraktiven oder sehr attraktiven Standort für Immobilieninvestitionen. Dies lässt sich auf die stabile Wirtschaft sowie den

trotz der geopolitischen Veränderungen weiterhin lukrativen Standort zurückführen. Im Vergleich zum Vorjahr wird im Allgemeinen eine leicht abnehmende Attraktivität erwartet (2023: 98%). Während bei der vorjährigen Umfrage noch 38 Prozent der Investoren den Markt als sehr attraktiv einschätzten, sind es in diesem Jahr noch 35 Prozent.

Die Ergebnisse der Studie beruhen auf einer im November 2024 durchgeführten Umfrage, an der 106 Immobilienexperten und Investoren teilgenommen haben, welche in den vergangenen Jahren am Schweizer Immobilienmarkt aktiv waren. Dazu gehören unter anderem Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Immobilienfonds, Anlagestiftungen, Immobilienunternehmen, Entwickler, Im-

mobiliendienstleister, Family Offices sowie vermögende Privatinvestoren.

Mehr Transaktionen erwartet

60 Prozent der Befragten erwarten für das Jahr 2025 ein ansteigendes Investmentvolumen. Diese Einschätzung lässt sich gemäss den Umfrageteilnehmern primär mit den über das letzte Jahr hinweg durchgeführten Zinssenkungen erklären. Lediglich 5 Prozent der befragten Investoren gehen davon aus, dass sich das Investitionsvolumen im Jahr 2025 rückläufig entwickeln wird. Der Vorjahreswert lag hier mit 18 Prozent noch deutlich höher.

Diese Zuversicht zeigt sich auch bei der Frage, ob Immobilien im Jahr 2025 die präferierte Anlage- >>>

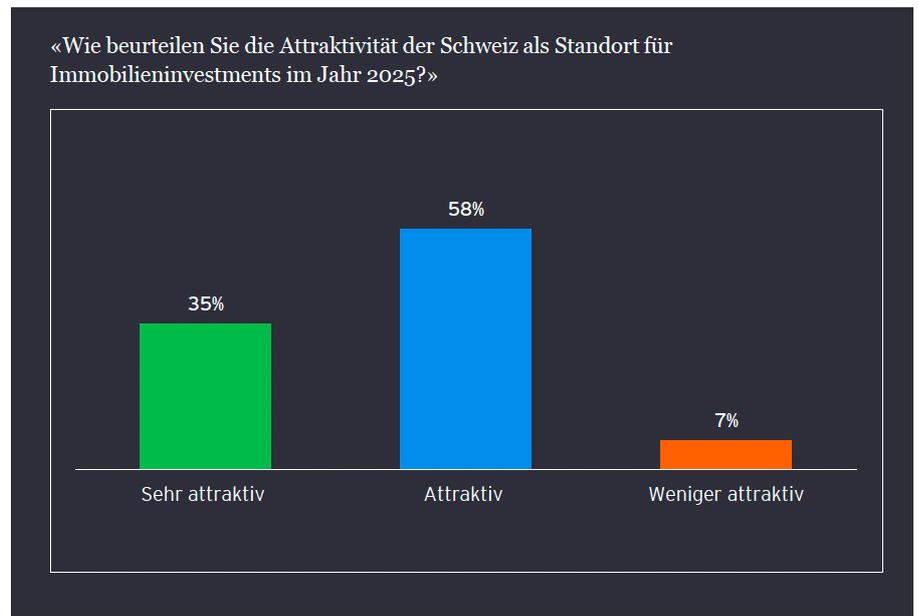
>>> klasse sind: Die grosse Mehrheit der Befragten (89%) gibt an, dass dies der Fall ist. Nur 11 Prozent der befragten Investoren geben an, dass Immobilien nicht ihre präferierte Anlageklasse sind.

Attraktivität von Schweizer Immobilien nimmt zu

85 Prozent der befragten Investoren glauben, dass die Attraktivität von Immobilien gegenüber alternativen Assetklassen im Jahr 2025 wieder zunehmen wird. «Dieses Ergebnis zeugt von einem bemerkenswerten Konsens hinsichtlich der Einschätzung zukünftiger Entwicklungen am Immobilien-Investmentmarkt und offenbart das kollektive Vertrauen, das Investoren in die Assetklasse Immobilie setzen», sagt Daniel Zaugg, Sector Leader Real Estate, Construction & Building Material bei EY in der Schweiz. Rund 79 Prozent der Befragten prognostizieren, dass die Zahl der Portfoliotransaktionen im Jahr 2025 wieder zunehmen wird. «Diese Einschätzung deutet auf eine Erholung am Markt im Vergleich zu der im Vorjahr zu beobachtenden Vorsicht in Bezug auf die zukünftige Marktentwicklung hin», sagt Zaugg.

Die Mehrheit der Befragten (84%) stimmt der Aussage voll oder eher zu, dass Renditen sich über die wesentlichen Nutzungsklassen hinweg zu stabilisieren scheinen und im Jahr 2025 daher in der Breite mit keinen weiteren Preisrückgängen zu rechnen ist. 80 Prozent der Befragten erwarten, dass das Umfeld für Projektentwickler im Jahr 2025 weiterhin schwierig bleibt.

Bei der Frage, ob die Leitzinssenkung ein Befreiungsschlag für die Branche ist, ist ein geteiltes Meinungsbild festzustellen. Rund 52 Prozent der Befragten sind überzeugt, die Leitzinssenkung sei noch



kein Befreiungsschlag, während rund 48 Prozent davon ausgehen.

Wohnimmobilien bleiben der Investitionsschwerpunkt

Wohnimmobilien bleiben weiterhin die beliebteste Anlageklasse. Mit rund 74 Prozent der Befragten geben zudem mehr Investoren an, ihren Investmentfokus stark auf Wohnimmobilien zu richten (Vorjahr: 67%). An den Top-9-Standorten (Basel, Bern, Genf, Lausanne, Lugano, Luzern, St.Gallen, Zug und Zürich) liegt der Investmentfokus der befragten Investoren auf Wohnimmobilien (58%), gefolgt von Büroimmobilien (27%). Ausserhalb der Top-9-Standorte liegt der Investmentfokus mit 79 Prozent sogar noch stärker auf Wohnimmobilien, während Büro- und Einzelhandelsimmobilien nur wenig nachgefragt werden und 11 respektive 10 Prozent erreichen. Dass sich der Fokus ausserhalb der Städte noch stärker auf Wohnimmobilien richtet, deckt sich mit den Erkenntnissen der im Vorfeld des Trendbarometers durchgeführten Roundtables mit insgesamt 19 Akteuren aus der Schwei-

zer Immobilienwirtschaft, sagt Erik Ganz, Director Real Estate Assurance Financial Services und Advisory bei EY in der Schweiz: «Mietzinsregulierungen und Einsprachen erschweren Bauprojekte, insbesondere in Städten wie Genf und Basel und eine strenge Bewilligungspraxis und Lärmschutzvorschriften erschweren die Innenverdichtung sowie die Erreichung der Klimaziele. Die Befragten setzen daher vermehrt auf Wohnimmobilien ausserhalb der grossen Städte.»

