

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Mietzinsmodell unter der Lupe (IAZI Studie)
- 6 Nachrichten: Basel / Verkäufe
- 7 Kontraproduktive Regulierung (Studie von HB Real Estate)
- 8 Nachrichten: Basel/ Colliers
- 11 Rechenzentren im KI-Zeitalter (Studie von NDC Garbe)
- 12 Nachricht: Neues Swisscomm Data Center
- 13 Verhaltene Erholung (RICS Global Commercial Property Monitor)
- 16 Marktkommentar
- 17 Immobiliennebenwerte
- 18 Immobilienfonds/-Aktien
- 19 Standortentwicklung: Bern/Viererfeld
- 19 Impressum

EDITORIAL

Fragile Performance

Gemäss dem jüngsten RICS Global Commercial Property Monitor ist die Stimmung an den weltweiten Immobilienmärkten weiterhin getrübt, insbesondere der europäische Gewerbeimmobilienmarkt zeigt «ein relativ enttäuschendes Bild». Der Ausblick bleibt angesichts der vielerorts schwachen Konjunktur und der geopolitischen Unwägbarkeiten verhalten. Die Schweiz scheint davon kaum betroffen: Immobilien und insbesondere indirekte Immobilienanlagen erfreuen sich hierzulande erneut hoher Beliebtheit. Der Blick auf die Performance-Entwicklung von Immo-AGs- und Fonds zeigt: Investoren sind wieder bereit, hohe Agios zu bezahlen. Nach Schätzungen der UBS liegen die Aufpreise über den Buchwerten bei Immobilienaktien derzeit bei etwa 17 Prozent, bei Immobilienfonds bei etwa 35 Prozent. Beide Werte liegen über dem langfristigen Mittelwert, was auf eine Überbewertung schliessen lässt. Der aktuelle Börsenkurs zeige, dass die Buchwerte der Immobilienfonds um etwa 15 Prozent steigen müssten, so die UBS-Ökonomen. Eine aus ihrer Sicht trotz rückläufiger Zinsen sehr optimistische Erwartung: Der durchschnittliche Diskontierungssatz müsste um fast 40 Basispunkte sinken – also um rund 30 Basispunkte unter das historische Tief von 2022 fallen, um die Überbewertung abzubauen. Fazit der Ökonomen: «Sollten sich die Zinssenkungen verzögern oder die Zinsen gar nicht weiter sinken, könnte die aktuell positive Performance rasch enden.» Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

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:



103. Schweizer Immobiliengespräch

Teure Mieten, verhärtete Fronten – Landen private Immobilieninvestoren bald im Abseits?

Dienstag, 8. April 2025, 17.30 Uhr, Metropol Restaurant Zürich

Empörte Mieter, Bauherren in den Schlagzeilen. Die Forderung nach «preisgünstigem Wohnraum» und staatlicher Intervention wird lauter. Eine Versachlichung der Diskussion ist dringend geboten – sowie mehr Engagement der Branche in Sachen Imagepflege.

Experten diskutieren mit Ihnen über:

- Erschwinglicher Wohnraum – Wer profitiert, wer zahlt?
- Problematische Rahmenbedingungen
- Optimierungspotenziale



Christian Kraft
Hochschule Luzern



Stefan Martin Dambacher
Allreal Group



Peter Schmid
Wohnbaugenossenschaft
Schweiz



Markus Schmidiger
Moderation

Melden Sie sich jetzt an unter
www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-8-april-2025/



Sponsoren:

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Mietzinsmodell unter der Lupe



BILD: FOTOGARCH / DEPOSITPHOTOS

Das Mietzinsmodells ist veraltet; daher will der Bund die Berechnungsformel anpassen.

DAS SCHWEIZERISCHE MIETRECHT LEGT UNTER ANDEREM FEST, UNTER WELCHEN BEDINGUNGEN DER MIETZINS IN BESTEHENDEN MIETVERHÄLTNISSEN ERHÖHT WERDEN DARF. DIE HÖHE DER ZULÄSSIGEN ANPASSUNGEN BASIERT AUF STANDARDISIERTEN QUOTEN, DIE IM WESENTLICHEN AUS EINEM MIETZINSMODELL DES BUNDESAMTS FÜR WOHNUNGSWESEN (BWO) AUS DEN 1980ER-JAHREN ABGELEITET SIND. DIESES MODELL WURDE SEITHER NICHT ÜBERARBEITET. GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE DES IAZI BESTEHT ANPASSUNGSBEDARF.

THIERRY LEU, IAZI. Das schweizerische Mietrecht legt unter anderem fest, unter welchen Bedingungen der Mietzins in bestehenden Mietverhältnissen erhöht werden darf. Die Höhe der zulässigen Anpassungen basiert auf standardisierten Quoten, die im Wesentlichen aus einem Mietzinsmodell des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) aus den 1980er-Jahren abgeleitet sind. Dieses Modell wurde seither nicht überarbeitet und beruht auf zwei zentralen Annahmen zur Kostenstruktur der Eigentümerschaften.

Annahme 1: 70 Prozent der Mietzeinnahmen werden zur Bedienung der Kapitalkosten (Eigen- und Fremdkapital) aufgewendet und 30 Prozent für alle übrigen Kosten.

Annahme 2: 60 Prozent der Kapitalkosten entstehen durch das Fremdkapital und 40 Prozent durch das Eigenkapital.

Im Auftrag des BWO hat das IAZI jüngst eine umfassende Evaluation zur Überprüfung des Mietzinsmodells durchgeführt. Hauptziel der Studie war es, die oben beschriebenen Annahmen des ursprünglichen Mietzinsmodells rund 40 Jahre nach dessen Konzipierung auf ihre Aktualität hin zu prüfen. Dabei wurde das Modell im Rahmen seiner aktuell gültigen rechtlichen Anwendung beurteilt. Es wurden somit nur Kosten erfasst, die nach geltender Rechtsprechung bei der Mietzinsberechnung berücksichtigt werden dürfen. Wie die Studie zeigt, bestehen hier jedoch teilweise rechtliche >>>

>>> Unklarheiten, deren Überarbeitung mit Blick auf die Studienergebnisse empfohlen wird.