Logistikimmobilien gewinnen an Bedeutung

Die grosse Mehrheit der Befragten (96%) stimmt der Aussage zu oder eher zu, dass die Investition in Mehrfamilienhäuser weiterhin als sichere Anlagestrategie gesehen wird, was eine Erhöhung des Investitionsvolumens mit sich bringt.

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich eine gestiegene Investitionstendenz in den Bereichen Logistik- und Büroimmobilien (+ 9 bis 10 bp). 52 Prozent beziehungsweise 48 Prozent der Befragten geben an, dass diese Nutzungsarten im eigenen Invest- >>>

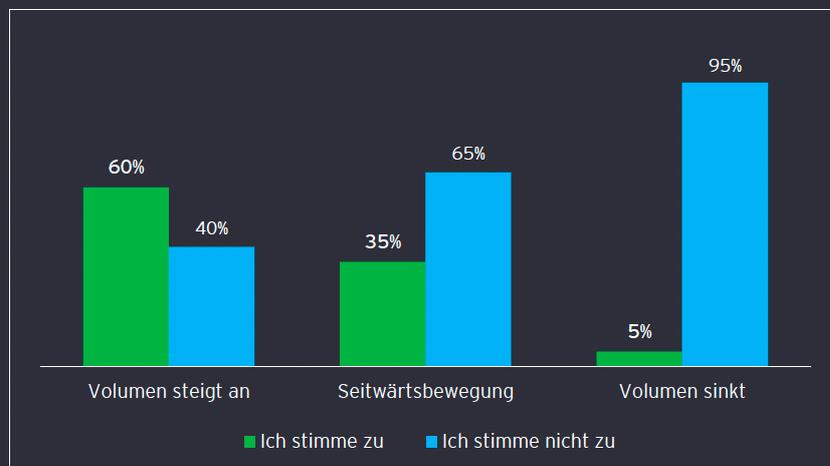
>>> mentfokus stehen. Logistikimmobilien sind damit die zweitbeliebteste Anlageklasse. Ebenfalls gefragt sind Betreiberimmobilien wie Data Center- und Life Science-/Health Care-Immobilien. Hotellerie sowie Shopping-Center verzeichnen zwar eine leichte Zunahme, stehen aber insgesamt nur gering im Fokus der Investoren. «Trotz der Ungewissheit durch Home-Office und hybride Arbeitsmodelle steigen Büroimmobilien gegenüber 2023 leicht in der Gunst der Investoren (plus 1 Platz). Für internationale Mieter von Büroflächen sind Nachhaltigkeitszertifikate essenziell. Die Investoren rechnen vor allem bei modernen Büroimmobilien an zentraler Lage mit stabilen oder gar leicht steigenden Preisen», sagt Ganz.

Dennoch sind Büroflächen mit Vorsicht fallbezogen zu beurteilen: Bei der Frage, welche Immobilien-Klassen an den Schweizer Top-9-Standorten besonders im Investmentfokus stehen werden, büssen Büroimmobilien überall ein, ausser in Zug und Lugano. An den Standorten Bern und Lausanne ist der grösste Rückgang des Fokus auf Büroimmobilien zu verzeichnen (-7%). Währenddessen gewinnt der Detailhandel an allen Standorten an Aufmerksamkeit. Den grössten Zuwachs verzeichnen Basel und Bern (+12%).

Die Nutzung von KI nimmt zu

37 Prozent der Befragten nutzen KI bereits aktiv für die Verarbeitung von Bild-, Sprach- und Audiodaten. Für weitere 28 Prozent der Befragten befindet sich der Einsatz von KI in diesem Feld in Planung. «Dies ist insofern beachtlich, als dass im Vorjahr nur 6 Prozent der befragten Immobilienakteure angaben, KI aktiv in ihrem Unternehmen zu nutzen. Ein beachtlicher Anteil der Umfrageteil-

«Wie wird sich das Investmentvolumen in der Schweiz in 2025 im Vergleich zum Vorjahr entwickeln?»



nehmer scheint flexibel und rasch im Bereich KI reagiert zu haben, oder beabsichtigt, das zu tun», sagt Ganz. Trotz der positiven Studienergebnisse stecke die Schweizer Immobilienwelt, was KI angeht, in den Kinderschuhen: «Es fehlt an belastbaren Use Cases. Die Branche ist gefordert, mit den Entwicklungen anderer Industrien Schritt zu halten.»

Im Bereich der Datenanalyse und -verarbeitung – zum Beispiel für Kunden-, Markt- und Transaktionsdaten – nutzen 26 Prozent der Befragten KI bereits aktiv, weitere 33 Prozent planen in dieser Hinsicht den Einsatz von KI.

Während die KI Einzug ins operative Geschäft der Immobilienakteure hält, bleibt die Nachhaltigkeit weiterhin ein Thema: 88 Prozent der Befragten geben an, dass die Preisdifferenz bei «grünen» und «braunen» Immobilien weiter zunehmen wird. 77 Prozent der Befragten sind der Meinung, dass die Einführung verbindlicher Mindeststandards für Energieeffizienz bei Wohngebäuden Planungssicherheit für Modernisierungsmassnahmen schafft. Etwa 71 Prozent der Befragten sind der Ansicht, dass Energieeffizienz und Ta-

xonomie-Konformität den Immobilienwert steigern und kostengünstige Finanzierungen ermöglichen.

Megatrends: Demografischer Wandel bleibt am wichtigsten

Die Mehrheit der Befragten (97%) prognostiziert, dass in den kommenden Jahren demografische Veränderungen einen erheblichen Einfluss auf den schweizerischen Immobilienmarkt haben werden. Die demografische Entwicklung wird damit wie im Vorjahr erneut als wichtigster Megatrend für den Schweizer Immobilienmarkt angesehen.

Rund 87 Prozent der Befragten schätzen die Zinsentwicklung als Megatrend ein, der den Schweizer Immobilienmarkt in den nächsten fünf bis zehn Jahren stark beeinflussen wird – sie wird damit vor Klimawandel und ESG als zweitwichtigster Megatrend für den Schweizer Immobilienmarkt angesehen. In diesem Jahr sind nur noch 83 Prozent der Befragten der Meinung, dass Klimawandel und ESG in den nächsten fünf bis zehn Jahren erheblichen Einfluss auf den Schweizer Immobilienmarkt haben werden (Vorjahr: 91%). •

BÜROFLÄCHENMÄRKTE EUROPA

Leichte Aufhellung



Die Vermietungsaktivität am Pariser Büromarkt war zuletzt rückläufig.

DER EUROPÄISCHE BÜROMIETINDEX VON JLL HAT IM DRITTEN QUARTAL 2024 ZUGELEGT: IM QUARTALSVERGLEICH WURDE EIN WACHSTUM VON 2,7 PROZENT VERZEICHNET, IM JAHRESVERGLEICH BETRUG ES 6,9 PROZENT. IN Q3 WURDEN INSGESAMT 2,1 MILLIONEN QM ANGEMietet, EIN PLUS VON EINEM PROZENT IM JAHRESVERGLEICH. DIE LEERSTANDSQUOTE IN EUROPA STIEG IM DRITTEN QUARTAL 2024 ERNEUT VON 8,2 PROZENT AUF AKTUELL 8,5 PROZENT. ES IST DER HÖCHSTE STAND SEIT DEM ZWEITEN QUARTAL 2015.

PD/BW. Die Performance der europäischen Wirtschaft hat sich im dritten Quartal 2024 unterschiedlich entwickelt; damit setzt sich der Trend aus der ersten Jahreshälfte fort. Positiv ist, dass die Inflation entweder weiter gesunken oder niedrig geblieben ist, mit einem günstigen Ausblick für die kommenden zwölf bis achtzehn Monate.

Unterschiedliche Entwicklung

Die europäischen Arbeitsmärkte verzeichneten eine weiter steigende Beschäftigung, eine niedrigere Arbeitslosigkeit und die Rückkehr zum Wachstum der Reallöhne. Die Zahl der offenen Stellen ist inzwischen wieder auf das Niveau vor der Pan-

demie gesunken, was auf verlangsamte Einstellungsabsichten hindeutet.

Als Reaktion auf die sinkende Inflation führte die Europäische Zentralbank (EZB) im Oktober ihre dritte Zinssenkung in diesem Jahr durch. Die Bank of England begann ihren Senkungszyklus im August und wird voraussichtlich vor Jahresende einen weiteren Schritt unternehmen. «Obwohl die Zinssätze derzeit hoch bleiben, erwarten wir, dass sie sich in den kommenden Jahren auf einem neutralen Niveau einpendeln und damit nicht mehr als Hürden für Kreditaufnahmen und Marktdynamik wahrgenommen werden», sagt Hela Hinrichs, Senior Director EMEA Research & Strategy bei JLL. >>>

>>> Die Leistung in den verschiedenen Wirtschaftssektoren entwickelte sich uneinheitlich: Während der Dienstleistungssektor weiter expandierte, verharrte das verarbeitende Gewerbe in der Rezession, ebenso wie der Bausektor in den meisten Ländern. Dies belastete insbesondere das Wachstum in Deutschland, für das nun das zweite Jahr in Folge ein schrumpfendes Bruttoinlandsprodukt (BIP) prognostiziert wird.

Anderswo in Europa haben robuste Arbeitsmarktbedingungen, sinkende Inflation und sich entspannende Kreditkosten hingegen dazu geführt, dass die Wachstumsprognosen für dieses Jahr nach oben korrigiert wurden.

Trotz anhaltender geopolitischer Unsicherheit wird erwartet, dass die Wirtschaftswachstumsraten für die meisten europäischen Volkswirtschaften im Jahr 2025 auf oder über dem Niveau des aktuellen Jahres liegen werden.

Anziehende Spitzenmieten in Belgien und den Niederlanden

Der europäische Büromietpreisindex verzeichnete im dritten Quartal 2024 einen starken Anstieg (+2,7% im Quartalsvergleich). Diese vierteljährliche Bewegung ist die grösste seit dem zweiten Quartal 2006 und liegt deutlich über dem Zehnjahresdurchschnitt von einem Prozent. Mit 6,9 Prozent ist das jährliche europäische Büromietwachstum das kräftigste seit dem ersten Quartal 2008 und liegt merklich über dem Zehnjahresdurchschnitt von 3,9 Prozent. Während veraltete Bestandsobjekte Preisdruck ausgesetzt sind, verzeichneten hochqualitative Flächen weiterhin Mietsprünge.

Mietersteigerungen wurden in 16 von 23 Indexmärkten beobachtet, darun-



Die Uhr zeigt, wo sich die Büromärkte nach Einschätzung von JLL innerhalb ihrer Mietpreis-Kreisläufe Ende September 2024 befinden. Der lokale Markt kann sich in der Uhr in verschiedene Richtungen und mit verschiedenen Geschwindigkeiten bewegen. Die Uhr ist eine Methode zum Vergleich der Positionen der Märkte in ihrem Kreislauf. Die Positionen sind nicht zwingend repräsentativ für den Investment- und Projektentwicklungsmarkt. Die Positionen der Märkte beziehen sich auf die Spitzenmieten. Es gibt Märkte, die keinem konventionellen Zyklus folgen und sich eher zwischen 9 und 12 Uhr bewegen. In diesem Fall repräsentiert 9 Uhr einen Mietanstieg nach einer Periode der Mietstabilität.

ter London (+5% im Quartalsvergleich), Den Haag (+4,3% im Quartalsvergleich), Paris (+4% im Quartalsvergleich), Warschau (+3,7% im Quartalsvergleich) und Düsseldorf (+3,6% im Quartalsvergleich). Dublin verzeichnete einen Rückgang der Mieten um vier Prozent im Quartalsvergleich. In sechs Märkten stagnierten die Spitzenmieten im dritten Quartal.

B-Lagen rücken in den Fokus

Die Vermietungsaktivität im dritten Quartal 2024 entsprach dem Niveau des Vorjahres. Im Vergleich zum Vorquartal steht jedoch ein leichter Rückgang von 8 Prozent zu Buche. Hinrichs rechnet hier jedoch mit einer zeitnahen Veränderung: «Trotz der aktuell noch verhaltenen Daten

deuten ein optimistischerer wirtschaftlicher Ausblick, erhöhte Rückkehrzeiten ins Büro und eine wachsende Pipeline grosser Deals auf einen möglichen Aufschwung der Vermietungsaktivität zum Jahresende hin.»

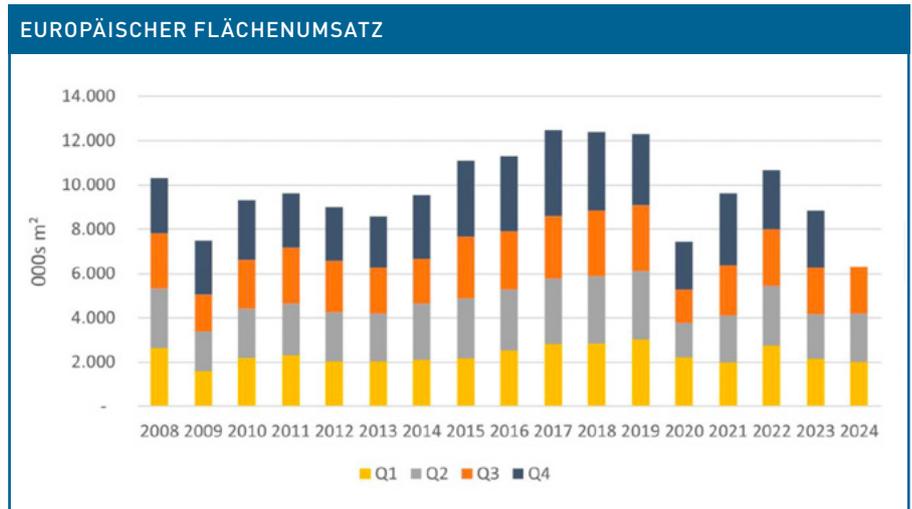
Erstklassige Büroflächen blieben in den Innenstädten sehr begrenzt; gleichzeitig würden die Bedenken hinsichtlich der Bezahlbarkeit weiter zunehmen, so Hinrichs: «Infolgedessen dürften gute B-Lagen mit hochwertigen Beständen als Reaktion auf zunehmend teure Innenstädte an Popularität gewinnen.»