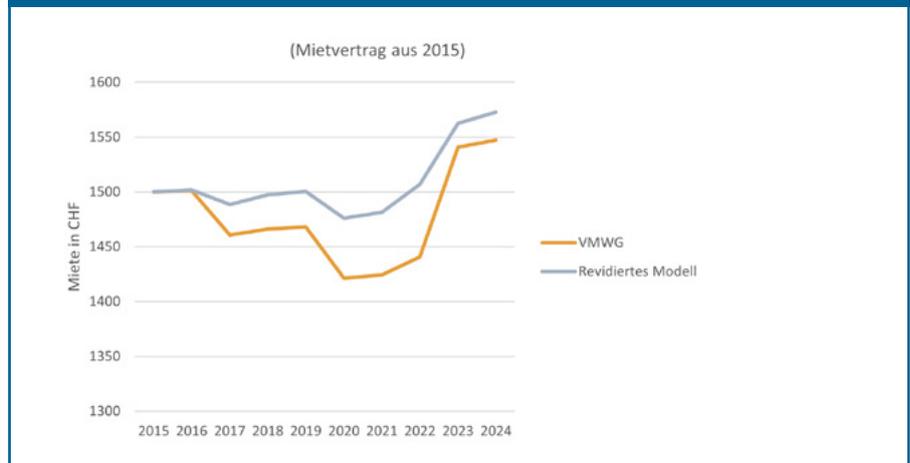
Für die Studie hat IAZI erstmals umfangreiche Daten zur Kostenstruktur von vermieteten Wohngebäuden in der Schweiz erhoben, wobei nach Grösse, Alter und Eigentümerschaft der Gebäude unterschieden wurde. Zudem wurden die Auswirkung energetischer Sanierungen und unterschiedlicher Nebenkostenregime auf die Liegenschaftskosten untersucht.

Fundamentale Verschiebung der Besitzverhältnisse

Seit den 1980er-Jahren hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt stark verändert. Einerseits ist das Zinsniveau seit der Schweizer Immobilien- und Wirtschaftskrise der 1990er-Jahre und besonders nach der Finanzkrise 2008 weltweit stark gesunken, ab 2015 legte die SNB erstmals einen negativen Leitzins fest. Das Tiefzinsumfeld liess die Kosten von Fix- und Geldmarkt-Hypotheken stark sinken, doch führte es auch zu massiven Verschiebungen am Kapitalmarkt.

Besonders institutionelle Investoren wie Pensionskassen und Versicherungen haben enorme Kapitalvolumen in den Immobilienmarkt verschoben, also in den Bau und Kauf von Mehrfamilienhäusern. Solche Anlageimmobilien versprechen konstante Cashflows dank Mieterträgen sowie Wertänderungsrenditen aufgrund der stetig steigenden Preise. Im Zuge der stark steigenden Teuerung aufgrund der Covid-Pandemie und des Ukrainekriegs hat eine temporäre Trendwende eingesetzt: Das Zinsniveau ist gestiegen, sodass sich auch erstmals seit Einführung der mietrechtlich relevante hypothekarische Referenzzinssatz erhöht hat, was zu Erhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen führte. Die «Zins-

SIMULIERTE ENTWICKLUNG DER BESTANDESMIETEN



Quelle: IAZI AG 2025

wende» wurde mittlerweile von den meisten Notenbanken wieder rückgängig gemacht, sodass der Markt erneut auf Tiefstzinsen zusteuert. Die enorme Nachfrage nach Renditeliegenschaften seit der Finanzkrise 2008 widerspiegelt sich in einer fundamentalen Verschiebung der Besitzverhältnisse auf dem Schweizer Immobilienmarkt. Waren im Jahr 2000 noch rund 31 Prozent der Mietwohnungen im Besitz institutioneller Eigentümerschaften, waren es im Jahr 2023 bereits 44 Prozent. Diese Verschiebung der Eigentumsverhältnisse ging vorwiegend zulasten der Privatpersonen, deren Anteil im selben Zeitraum von rund 57 Prozent auf 45 Prozent sank. Institutionelle Eigentümer haben nicht nur viele Immobilien neu bauen lassen, sondern auch zahlreiche Objekte in vorzeitigem Privatbesitz erworben. Vor diesem Hintergrund zeigt die Studie, dass das offizielle Mietzinsmodell des BWO in mehreren Punkten nicht mehr aktuell ist. Das Verhältnis von beobachteten Fremdfinanzierungs- und übrigen Kosten (z.B. Betriebskosten) zu den Mietzinseinnahmen liegt für sämtliche Eigentümerschaften und Liegenschaftstypen unter den angenommenen Werten.

Die Ergebnisse

So liegen etwa die übrigen Kosten der institutionellen Eigentümerschaften zwischen 20 und 22 Prozent. Entsprechend fallen die Erträge auf das Eigenkapital höher aus als angenommen und liegen im Bereich zwischen 47 und 72 Prozent. Dies ist primär auf eine veränderte Finanzierungsstruktur zurückzuführen: Institutionelle Eigentümerschaften, deren Anteil am Mietwohnungsbestand stark zugenommen hat, verfügen über weitaus mehr Eigenkapital (etwa aus Versicherungseinlagen) als andere Eigentümerschaften. Sie sind in den meisten Fällen, egal ob beim Erwerb oder beim Bau von Immobilien, nicht auf die Aufnahme von Fremdkapital angewiesen.

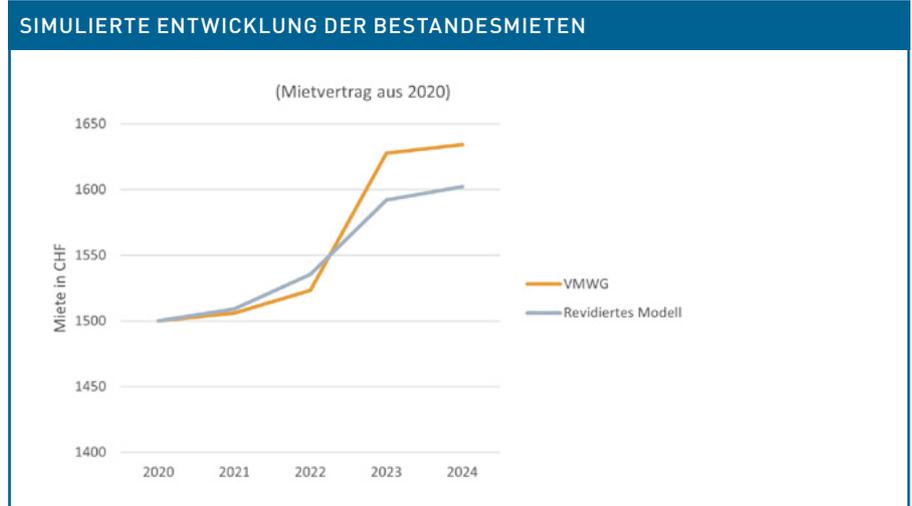
Lediglich bei Wohnbaugenossenschaften übersteigen die Fremdfinanzierung und übrigen Kosten die angenommenen Werte. Jedoch lässt sich für diese Eigentümerform aufgrund der geringeren Datenverfügbarkeit keine gesicherte Aussage treffen. So basieren die Erkenntnisse auf einer regionalen Branchenstatistik, und Unterschiede in der Portfoliostruktur konnten nicht berücksichtigt werden. >>>