Im Jahresvergleich verzeichneten zwölf Märkte einen Anstieg der Büronachfrage. Dazu gehörten Luxemburg (+228% im Jahresvergleich), Dublin (+119% im Jahresvergleich), Rotterdam (+77% im >>>

>>> Jahresvergleich), München (+72% im Jahresvergleich) und Madrid (+58% im Jahresvergleich). Die restlichen elf Städte haben dagegen mit einem Rückgang der Flächenumsätze zu kämpfen, darunter Utrecht (-78% im Jahresvergleich), Den Haag (-69% im Jahresvergleich), Amsterdam (-55% im Jahresvergleich) und Düsseldorf (-40% im Jahresvergleich).

Vermietungsaktivität in London zieht stark an

In Paris blieb die Vermietungsaktivität im dritten Quartal 2024 weiterhin gedämpft. Mit 412.000 qm lag der Büroflächenumsatz um 19 Prozent unter dem Vorjahreszeitraum. Von Januar bis September 2024 wurden knapp 1,3 Millionen qm umgesetzt (+9% im Jahresvergleich, -17% unter dem Zehnjahresschnitt). Das mittlere Flächensegment (1.000 bis 5.000 qm) hielt sich im Jahresvergleich gut (-3%), wobei der stärkste Rückgang



Quelle: JLL 2024

im grossen Flächensegment (>5.000 qm) mit minus 13 Prozent zu verzeichnen war.

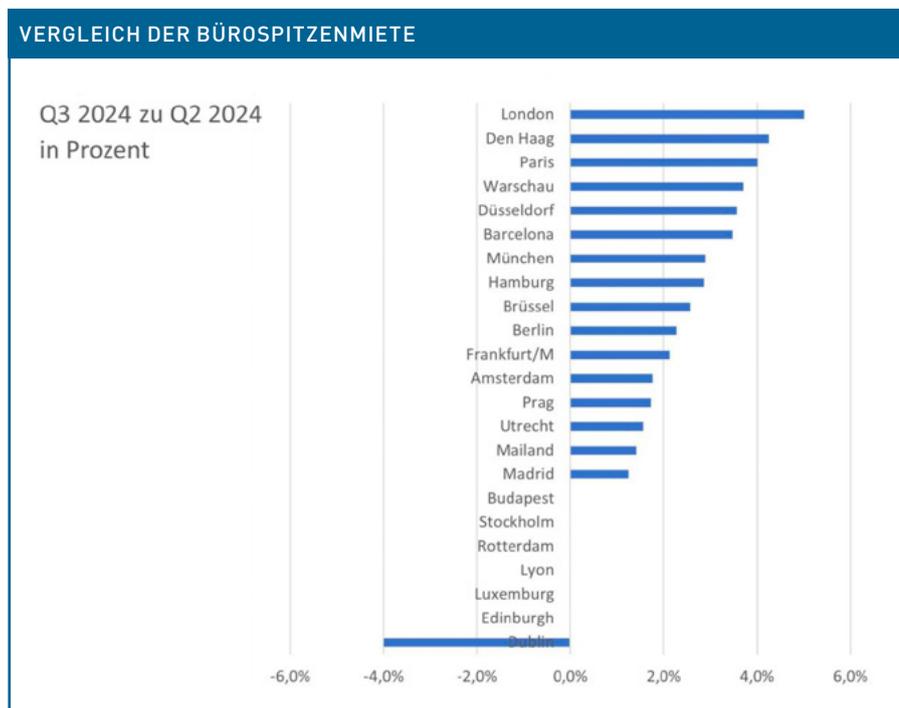
Die Vermietungsaktivität in Central London verstärkte sich und erreichte 260.000 qm im dritten Quartal 2024. Das sind 23 Prozent mehr als im Vorjahresquartal und 31 Prozent mehr als im zweiten Quartal 2024.

Der europäische Büroleerstand stieg

im dritten Quartal 2024 um 30 Basispunkte auf 8,5 Prozent und erreichte damit den höchsten Stand seit dem zweiten Quartal 2015. Ein höheres Flächenangebot minderer Qualität sowie begrenzte Unternehmenserweiterungen wirkten sich auf den Leerstand aus. Verfügbare Flächen in hochwertigen Gebäuden in zentralen Lagen sind im Kontrast dazu jedoch ausserordentlich selten.

16 der 23 Indexmärkte verzeichneten im dritten Quartal 2024 im Vergleich zum Vorquartal einen Anstieg des Leerstands, darunter Amsterdam (+120 bp auf 7,7%), Berlin (+70 bp auf 6,3%), Düsseldorf (+60 bp auf 10,6%), Frankfurt (+60 bp auf 9,2%) und Den Haag (+60 bp auf 3,9%). In fünf Städten verringerte sich das verfügbare Angebot, darunter Brüssel (-30 bp auf 8%), Edinburgh (-20 bp auf 7,2%), Mailand (-20 bp auf 8,7%) und Warschau (-20 bp auf 10,7%). Die Leerstandsquoten in Barcelona und Madrid blieben stabil.

Die Fertigstellungen beliefen sich im dritten Quartal 2024 auf insgesamt 1,1 Millionen qm. Paris (298.000 qm), London (181.000 qm) und Dublin (116.000 qm) machten mehr als die Hälfte der im dritten Quartal 2024 fertiggestellten Büroflächen aus. •



Quelle: JLL 2024

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Transaktionsmarkt zieht an



BILD: UNION INVESTMENT

Der Verkauf der «Fünf Höfe» in München zählte 2024 zu den grössten Transaktionen in Deutschland.

GEMÄSS DEN ERHEBUNGEN VON COLLIER'S INTERNATIONAL HAT DAS VIERTE QUARTAL 2024 IN DEUTSCHLAND EINE LEICHTE BELEBUNG AM INVESTMENTMARKT GEBRACHT. DAS UMSATZSTÄRKSTE QUARTALSERGEBNIS DER VERGANGENEN BEIDEN JAHRE STIMME «FÜR 2025 VORSICHTIG OPTIMISTISCH», STELLT DER IMMOBILIENDIENSTLEISTER FEST.

BW/PD. Im Gesamtjahr 2024 wurden gemäss Colliers International in Deutschland Immobilien im Gesamtwert von 36,2 Milliarden Euro gehandelt. Davon entfielen 25,5 Milliarden Euro auf Gewerbeimmobilien und 10,7 Milliarden Euro auf das institutionelle Wohnsegment ab zehn Wohneinheiten. Im Gewerbesegment wurde mit 8,3 Milliarden Euro ein Drittel des Transaktionsvolumens im Schlussquartal erzielt. «Das mit Abstand umsatzstärkste Quartal der vergan-

genen beiden Jahre hat dem Gesamtjahresergebnis 2024 zu einem Vorjahresplus von 9 Prozent verholfen und setzt ein positives Zeichen für 2025», sagt Michael R. Baumann, Head of Capital Markets Germany der Colliers International Deutschland GmbH. Allerdings sei der Zehnjahresdurchschnitt um gut die Hälfte verfehlt worden, was die Niveaushiftungen in Folge des mittlerweile beendeten Zinserhöhungszyklus verdeutliche. >>>

Spürbare Stimmungsaufhellung

«Wir können durchaus von einem kleinen Jahresendspurt sprechen, der auf drei stabile Quartalsergebnisse über dem jeweiligen Vorjahresniveau folgte», so Baumann. «Damit hat sich die Stimmungsaufhellung der Branche angesichts der seit Jahresmitte vollzogenen Zinssenkungen der EZB auch in steigendem Transaktionsvolumen materialisiert.»

Aus Baumanns Sicht dürfte die Talsohle demnach durchschritten sein, obwohl grossvolumige Core-Investments vor allem deutscher Kapital-sammelstellen, welche die vorangegangenen Boomjahre prägten, weitestgehend ausgeblieben seien. Auch im vierten Quartal blieb die Zahl der Grosstransaktionen mit einem Kaufvolumen von jeweils über 250 Millionen Euro überschaubar. Von den fünf Abschlüssen gingen vier auf das Konto von Portfolioverkäufen, davon drei aus dem Logistikbereich.

Grösster und einziger Einzeldeal war der Verkauf der Therme Erding samt angeschlossener Hotels an die österreichische Therme Group im mittleren dreistelligen Millionen-Euro-Bereich, der in der Gesamtjahresbetrachtung auf Platz 5 landete. Grösste Einzeltransaktion des Jahres 2024 bleibt damit der Verkauf des Berliner Luxuskaufhauses KaDeWe an die thailändische Central Group für rund eine Milliarde Euro. Mit den Käufen des gemischt genutzten Innenstadtquartiers Fünf Höfe (Platz 2) und des Einkaufszentrums Pasing Arcaden (Platz 3) in München durch Family Offices sowie der Messehallen in der Rheinpark-Metropole (Platz 4) an die Stadt Köln nutzten im Jahresverlauf vorwiegend eigenkapitalstarke, nicht-institutionelle Anleger passende Opportunitäten. Insgesamt waren private Investoren und



Family Offices mit 3,8 Milliarden Euro Anlagevolumen respektive 15 Prozent Marktanteil zweitstärkste Käufergruppe hinter Asset- und Fondsmanagern mit 8,2 Milliarden Euro respektive 32 Prozent. Letztere standen insbesondere hinter den Portfoliokäufen. Auf den Rängen 3 und 4 folgten Projektentwickler (11%) sowie offene Immobilien- und Spezialfonds (10%).

Logistikimmobilien umsatzstärkste Nutzungsart

Die beeindruckende Rückkehr grossvolumiger Portfoliotransaktionen im Jahresschlussquartal bescherte dem Logistiksegment einen Marktanteil von 29 Prozent und damit zum zweiten Mal in Folge Platz 1 als umsatzstärkste Nutzungsart. Damit stieg der Anteil von Paketverkäufen zum Jahresende wieder auf 27 Prozent an. Büros schnitten mit 22 Prozent Marktanteil nur knapp besser ab als Einzelhandelsimmobilien mit 20 Prozent. Die mit Abstand grösste Bürotransaktion des Jahres, das Büroensemble Rossio in der Kölner Messestadt mit der Stadt Köln als Nut-

zer und Käufer, nimmt mit rund 270 Millionen Euro lediglich Platz 12 ein. «Büros sind angesichts der aktuellen Debatte um zukünftige Nachfrageentwicklungen besonders von der Zurückhaltung institutioneller Anleger betroffen», sagt Baumann. «Qualität setzt sich aber durch, und erfreulicherweise wurden in den vergangenen drei Monaten vier weitere Bürohäuser in der Grössenordnung über 100 Millionen Euro gehandelt, drei davon in Top-7-Städten.»

Letztlich konnten alle sieben Investmentzentren, allen voran Frankfurt und München, nach dem historischen Einbruch von 2023 wieder Boden gutmachen. Gegenüber dem langjährigen Durchschnitt sind die Top 7 aber deutlicher zurückgefallen als der Gesamtmarkt.

Bei der Preisentwicklung geht Baumann von einer anhaltenden Marktpolarisierung aus. «Der Höhepunkt der Insolvenzwelle in Deutschland ist bisher nicht erreicht.» Nach den aufsehenerregenden Insolvenzmeldungen von Projektentwicklern in den vergangenen zwei Jahren mehrten sich nun zunehmend die Anträge auf der Nutzerseite, wie die >>>

DEUTSCHE INVESTMENTZENTREN IM VERGLEICH (JEWEILS STAND 4. QUARTAL)

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. € 2024	25.497	3.238	910	1.417	1.626	1.010	2.704	452
Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. € 2023*	23.439*	2.538	610	580	1.261	625	1.235	449
Veränderung im Vgl. zum Vorjahr	9 %	28 %	49 %	145 %	29 %	62 %	119 %	1 %
Größte Investorengruppe	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 32 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 61 %	Projektentwickler / Bauträger 56 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 22 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 31 %	Öffentliche Hand 65 %	Private Investoren / Family Offices 61 %	Private Investoren / Family Offices 40 %
Größte Verkaufersgruppe	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 21 %	Immobilien AGs 36 %	Projektentwickler / Bauträger 35 %	Corporates / Eigennutzer 29 %	Offene Immobilien- / Spezialfonds 37 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 47 %	Offene Immobilien- / Spezialfonds 36 %	Projektentwickler / Bauträger 33 %
Wichtigste Immobilienart	Industrie & Logistik 29 %	Einzelhandel 43 %	Grundstück (Gewerbe) 43 %	Büro 54 %	Büro 44 %	Mischnutzung 38 %	Mischnutzung 40 %	Mischnutzung 48 %
Spitzenrendite Büro		4,90 %	5,00 %	4,95 %	4,80 %	5,00 %	4,50 %	4,80 %
Spitzenrendite Einzelhandel		5,00 %	5,00 %	4,85 %	4,50 %	5,00 %	4,25 %	4,80 %
Spitzenrendite Logistik				4,75 %				

*Revidiertes TAV für 2023

Quelle: Colliers International Deutschland

>>> jüngsten Beispiele aus dem Hotel-, Handels- und Automotive-Sektor zeigen. «Zudem werden Portfoliobereinigungen von Bestandshaltern auch weiterhin den Markt angebotsseitig prägen – sei es wegen fälliger Refinanzierungen oder steigender Anforderungen an marktkonforme Objekte», so Baumann.

Bodenbildung bei den Spitzenrenditen

Gleichzeitig beobachtet Colliers ein zunehmend selektives Kaufverhalten auf der Nachfrageseite. «Während in den Bestlagen der sieben deutschen Investmentzentren die Bodenbildung bei den Spitzenrendi-

ten für Büro-, Highstreet- und Logistikimmobilien abgeschlossen sein dürfte und wir bereits im Jahresverlauf 2025 mit ersten Renditekom-



Michael R. Baumann

pressionen von 10 bis 20 Basispunkten rechnen können, wird in der Breite die Spreizung zwischen den Lagen und Risikoklassen anhalten», so Baumann.