>>> Die Analyse zeigt ferner, dass die übrigen Kosten massgeblich von Alter und Grösse der Liegenschaft beeinflusst werden. Ältere und kleinere Liegenschaften verursachen tendenziell höhere Kosten, während der Eigentümer-Typ per se, mit Ausnahme der Wohnbaugenossenschaften, keine signifikante Rolle spielt. Weiter belegt die Studie, dass institutionelle Eigentümer und Wohnbaugenossenschaften Kosten aufweisen, die bisher nicht im Mietzinsmodell berücksichtigt werden, etwa Vergütungen für Fondsleitungen oder Genossenschaftsvorstände. Zudem zeigt die Studie, dass energetische Sanierungen zu sinkenden Heiz- und Nebenkosten führen, die Betriebs- und Unterhaltskosten jedoch kaum beeinflussen. Unterschiede in den Nebenkostenregimen haben zwar einen gewissen Effekt auf die Heiz- und Nebenkosten, jedoch fällt dieser aufgrund des geringen Anteils der Nebenkosten an den gesamten Mietzinseinnahmen kaum ins Gewicht.

Bedeutung der Ergebnisse

Die Studie zeigt, dass die Zusammensetzung der Kosten von Vermietern sich fundamental von den Annahmen im ursprünglichen Mietzinsmodell unterscheidet. Interessant ist die Frage, wie sich die Bestandesmieten in den vergangenen Jahren entwickelt hätten, wenn das Modell tatsächlich die heute beobachteten Kostenstrukturen abbilden würde.

Das Mietzinsmodell des BWO geht von einem Fremdfinanzierungsgrad von 60 Prozent aus, sodass die Fremdkapitalkosten 42 Prozent der Mietzinseinnahmen ausmachen (60% von 70%). Die Analyse zeigt jedoch, dass gerade bei den institutionellen Eigentümerschaften, die besonders seit 2008 stark an Bedeutung ge-



Quelle: IAZI AG 2025

wonnen haben, der Fremdfinanzierungsgrad wesentlich tiefer liegt, und zwar bei rund 24 Prozent. Dadurch machen die Fremdkapitalkosten nur noch rund 19 Prozent der Mietzinseinnahmen aus (24% von 80%). Würden sich die Annahmen des Mietzinsmodells also stärker an den institutionellen Eigentümerschaften orientieren, so könnte ein höherer Anteil der Teuerung und ein geringerer Anteil der Veränderung des Referenzzinssatzes auf die Miete überwälzt werden.

Der heutige Überwälzungssatz für Veränderungen des Referenzzinssatzes basiert auf der Idee, dass die prozentuale Veränderung des Referenzzinssatzes anteilig zum Fremdkapital auf die Miete überwälzt werden darf. Gemäss Annahmen des Mietzinsmodells beträgt der Anteil der Fremdkapitalkosten an den Mietzinseinnahmen 42 Prozent. Das heisst, dass wenn beim damals vorherrschenden Zinsniveau von 5 Prozent der Referenzzinssatz um 0,25 Prozentpunkte steigt (prozentualer Anstieg von 5%), darf der Mietzins um 2,1 Prozent erhöht werden. Um die Mietzinsberechnung zu vereinfachen, wurden in der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und

Geschäftsräumen (VMWG) von 1990 einheitliche Überwälzungssätze für Zinssätze unter 5 Prozent, zwischen 5 und 6 Prozent und über 6 Prozent festgelegt, da das damalige Zinsniveau zwischen 5 und 6 Prozent lag. Daraus entstanden die derzeit gültigen Überwälzungssätze von 3 Prozent, 2,5 Prozent und 2 Prozent. Würde man nun die VMWG der ermittelten Kostenstruktur für die institutionellen Eigentümerschaften angleichen, könnten nur noch rund 19 Prozent des prozentualen Anstieges des Referenzzinssatzes überwälzt werden. Bei einem Anstieg von 4 auf 4,25 Prozent würde der Mietzins somit nur um 1,2 Prozent anstatt 3 Prozent steigen. Analog könnte dafür die Teuerung nicht zu 40 sondern zu 76 Prozent überwälzt werden.

Wie sich diese Veränderung auf die Höhe der Mietzinsen auswirken würde, hängt von der Entwicklung des Referenzzinssatzes und der Teuerung ab. Die nebenstehenden Grafiken simulieren, wie sich die Bestandesmiete eines im Dezember 2015 und im Dezember 2020 abgeschlossenen Vertrages unter der derzeit gültigen VMWG und in einem gemäss der Studie revidierten Modell entwickelt hätte. Das angepasste >>>

>>> Modell geht dabei von einer Kostenstruktur aus, die näher an den institutionellen Eigentümerschaften ist (20% übrige Kosten und 80% Kapitalkosten, 24% Fremdkapital und 76% Eigenkapital).

Analog zur VMWG wurde ein einheitlicher Überwälzungssatz für ein Zinsniveau unter 5 Prozent angenommen, basierend auf einem Anstieg von 4 Prozent auf 4,25 Prozent. Weiter wird im revidierten Modell bei der Überwälzung der Teuerung berücksichtigt, dass die Kapitalkosten nur rund 80 Prozent der Mietzinseinnahmen ausmachen. Somit wird die Teuerung im revidierten Modell zu rund 61 Prozent (80% von 76%) statt zu 76 Prozent überwält. Dies, weil eine solche Berücksichtigung auch Gegenstand der vom Bundesrat angestrebten Revision der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ist.

Zudem ist zu erwähnen, dass die allgemeine Kostensteigerung in dieser Rechnung nicht berücksichtigt wird. Da im Zeitraum 2015 bis 2024 der Referenzzinssatz je zweimal um 0,25 Prozentpunkte gestiegen und gesunken ist, die Teuerung jedoch in allen Jahren ausser 2019 positiv war, wären die Bestandesmieten für einen im Dezember 2015 abgeschlossenen Mietvertrag im revidierten Modell leicht stärker gestiegen. Das Gegenteil ist der Fall für einen im Dezember 2020 abgeschlossenen Mietvertrag, da hier seit Abschluss der Referenzzinssatz nur gestiegen ist. Dementsprechend führt die stärkere Überwälzung des Referenzzinssatzes gemäss bestehendem Modell zu einem stärkeren Anstieg der Mieten.