Vorsichtig optimistischer Ausblick

Trotz der anhaltenden Herausforderungen hält Colliers-Experte Baumann im laufenden Jahr ein Transaktionsvolumen von 30 Milliarden Euro für realistisch: «Die Belebung des Transaktionsgeschehens wird sich im neuen Jahr fortsetzen.» Investoren seien vor allem angesichts erhöhter Planungssicherheit in Bezug auf Zinsumfeld und Finanzierungskosten wieder entscheidungsfreudiger. Darüber hinaus mehrten sich die Zeichen, dass auch der eine oder andere opportunistische Akteur wiederkehre, der in den letzten zehn bis 15 Jahren nicht am Markt zu sehen war.

«Insgesamt gehen wir von moderatem Wachstum des Transaktionsvolumens mit Schwerpunkt in der zweiten Jahreshälfte aus», sagt Baumann. «Gleichzeitig sehen wir auch die Herausforderungen, die mit den geopolitischen Unwägbarkeiten, dem Ausgang der Bundestagswahl und der Reaktion von Wirtschaft, Finanz- und Kapitalmärkten auf all diese Veränderungen einhergehen. Diese könnten der allmählichen Erholung an den Investmentmärkten einen erneuten Dämpfer verpassen.» Aufgrund dieser Unwägbarkeiten habe Colliers seiner Prognose eine gemässigte Wachstumsrate zugrunde gelegt, wie sie in der Erholungsphase des Immobilieninvestmentmarktes nach der Euroschuldenkrise 2012/13 registriert wurde. •

MARKTKOMMENTAR

Im Aufwärtstrend

FÜR DIE SCHWEIZER IMMOBILIENAKTIEN UND IMMOBILIENFONDS VERLIEF DAS JAHR 2024 RECHT ERFOLGREICH. SOWOHL DER REAL INDEX WIE DER SWIIT INDEX KONNTEN DEUTLICH ZULEGEN, INSBESONDERE IN DER ZWEITEN JAHRESHÄLFTE. BEIDE INDIZES ZEIGTEN EINE BEEINDRUCKENDE JAHRESPERFORMANCE. DER AUFWÄRTSTREND DER KOTIERTEN SCHWEIZER INDIREKTEN IMMOBILIENANLAGEN SETZT SICH AUCH IM NEUEN JAHR FORT.



Thomas Marti (links) und
Florian Lemberger, SFP Group

FL/TM. Die Schweizer Immobilienaktien beendeten das Jahr 2024 auf einem neuen Allzeithoch und mit einer beeindruckenden Jahresperformance von +14,22 Prozent.

REAL Index

Der Grossteil der Kursgewinne wurde in der zweiten Jahreshälfte erzielt, in der der REAL Index um etwa 13 Prozent zulegen. Gleichzeitig senkte die Schweizer Nationalbank den Leitzins in drei Schritten um insgesamt 1 Prozentpunkt. Zu den grössten Gewinnern im REAL Index zählten die Aktien von Zug Estates und der Züblin Immobilien, die mit Performancewerten von über 30 Prozent herausstachen. Den positiven Trend setzten die Immobilienaktien auch in den ersten Wochen des neuen Jahres fort. Der REAL Index stieg um weitere 1,85 Prozent und erreichte mit 3.733 Punkten ein neues Rekordhoch.

Mit dem nachlassenden Tempo der Zinssenkungen in den USA und voraussichtlich auch in der Schweiz dürfte sich das Wachstum der Immobilienaktien ebenfalls verlangsamen. In Europa und den USA deuten die wieder steigenden Inflationszahlen darauf hin, dass der Rückgang der Zinsen weiter an Dynamik verliert. Die euro-

päischen Immobilienaktien reagierten bereits im letzten Quartal 2024 mit Kursrückgängen auf diese Entwicklung. Der EPRA Index schloss das Jahr 2024 mit einer negativen Performance von -6,54 Prozent (nicht währungsbereinigt) ab. Im neuen Jahr setzte sich dieser Abwärtstrend fort. Seit Jahresbeginn verlor der EPRA Index weitere 1,32 Prozent an Wert.

SWIIT Index

Das Jahr 2024 war für die Schweizer Immobilienfonds ein ausgesprochen erfolgreiches Börsenjahr: Der SWIIT Index legte um beachtliche 17,59 Prozent zu, wobei das vierte Quartal mit einer Performance von +7,06 Prozent herausragte. Zu den grössten Gewinnern im SWIIT Index zählten die Fonds UBS Residentia (+55,25%) und der UBS REF Hospitality (ehem. CS, +51,65%). Sie profitieren massgeblich von den Anfang November angekündigten Fusionsplänen diverser UBS- und CS-Immobilienfonds. Aber auch Fonds ohne Verbindungen zur UBS oder CS erzielten deutliche Kursgewinne. Der Helvetica Swiss Commercial Fund legte 2024 um 39,15 Prozent zu. Der positive Trend der Immobilienfonds setzte sich im neuen Jahr fort. Der SWIIT Index weist nach den

ersten Handelswochen eine Performance von +2,56 Prozent auf und notiert auf einem neuen Allzeithoch. Ob dieses Tempo gehalten werden kann, ist ungewiss.

Erste Fondsgesellschaften haben bereits die Pläne für Kapitalerhöhungen angekündigt. Im Januar und Februar 2025 stehen bisher drei Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von CHF 290 Millionen bevor. Es ist zu erwarten, dass die Zahl der Transaktionen in den kommenden Wochen weiter zunimmt. Diese steigende Kapitalnachfrage vom Primärmarkt dürfte zu einem erhöhten Verkaufsdruck bei den Immobilienfonds führen. Investoren werden sich voraussichtlich durch Verkäufe die nötige Liquidität für die Teilnahme an den Kapitalerhöhungen verschaffen.

Neben den geplanten Kapitalerhöhungen steht im Februar die erste Kotierung des Jahres an. Ab dem 11. Februar 2025 wird der Helvetica Swiss Opportunity Fund an der SIX Swiss Exchange handelbar sein. Die FINMA hat die Anpassungen im Fondsvertrag zur Öffnung für Publikumsanleger bereits genehmigt. Diese Kotierung bildet die Grundlage für die geplante Vereinigung mit dem Helvetica Swiss Commercial Fund, die bis Mitte 2025 abgeschlossen sein soll. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							15. JANUAR 2025		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2025	HÖCHST 2025	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			0	0	139990	3	134000	1
140241	AGRUNA AG			3255	1	3750	80	3750	4
4986484	ATHRIS N			260.5	50	0	0	260	10
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	542	547	540	28	0	0	542	36
193185	CHAM GROUP N	701	725	707	32	710	50	707	13
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	181	188	185	5	188	24	188	70
190684	IMBREG HOLDING AG			8000	2	9850	25	8500	1
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	14000	14000	14600	2	24000	1	14000	1
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			2750	5	0	0	2900	8
11502954	KONKORDIA AG N	7500	7750	7350	1	9250	1	7500	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N			64.05	205	0	0	62.5	100
257770	REUSSEGG HLDG N			86.5	45	215	26	78	12
54702757	SIA-HAUS VZ N	9100	9900	9210	5	9900	5	9900	2
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN			2450	5	2990	5	2520	1
253801	TERSA AG			13710	1	15120	14	15000	2
172525	TONWERK LAUSEN N			17000	1	28900	1	18700	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			17000	1	27500	1	20500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			198	100	205	100	186	100
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	100	102	99	100	101	100	100	70