Empfehlungen der Studie

Angesichts der Ergebnisse empfiehlt die Studie eine Überarbeitung des veralteten Mietzinsmodells und da-

bei insbesondere der veränderten Eigentümerstruktur und vornehmlich der damit einhergehenden Finanzierung von Wohnimmobilien Rechnung zu tragen.

Das Mietzinsmodell ist stark durch die bei seiner Entstehung vorherrschenden Dominanz der Privatpersonen geprägt. Mittlerweile haben jedoch die institutionellen Eigentümerschaften, die über deutlich weniger Fremdkapital verfügen, an Bedeutung gewonnen. Idealerweise sollte das Mietzinsmodell möglichst unabhängig von der Eigentümerstruktur ausgestaltet sein, ohne dass dabei für einzelne Eigentümerschaften Nachteile entstehen. Einerseits deckt die Studie rechtliche Unklarheiten darüber auf, welche Kosten genau im aktuellen Mietzinsmodell berücksichtigt werden dürfen. Dies betrifft etwa Rückstellungen für künftige Unterhaltsarbeiten. Andererseits wird deutlich, dass die Vergütungskosten institutioneller Eigentümerschaften und Wohnbaugenossenschaften bisher nicht berücksichtigt werden. Diese fallen eher bei grösseren Portfolios an. Inwiefern diese Kosten durch etwaige Skaleneffekte bei anderen Kostenpositionen kompensiert werden, wurde nicht untersucht. Hier ist eine Entscheidung notwendig, ob diese bei der Mietzinsgestaltung berücksichtigt werden sollen.

Fazit

Die Vorschriften zu Mietzinsanpassungen in bestehenden Mietverhältnissen basieren auf einem seit seiner Entstehung nicht revidierten Modell. Die Studie der IAZI AG zeigt, dass keine der Modellannahmen der heutigen Realität der Immobilienfinanzierung entspricht. Eine Anpassung des Modells wäre angezeigt. •

NACHRICHTEN

BASEL: FONDS VERKAUFT WOHNHAUS

In Basel hat eine Fondsimmoblie jüngst die Hand gewechselt. Wie aus dem Kantonsblatt hervorgeht, hat die Swiss Prime Site Solutions die Immobilie Hegenheimerstrasse 131 verkauft. Der neue Eigentümer amtiert als Head Key Clients & Corporates und Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung bei dem unter anderem auch auf Immobilien Themen fokussierten Finanzdienstleister SMZH in Zürich. Bislang gehörte die Immobilie nach Recherchen von «IB+» dem Fonds Akara, sie wurde für diesen im Jahr 2021 für 2,8 Mio. CHF erworben. Laut Geschäftsbericht trägt das Gebäude das Baujahr 1925 und verfügt über eine Mietfläche von 393 Quadratmetern. Der Soll-Mietertrag wird mit 47.600 CHF angegeben. (aw)

BASEL: FONDS VERKAUFT AN GENOSSENSCHAFT

Zwei Wohnblocks in Riehen (BS) mit Parkgaragen und einem Ladengeschäft haben im Januar den Eigentümer gewechselt. Die Liegenschaften mit den Adressen Bäumlhofstrasse 388, 390, 394 und Gotenstrasse 2, 6 sowie Helvetierstrasse 2, 4, 6 gehören neu der Wohnbau-Genossenschaft Nordwest. Als Verkäufer wird im Kantonsblatt die UBS Fund Management (Switzerland) AG genannt.

Gemäss den Recherchen von «IB+» gehörten die Immobilien im Bau-recht dem Fonds Credit Suisse 1a Immo PK. Im letzten Geschäftsbericht standen sie mit einem Verkehrswert von 9,98 Mio. CHF in den Büchern. Die Soll-Mieterträge der 56 Wohnungen mit 3.600 Quadratmetern Wohnfläche betragen 0,82 Mio. CHF. Zur Wohnsiedlung gehört auch ein 120 Quadratmeter grosses Ladengeschäft, das von einer Glaserei genutzt wird. (aw)

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Kontraproduktive Regulierung



BILD: DEPOSITPHOTOS

Der Kanton Basel-Stadt zeichnet sich durch einen eklatanten Mangel an Wohnraum aus.

MIT DER ANNAHME DER INITIATIVE «JA ZUM ECHTEN WOHN-SCHUTZ» UND DEM INKRAFTTRETEN DES DAR-AUF BASIERENDEN GESETZES IM MAI 2022 WURDEN DIE GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN IM WOHNUNGS-MARKT DES KANTONS BASEL STADT DEUTLICH VERÄN-DERT. DAS IMMOBILIENBE-RATUNGSUNTERNEHMEN HB REAL ESTATE HAT JÜNGST DIE ERGEBNISSE EINER STU-DIE PUBLIZIERT, DIE SICH MIT DEN AUSWIRKUNGEN AUF DEN TRANSAKTIONS-MARKT UND DEN AKTIVI-TÄTEN INSTITUTIONELLER INVESTOREN IN DER STADT AM RHEINKNIE BEFASST.

BW/PD. Gemäss Definition des revidierten Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG) herrscht in Basel-Stadt seit Jahrzehnten Wohnungsnot. Die Leerstandsquote liegt seit Einführung der statistischen Aufzeichnung (1987) bei unter 1,5 Prozent. Mit dem Inkrafttreten des WRFG und des Wohnraumschutzgesetzes (WRSchG) im Jahr 2022 hat Basel-Stadt den Rahmen für den Mietwohnungsmarkt neu definiert. Kein anderer Kanton in der Deutschschweiz greift derart weitreichend in die Mechanismen des Wohnungsmarktes ein.