B E K B | B C B E

ANZEIGE

«DAS RICHTIGE
PRODUKT FINDET
SEINEN MARKT»

Im Gespräch mit Daniel Ducrey,
CEO Mobimo Holding AG



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											31. JANUAR 2025	
ISIN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKN. PREIS INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN- KURS	AUS- SCHÜTT.- RENDITE	ECART RÜCKN. PREIS MITTELKURS	PERF. TR YTD 2025	MONATL. UMSATZ BÖRSENKAP. % DEZEMBER	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN- KAPITALISIE- RUNG			
CH0414551033	BALSP	98.25	127.00	2.45%	29.26%	0.40%	4.48%	110.00	129.00	1'068'066'190		
CH0026725611	BIM	123.70	160.00	2.10%	29.35%	0.63%	1.64%	136.90	165.00	1'327'560'960		
CH0324608568	CIF	99.70	124.00	2.34%	24.37%	0.40%	3.06%	108.00	126.00	770'398'236		
CH0100778445	GREEN	115.00	139.00	2.35%	20.87%	1.09%	1.82%	110.00	143.50	2'728'779'890		
CH0118768057	HOSP	74.00	104.00	2.45%	40.54%	-0.48%	1.85%	70.20	107.00	884'665'912		
CH0002769351	INT	181.10	205.00	3.62%	13.20%	0.99%	1.70%	160.50	210.00	1'841'838'900		
CH0031069328	CSLP	108.00	156.00	2.35%	44.44%	1.63%	1.92%	138.00	160.50	3'253'249'896		
CH0245633950	CSLOG	98.65	107.50	3.27%	8.97%	-2.27%	2.38%	92.20	117.00	860'000'000		
CH0012913700	SIAT	158.95	249.00	2.09%	56.65%	1.22%	1.25%	206.00	255.00	4'084'501'380		
CH0215751527	DSPF	115.80	144.00	2.20%	24.35%	-0.35%	1.70%	119.50	147.00	532'800'000		
CH0124238004	ERRRES	119.55	163.00	2.36%	36.34%	0.00%	2.11%	134.50	168.00	2'614'201'009		
CH0014586710	FIR	158.75	248.00	1.82%	56.22%	1.22%	1.49%	209.00	250.00	1'890'526'568		
CH0142902003	GOOD	114.20	155.50	2.62%	36.16%	-0.96%	1.41%	128.00	146.00	388'750'000		
CH0335507932	HSC	109.35	100.00	5.57%	-8.55%	0.81%	1.85%	72.20	101.50	434'285'100		
CH0495275668	HSL	105.00	106.00	2.11%	0.95%	1.92%	0.00%	105.00	106.50	406'958'804		
CH0434725054	HSO	109.45	95.00	6.05%	-13.20%	0.00%	NICHT KOTIERT	95.00	108.00	148'437'500		
CH0513838323	HSPF	96.95	118.00	2.33%	21.71%	-0.84%	3.90%	106.50	124.00	958'750'000		
CH0002770102	IMHE	183.85	239.00	2.82%	30.00%	-0.83%	1.26%	199.50	243.00	1'434'000'000		
CH0009778769	IM	411.25	586.00	2.32%	42.49%	0.69%	1.50%	500.00	598.00	2'263'541'028		
CH0002782263	FOC	97.70	153.00	1.66%	56.60%	1.67%	1.43%	128.50	155.00	2'242'199'547		
CH0204643222	MOBI	126.40	135.00	2.60%	6.80%	0.75%	NICHT KOTIERT	120.00	136.00	911'250'000		
CH0034995214	PSREF	140.95	176.00	2.13%	24.87%	0.00%	2.26%	156.50	186.50	1'006'912'720		
CH0107006550	PRLF	129.65	148.00	2.06%	14.15%	0.68%	1.39%	127.50	155.00	418'491'164		
CH0033624211	PSCF	133.30	164.00	3.69%	23.03%	0.00%	1.90%	140.50	167.00	1'717'245'148		
CH0225182309	RAIFF	92.95	109.50	2.40%	17.81%	0.00%	NICHT KOTIERT	99.00	108.00	431'918'808		
CH0039415010	RSF	116.25	145.00	2.59%	24.73%	-1.36%	1.43%	120.50	150.00	1'945'246'195		
CH0100612339	STA	105.20	145.00	2.35%	37.83%	-0.34%	5.62%	94.00	147.50	232'025'230		
CH0395718866	SRI	139.95	178.00	2.82%	27.19%	0.00%	1.63%	144.50	184.00	1'901'074'354		
CH0344799694	SFC	83.40	84.50	5.25%	1.32%	0.12%	1.51%	75.80	87.00	202'800'000		
CH0285087455	SFR	96.15	120.00	3.74%	24.80%	3.45%	1.37%	105.00	119.50	777'600'000		
CH0120791253	SFPF	116.75	130.00	2.51%	11.35%	0.78%	2.11%	117.00	131.50	1'094'144'220		
CH0002785456	SOL	217.85	319.00	1.69%	46.43%	-1.54%	2.48%	276.00	334.00	1'846'303'096		
CH0037237630	STBX	340.00	554.00	2.80%	62.94%	1.09%	1.01%	442.00	560.00	237'979'010		
CH0258245064	SRPF	100.20	106.00	2.94%	5.79%	6.00%	0.95%	82.20	104.50	284'481'952		
CH0267501291	SRES	100.50	88.00	2.79%	-12.44%	0.69%	1.34%	85.40	93.20	299'407'944		
CH0293784861	SLREES	110.05	125.00	2.17%	13.58%	0.81%	2.18%	112.50	127.00	2'700'000'000		
CH0037430946	SIC	120.95	196.00	1.97%	62.05%	3.70%	2.07%	157.50	199.50	2'064'512'884		
CH0111959190	SWRESC	94.30	104.00	4.11%	10.29%	1.46%	2.58%	97.20	107.50	541'070'920		
CH0444142555	CITY	97.20	84.50	2.54%	-13.07%	0.60%	4.17%	68.40	85.60	321'274'915		
CH0026168846	SREF	153.70	210.00	2.18%	36.63%	1.94%	1.37%	176.00	210.00	1'184'048'670		
CH1139099068	SPSS	98.05	100.00	4.93%	1.99%	0.00%	NICHT KOTIERT	98.00	105.00	234'275'500		
CH0014420829	ANFO	64.05	97.50	1.85%	52.22%	2.20%	1.37%	79.40	98.40	3'462'547'335		
CH0026465366	DRPF	14.00	19.80	2.13%	41.43%	0.25%	3.20%	17.50	21.20	1'012'019'699		
CH0192940390	DUPF	11.25	13.90	2.39%	23.56%	2.96%	3.68%	12.45	14.55	500'335'351		
CH0014420852	FONC	99.75	153.50	1.82%	53.88%	1.32%	1.64%	123.50	153.50	2'187'569'178		
CH0014420878	SIMA	101.55	156.00	2.12%	53.62%	2.30%	1.50%	126.50	157.50	11'494'111'200		
CH0014420886	SREA	60.90	72.50	3.76%	19.05%	1.54%	1.45%	60.20	73.00	1'786'384'340		
CH0433089270	ZIFIDS	102.60	122.00	2.27%	18.91%	3.39%	1.86%	110.50	121.00	1'171'702'518		
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL		
				2.63%	27.82%	1.10%	1.77%			72'100'243'270		