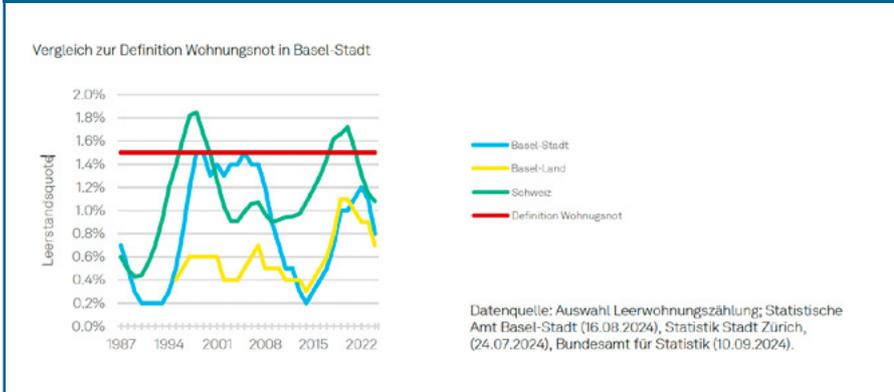
Massnahmen bremsen Neubautätigkeit und Modernisierung

Ziel dieser Massnahmen ist es, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und

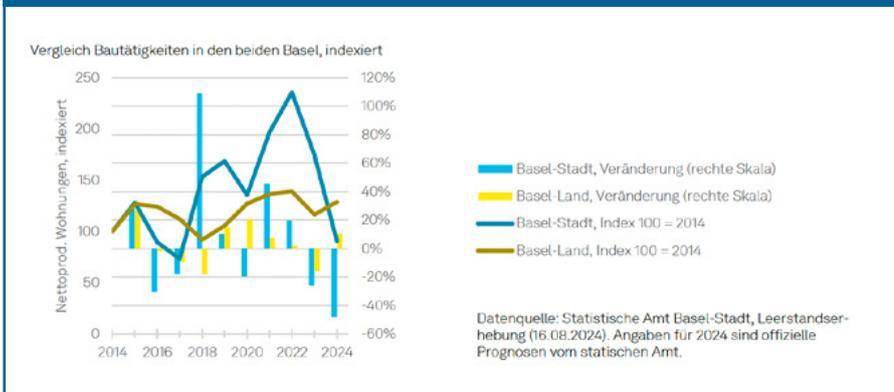
den chronischen Wohnungsmangel einzudämmen – doch scheint das Konzept nicht aufzugehen: Gemäss der Studie von HB Real Estate wurden 2024 nur 450 Wohnungen fertiggestellt, gegenüber 1.170 Einheiten im Jahr 2022. Von 2023 auf 2024 ist die Nettoproduktion an Wohnungen in Basel-Stadt um über 50 Prozent gesunken. Im Kanton Basel-Stadt hat die Bautätigkeit damit einen Tiefpunkt erreicht. Anders gestaltet sich die Lage im Kanton Basel-Landschaft, wo kontinuierlich 1.480 neue Wohneinheiten pro Jahr produziert werden.

Die Ursachen sehen die Researcher von HB Real Estate vor allem als Folge der neuen Gesetzgebung – namentlich im strengen Genehmigungsprozess, in den um- >>>

ENTWICKLUNG LEERSTANDSQUOTE



NETTOPRODUKTION AN WOHNUNGEN



>>> fangreichen Auflagen und einer Wohnschutzkommission, die Mietzinsanpassungen und Sanierungen stark einschränken kann. Sanierungen und Neubauten sind an hohe Anforderungen geknüpft: So müssen Ersatzneubauten etwa 20 bis 40 Prozent zusätzlichen Wohnraum schaffen, um genehmigt zu werden. Mietzinsanpassungen unterliegen strikten Obergrenzen und werden für fünf Jahre im Grundbuch festgeschrieben. Die Folgen: sinkende Planungssicherheit, steigende Kosten und ein stark rückläufiger Wohnungsbau. «Das neue WRFG in Basel beeinträchtigt die Angebotsseite», sagt Bruno Bächli, CEO von H&B Real Estate AG. Das WRFG verfolge zwar wichtige Anliegen, verschärfe jedoch das Problem, weil die massiven Ein-

griffe die Angebotsseite beeinträchtigen, sagt der Experte: «Aufgrund des Rückgangs des Neubauvolumens sind negative Auswirkungen auf die Standortattraktivität von Basel zu befürchten.»

Deutliche Veränderungen am Transaktionsmarkt

Dass die Befürchtung berechtigt ist, zeigt der Blick auf den Transaktionsmarkt. Gemäss der HB Real Estate-Studie lag die Anzahl der Transaktionen von Mehrfamilienhäusern im Jahr 2023 mit 168 leicht unter dem Vorjahreswert, was nicht signifikant vom langjährigen Durchschnitt abweicht. Allerdings zeigt die Analyse der Marktakteure im Raum Basel auffällige Veränderungen. >>>

NACHRICHTEN

BASEL: VERMIETUNG IN DER UNTEREN REBGASSE

In der Untere Rebgasse 7 in Basel konnte das Beratungsunternehmen Colliers Switzerland jüngst eine rund 430 Quadratmeter grosse Fläche an das Ingenieurunternehmen Basenco GmbH vermieten. Colliers war von der Eigentümerin, AXA Investment Managers Schweiz AG, mit der Vermietung der direkt am Claraplatz und damit zentral gelegenen Bürofläche in Kleinbasel beauftragt. Den Angaben zufolge erstrecken sich die Räumlichkeiten über zwei Geschosse. Die Basenco GmbH ist spezialisiert auf das Bau- und Energiewerbe und bietet das gesamte Spektrum von der Vorstudie über die Realisierung bis zur Bewirtschaftung an. Der Beginn des Mietvertrags mit AXA datiert auf Anfang Mai 2025.

Colliers Switzerland ist ein Unternehmen der Intercity Group. Das Netzwerk von Intercity umfasst spezialisierte Gruppengesellschaften, die in den wichtigsten Schweizer Städten vertreten sind: Intercity in Zürich, Basel und Luzern. Hugo Steiner in St.Gallen. Wüst und Wüst als exklusiver Partner von Christie's International Real Estate in Küsnacht/Zürich, Luzern, Zug, St.Moritz und Pfäffikon SZ. Colliers Switzerland in Zollikon/Zürich, Basel, Genf und Lausanne. (bw)



Die Liegenschaft Rebgasse 7 in Basel

>>> Für die Studie hat HB Real Estate die im Amtsblatt des Kantons Basel-Stadt aufgeführten Verkäufe (genannt werden dort Käufer und Verkäufer, jedoch nicht der Kaufpreis) von Immobilien mit mehr als zehn Wohneinheiten analysiert und dabei die Käufer- und Verkäuferstruktur vor und nach Einführung der neuen Regulierung unter die Lupe genommen. Das Ergebnis: Private Verkäufer stellten in beiden Zeitperioden über die Hälfte der Verkäufe. Vor Mai 2022 waren Versicherungen, kapitalmarktorientierte Investoren wie Immobilienfonds, Anlagestiftungen und börsennotierte Immobiliengesellschaften sowie Pensionskassen nur selten auf der Verkäuferseite vertreten. Nach Mai 2022 traten die institutionellen Anleger auch als Verkäufer auf: Gut 20 Prozent der verkauften Objekte entfielen auf dieses Segment.

Neben einem relativ stabilen Viertel der Transaktionen, die zwischen Privatpersonen stattfinden, belegt die Studie nach Mai 2022 eine Verschiebung in der Käuferschaft: Der Anteil der Käufe durch Stiftungen, Genossenschaften und Gesellschaften (AGs und GmbHs) nimmt zu, während der Anteil kapitalmarktorien-

tierter Investoren, Pensionskassen und Versicherungen abnimmt.

Weniger institutionelles Kapital

Dabei weisen die Autoren darauf hin, dass die Kapitalzuflüsse in Fonds und Anlagestiftungen im Jahr 2023 vergleichsweise tief waren und viele Pensionskassen Immobilien-Quoten am oberen Ende des Zielbandes aufwiesen, was das Transaktionsverhalten dieser Akteure beeinflusste. Ob dies eine direkte Reaktion auf die Änderungen im gesetzlichen Rahmen oder durch allgemeine Anpassungen in der Portfolio- und Vermögensallokation infolge der damaligen Zinswende bedingt ist, lässt sich nicht abschliessend beurteilen. Gleichwohl bestätigt die «Verschiebung der Akteure in einem aktiven Markt» das Ergebnis der Umfrage, die HB Real Estate unter institutionellen Akteuren im Basler Markt im November und Dezember 2024 durchführte: Danach blieb der Transaktionsmarkt über die gesamte Zeitspanne aktiv, doch treten grosse institutionelle Investoren wie Versicherungen, Immobilienfonds, Anlagestiftungen und börsennotierte Immobiliengesellschaften ver-

mehrt als Verkäufer und weniger häufig als Käufer auf.

Fazit: Es fliesst deutlich weniger Kapital von institutioneller Seite in den Transaktionsmarkt der Stadt Basel.

Investoren zurückhaltend, tiefere Preise

Gemäss der erwähnten Umfrage haben 36 Prozent der befragten Akteure ihre Allokation im Bereich Wohnen seit Mai 2022 stark oder eher reduziert. Bei kommerziellen Objekten ist der Rückgang tiefer. Auch dort geben jedoch 20 Prozent der Investoren an, ihre Allokation eher reduziert zu haben. Auch hat kein Akteur eine steigende Preisbereitschaft signalisiert – dies gilt für alle Segmente des Immobilienmarkts. Im Wohnbereich hat sich bei einer Mehrheit der befragten Akteure die Preisbereitschaft im Vergleich zu 2024 reduziert.

Die Pläne für das laufende Jahr zeigen das gleiche Bild: Eine Mehrheit hält am Bestand unverändert fest. Jedoch planen die Akteure in der Tendenz eher den Abbau ihrer Allokation. 37 Prozent der befragten Investoren planen Verkäufe im Volumen bis 50 Millionen CHF im Segment Wohnimmobilien. Der >>>

ANZEIGE

HSLU Hochschule
Luzern

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Master of Advanced Studies

MAS Immobilienmanagement

Programmstart: 20. August 2025

Online-Info-Anlässe: 18. März und 13. Mai 2025

IFZ Konferenz

Konferenz Real Estate Investment und Asset Management

Dienstag, 6. Mai 2025

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

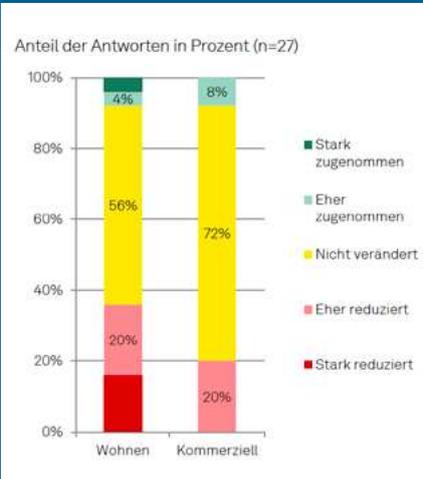
>>> Anteil der befragten Investoren mit Verkaufsabsichten ist bei kommerziellen Objekten mit 15 Prozent deutlich kleiner. Ein Teil der Befragten plant, grössere Volumen von über 100 Millionen CHF zu veräussern. Nur eine kleine Minderheit plant, das Investitionsvolumen in Basel-Stadt zu erhöhen. Über zwei Drittel der Befragten erwarten für 2025 eine leicht (5%) oder deutlich (10%) tiefere Zahlungsbereitschaft für Wohnobjekte in Basel-Stadt. Auch für andere Nutzungsarten wird eine sinkende Preisbereitschaft prognostiziert, jedoch in geringerem Ausmass.

Wie die HB Real Estate berichtet, hat der Rückgang der Marktaktivität bestimmter Akteure die Immobilienpreise bereits beeinflusst; die aktuell sichtbare Preisdifferenz zu vergleichbaren Wohnanlagen in grösseren Städten zeige sich insbesondere bei älteren Objekten, bei welchen Sanierungen anstehen: «Mehrfamilienhäuser in der Stadt Basel liegen circa 50 bis 100 Basispunkte unter vergleichbaren Liegenschaften in anderen Städten. Diese Erkenntnis wurde in diversen getätigten Transaktionen bestätigt.»

Die Versorgungslücke bleibt

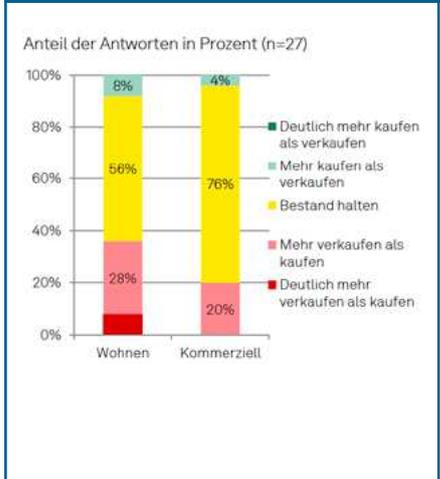
Basel-Stadt bleibt langfristig ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit robusten Wachstumsprognosen: Bis 2045 wird ein Bevölkerungswachstum von 9 Prozent erwartet. Doch gemäss der Umfrage von HB Real Estate steht zu befürchten, dass die Versorgungslücke eher grösser als kleiner wird. Die Folgen dieser Entwicklungen seien vielschichtig, so die Autoren der Studie: «Ein Rückgang der Investitionstätigkeit führt zu einer sinkenden Quantität und Qualität des Wohnungsangebots.» Dies habe nicht nur Auswirkungen

WIE HAT SICH DIE IMMOBILIEN-ALLOKATION IHRER ORGANISATION IM KANTON BASEL-STADT SEIT MAI 2022 VERÄNDERT?