IMMOBILIENAKTIEN											31. JANUAR 2025	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN- KURS	AUS- SCHÜTT.- RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2025	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP % DEZEMBER	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)			
CH0008837566	ALLREAL N	157.30	167.50	4.31%	6.48%	1.21%	3.27%	147.00	165.60	2'779'297'518		
CH0001931853	CHAM GROUP N	512.65	710.00	1.71%	38.50%	-0.70%	NICHT KOTIERT	470.00	722.00	528'950'000		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	77.90	79.50	4.01%	2.05%	-1.85%	1.27%	64.00	81.00	225'020'046		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	179.85	188.00	3.27%	4.53%	4.44%	0.02%	168.50	192.00	408'470'984		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.70	17.00	3.32%	1.80%	1.19%	0.68%	15.20	17.25	511'068'161		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	108.95	85.00	3.75%	-21.98%	-0.47%	2.09%	69.40	85.60	390'773'414		
CH1338987303	INTERSHOP N	97.55	132.00	4.31%	35.32%	3.94%	1.34%	112.60	130.20	720'423'000		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.00	21.40	0.00%	-6.96%	0.47%	0.34%	15.65	22.00	354'415'116		
CH0325094297	INVESTIS N	98.05	110.50	2.30%	12.70%	-1.34%	2.02%	92.00	112.00	316'542'720		
CH0011108872	MOBIMO	261.40	296.00	3.47%	13.24%	1.02%	2.27%	249.50	294.00	2'149'463'496		
CH0212186248	NOVAVEST	40.85	35.20	3.65%	-13.83%	-0.56%	1.40%	31.70	36.80	358'016'208		
CH0284142913	PLAZZA N	349.75	342.00	2.38%	-2.22%	0.88%	0.58%	291.00	341.00	446'381'410		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	115.25	131.00	3.01%	13.67%	1.63%	3.14%	110.90	129.20	6'008'693'721		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	85.65	101.50	3.44%	18.51%	2.73%	3.06%	82.60	98.85	7'846'715'919		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	112.50	97.40	3.80%	-13.42%	-1.02%	1.33%	89.40	98.40	265'858'267		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1659.00	1915.00	3.74%	15.43%	0.00%	1.85%	1610.00	1925.00	400'853'784		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2077.25	2020.00	2.22%	-2.76%	-1.46%	1.05%	1590.00	2080.00	610'563'673		
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL		
				3.19%	3.91%	1.65%	2.66%			23'792'557'436		

STANDORTENTWICKLUNG

Ein «Leuchtturm» für den Schweizer Tourismus



BILD: ZVG

Rendering des Titlis-Projekts: der ikonische Titlis-Turm und die neue Bergstation

IN DER ZENTRALSCHWEIZ HABEN IM VERGANGENEN JAHR DIE ARBEITEN AM TITLIS-PROJEKT BEGONNEN. ES SIEHT DEN NEUBAU DER BERGSTATION SOWIE DIE ERNEUERUNG DES TITLIS TOWER VOR. GEBAUT WIRD NACH PLÄNEN VON HERZOG & DE MEURON.

BW/PD. Auf dem Titlis, dem 3.238 Meter hohen Engelberger Hausberg und einem der beliebtesten Wintersport- und Ausflugsziele in der Zentralschweiz, wird in den nächsten Jahren eine neue Bergstation mit Gastrobetrieb sowie ein ikonenhafter Richtstrahl- und Aussichtsturm entstehen. Gebaut wird nach Plänen der

Basler Architekturbüros Herzog & de Meuron – und nach eigenem Bekunden wollen die renommierten Architekten nichts weniger als einen «Leuchtturm» für den Schweizer Tourismus schaffen. Gleichzeitig sollen dabei auch die ökologische Nachhaltigkeit der Berginfrastruktur massiv verbessert sowie neue Möglichkeiten für Gastronomie und Events gestaltet werden. Wie die Architekten berichten, soll der Wärmebedarf von heute, trotz künftig 85 Prozent mehr Nutzfläche, um rund die Hälfte reduziert werden können.

Ambitioniertes Projekt

Der Zeitplan sieht Anfang dieses Jahres die Eröffnung der Titlis Con-

nect, einer einspurigen Pendelbahn zwischen Stand und Titlis, vor. Sie soll vorerst nur für den Materialtransport und für Notfälle genutzt werden, ab 2026 dann jedoch ganzjährig auch für Besucher öffnen. Wobei die Bergstation der Titlis Connect 70 Meter tiefer liegt als jene der Rotair; die beiden Gebäude sind jedoch über einen Stollen verbunden.

Der neue Titlis Tower soll dann im Frühling 2026 eröffnen – eine der Hauptattraktionen des Projekts Titlis. Die in den 1980er Jahren von der Post erstellte Stahlkonstruktion ist Teil des einzigartigen Charakters dieses Berggipfels. Herzog & de Meuron transformieren den gewaltigen Infrastrukturbau nun in eine ikonische, kreuzförmige Figur, >>>



BILD: WWW.ELMARBOSARD.COM

Die Arbeiten an den verschiedenen Teilprojekten kommen gut voran.

>>> indem horizontal zwei verglaste Stahlkörper eingeschoben werden, die unter anderem ein Restaurant, eine Bar und eine Ausstellungsfläche beherbergen. Für die anspruchsvollen Stahl- und Metallbau- sowie Fassadenarbeiten haben sich vier Partner zusammengeslossen: die Aepli Metallbau AG aus Gossau SG, die Wetter Gruppe aus Stetten, die Josef Meyer Stahl und Metall AG aus Emmen sowie die Ruch Metallbau AG aus Altdorf.

Gäste gelangen neu per Lift in den Titlis Tower und von dort zur Aussichtsterrasse, die auf über 3.000 Metern über dem Meer eine fantastische Sicht auf den Gletscher und das Bergpanorama bietet.

Die letzte Etappe beinhaltet zwischen den Jahren 2026 und 2029 den Bau der neuen Titlis Peak Station.

Die neue Bergstation ersetzt die bestehenden Gebäude auf dem Gipfel, die aus den 1960er Jahren stammen und das Ende ihres Lebenszyklus erreicht haben. Die Titlis Peak Station soll wie ein Kristall aus Stahl und Glas mit dem Fels verwachsen sein und durch ihre grosszügige Architektur viel Raum für die Gäste bieten. Neben Geschäften und zwei Restaurants mit insgesamt 600 Sitzplätzen ist unterhalb der Bergstation ein Panoramawalk geplant, der den bisher verborgenen Blick auf die Westseite des Gipfels freigibt.

Die Bauarbeiten an den verschiedenen Teilprojekten kommen bisher planmässig voran. 2029 sollen die laufenden Bauarbeiten abgeschlossen sein. Die Kosten für das Projekt der Titlisbahnen werden mit 150 Mio. CHF veranschlagt. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 1_2025 / 20. Jahrgang / 392. 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