Quelle: HB Real Estate 2025

WELCHE PLÄNE VERFOLGT IHRE ORGANISATION FÜR 2025 IN BEZUG AUF DEN LIEGENSCHAFTSBESTAND IN BASEL-STADT?



Quelle: HB Real Estate 2025

auf die lokale Bevölkerung, sondern gefährdet auch die wirtschaftliche Attraktivität der Stadt, primär für Branchen wie Life Sciences, die auf internationale Fachkräfte angewiesen sind. Zusätzlich belasten Verzögerungen und Stagnation bei Bauprojekten das Baugewerbe und verwandte Branchen, während Mieter zunehmend unzufrieden sind, da notwendige Sanierungen ausbleiben und die Leerstandsquote weiterhin auf einem tiefen Niveau verweilt. Fazit der Studie: Will der Kanton Basel-Stadt sein Potenzial nutzen, sind Reformen erforderlich. Erste Initiativen zur Lockerung oder Präzisierung

der Regelungen wurden bereits 2024 lanciert, darunter die Volksinitiative der Mitte-Partei für einen «vernünftigen Wohnschutz». Ein ausgewogener Dialog zwischen Politik, Investoren und Mietern sei unerlässlich, um strukturelle Probleme zu lösen und die Attraktivität des Basler Marktes zu steigern, schreiben die Autoren: «Auch in Basel-Stadt sind weiterhin neue Lösungsansätze zu suchen, um das Gleichgewicht zwischen Wachstumszielen, Klimaschutz und bezahlbarem Wohnraum zu finden. Ein zu starker Fokus auf reine Mietzinsthemen dürfte zu eng gefasst sein.» •

Zur Studie

Die dem von H&B Real Estate AG und Partnern (insbesondere Alphaprop AG, Thomas Spycher) erstellten Marktbericht zugrundeliegenden Daten wurden von Oktober bis November 2024 erhoben, wobei nur Investoren mit Aktivität in Basel inkludiert wurden. Total gab es Antworten von 27 Organisationen. Drei Viertel der Antworten kommen von Immobiliengesellschaften und Asset Managern externer Gelder (Fonds, Anlagestiftungen). Das restliche Viertel verteilt sich auf Pensionskassen, Versicherungen und Übrige. 80 Prozent der befragten Organisationen hält ein Immobilienportfolio von über 1 Mrd. CHF, bei 38 Prozent beläuft sich das Portfoliovolumen auf über 5 Mrd. CHF.

INFRASTRUKTUR EUROPA

Rechenzentren im Zeitalter von KI



BILD: DEPOSITPHOTOS

Rechenzentren werden zunehmend zur kritischen Infrastruktur.

IN DEN VERGANGENEN JAHREN IST DIE RECHENZENTRUMSBRANCHE STARK GEWACHSEN. DER EXPONENTIELLE FORTSCHRITT DER KÜNSTLICHEN INTELLEKTUELLEN (KI) BRINGT EINEN GRUNDLEGENDEN WANDEL MIT SICH, DER UNTER ANDEREM AUCH DIE KONZEPTION VON RECHENZENTREN BEEINFLUSST. UM DIE NEUEN ANFORDERUNGEN VON HYPERSCALERN ZU ERFÜLLEN, BRAUCHE ES EIN NEUES ENTWICKLER-PARTNERMODELL, MEINT DOMINIC LEES, MANAGING DIRECTOR UND CHIEF DEVELOPMENT OFFICER BEI NDC GARBE.

DM/BW. Rechenzentren, ein Teil der kritischen Infrastruktur, sind unverzichtbar für die digitale Gesellschaft – sowohl im privaten als auch im beruflichen Alltag – und: Sie erfordern sorgfältige Planung und umfangreiche Investitionen. In jüngster Zeit ist europaweit ein erheblicher Kapazitätswachstum zu verzeichnen, vorangetrieben durch die Applikationen der Künstlichen Intelligenz, High Performance Computing, 5G und Blockchain, sowie durch den Wechsel zu GPU-Computing-Plattformen. Prognosen deuten darauf hin, dass sich die globale Rechenzentrumskapazität bis 2030 verdreifachen muss. Schon mit der aufgrund des KI-Booms prognostizierten Hyperscale-Nachfrage kann die bisherige Ver-

fügbare nicht mithalten. KI-Rechenzentren benötigen enorme Mengen an Energie von mehr als 500 Megawatt, manchmal sogar rund 1 Gigawatt. Um den wachsenden Bedarf zu decken, müssten die Entwicklungspartner ihr Serviceangebot umgestalten, um die spezifische Nachfrage und den Umfang der KI-Entwicklungen in den nächsten fünf Jahren zu erfüllen, sagt Dominic Lees, CDO des zur Garbe-Gruppe zählenden Rechenzentrumsentwicklers NDC-Garbe. Es sei zu erwarten, dass die Veränderungen in der Branche dazu führen, dass der Bedarf am traditionellen Colocation-Modell sinkt und Unternehmen stärker in selbst gebaute Rechenzentren investieren. Dabei komme dem Vor- >>>

>>> entwicklungsprozess grös-
sere Bedeutung als bisher zu.

Energie als Schlüsselfaktor

Im Mittelpunkt des Wandels stehe der Bedarf nach immer mehr erneuerbarer und nachhaltiger Energie. Eine Suchanfrage mit generativer KI könne bis zu 15-mal mehr Energie verbrauchen als eine herkömmliche Suchmaschine, so Lees. Die Folge: «In Hinsicht auf den höheren Verbrauch neuer KI-Spezifikationen werden Cloud- und Colocation-Betreiber ihre Gebäude mit mindestens 10 kW/qm statt der bisherigen 3 kW/qm ausstatten müssen.» Um diesem Anstieg gerecht zu werden, müssten die Gebäude generell grösser geplant werden – und damit müsse sich bei der neuen Art von Rechenzentren nicht nur das Design, der Flächen- und Energiebedarf, sondern auch der erforderliche Investitionsansatz grundlegend an die neuen Bedingungen anpassen.

Für Hyperscaler bedeute dieses High-Density-Design einen beschleunigten Übergang vom Colocation-Modell zum Eigenbau, sagt Lees: «In den nächsten fünf Jahren werden dank der enormen Investitionsbedarfs Hyperscaler das Leasing von Powered-Shell-and-Core-Facilities in Betracht ziehen, um schnell und effektiv zukunftsfähige KI-Kapazitäten in eigenen Rechenzentren zu schaffen.» Daher benötigten sie geeignete Entwicklungspartner an ihrer Seite, die Powered-Shell-and-Core-Produkte und Build-to-Suit-Services anbieten. Rechenzentren werden zunehmend zur kritischen Infrastruktur – sie sind nicht ohne eine ausreichende Anbindung an Wasser, Glasfaser und Strom sowie einer Strategie zur Wiederverwendung von Abwärme und nachhaltiger Energiequellen planbar. «Das erfordert fundiertes Know-

how und einen koordinierten Ansatz, um den Ausbau von Rechenzentren als Teil eines vernetzten nachhaltigen Energiesystems durchzuführen und den gesellschaftlichen Nutzen zu maximieren», stellt Lees fest, verweist aber darauf, dass die neuen Anforderungen an den Rechenzentrumsbau mit erhöhten Entwicklungsrisiken für Hyperscaler einhergingen: «Daher ist es wichtig, dass Entwicklungspartner ihre Erfahrungen einbringen, um sie in der Vorentwicklungsphase von Projekten zu beraten und zu betreuen.»

Als eine mögliche Lösung nennt Lees die Einführung eines «Team-of-Teams»-Konzepts: «Dabei betreut der Entwicklungspartner weiterhin als zentrales Element den Hyperscaler, hat aber durch sein Netzwerk Zugriff auf weiteres Expertenwissen. Hyperscaler erhalten dadurch hochqualifizierte lokale Beratung in Bereichen wie Grundstückserwerb, Energieversorgung, Bau und Planung von Rechenzentren, Pre-Construction-Planung und Genehmigungsprozessen, Kapital- und Investitionsfinanzierung sowie Verwaltung des Grundstücksportfolios.»

Zukunftsfähigkeit der Branche

Es sei von entscheidender Bedeutung, dass die Rechenzentrumsbranche den richtigen Weg einschlägt, sagt Lees: «Alle wollen die Vorteile, die KI mit sich bringt, nutzen – angefangen bei der medizinischen Forschung über die smarte Auswertung von Energiesystemen bis hin zu Leitssystemen für Strasse und Schiene.» Letztendlich sei die Bereitstellung der erforderlichen digitalen Infrastruktur – nachhaltig und innerhalb des vorgegebenen Zeitrahmens – der «einzige Weg, wie die globale Wirtschaft von KI profitieren und ihr volles Potenzial entfalten kann». •

NACHRICHTEN

SWISSCOM: DATA CENTER BONVILLARS VON PHILIP MORRIS ÜBERNOMMEN

Um der steigenden Nachfrage nach sicheren und flexiblen IT-Outsourcing-Lösungen in der Schweiz gerecht zu werden, hat die Swisscom jüngst ihre Position in der Romandie gestärkt und das Data Center Bonvillars von Philip Morris Products übernommen. Das nahe Yverdon-les-Bains gelegene Rechenzentrum ergänze das bestehende Swisscom-Netzwerk und ermögliche Unternehmen georedundante Architekturen, teilt der IKT-Anbieter (ITK = Informations- und Kommunikationstechnologie) mit. Mit dem neuen Rechenzentrum in Bonvillars) könne man Geschäftskunden erweiterte Kapazitäten für geographisch redundante Lösungen sowie höchste Sicherheits- und Effizienzstandards bieten.

Den Angaben zufolge möchte Swisscom mit dieser Übernahme das Engagement für nachhaltige IKT-Lösungen unterstreichen und zugleich gewährleisten, dass alle Daten in der Schweiz bleiben. Das Rechenzentrum Bonvillars zeichne sich durch hohe Sicherheitsstandards, Überwachung rund um die Uhr und 100 Prozent erneuerbare Energie aus. Dank aktueller Techniken biete es Verfügbarkeit und Ausfallsicherheit. Potenzielle Kunden können flexibel Kapazitäten buchen und so ihre IT skalieren. Aktuell betreibt Swisscom sieben Rechenzentren in der Schweiz.



Blick in ein Rechenzentrum der Swisscom

INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Verhaltene Erholung



BILD: DEPOSITPHOTOS

In Frankreich (im Bild Paris) halten 77 Prozent der von den RICS Befragten die Bewertungen für überzogen.

DIE VERBESSERUNG DER STIMMUNG AN DEN WELTWEITEN IMMOBILIENMÄRKTEN, FÜR DIE ES IM DRITTEN QUARTAL ERSTE ANZEICHEN GAB, HAT SICH GEGEN ENDE DES VERGANGENEN JAHRES NICHT MEHR FORTGESETZT. ZU DIESEM ERGEBNIS KOMMT DER RICS GLOBAL COMMERCIAL PROPERTY MONITOR FÜR DAS VIERTE QUARTAL 2024: DER GLOBAL COMMERCIAL PROPERTY SENTIMENT INDEX, LAG BEI -8 (Q2: -11), DER GLOBALE MIETERINDEX FIEL VON -6 AUF -9. IMMERHIN: DER INVESTORENINDEX VERBESSERTE SICH VON -9 AUF -7.

PD/BW. Die Befragung für den RICS Global Commercial Property Monitor fand vom 4. Dezember 2024 bis 16. Januar 2025 statt, 1.860 Unternehmen haben daran teilgenommen. Wie zu erwarten, fallen die Ergebnisse der Befragung regionaler und auf Länderebene unterschiedlich aus.

So lag der Global Commercial Property Sentiment Index (CPSI) in Nord- und Südamerika bei +2 (zuvor: +1). Für die Region Asien-Pazifik (APAC) lauten die entsprechenden Zahlen -22 und -18. In Europa blieb der CPSI unverändert bei -7. In der Region Middle East & Africa (MEA) ist die Stimmung nach wie vor am positivsten, der CPSI lag bei +11, gegenüber +8 und +9 in den vorausgegangenen Quartalen.

Verbesserte Kreditkonditionen

Trotz der ungünstigen Entwicklung an den Anleihemärkten zeigt die Kennzahl für die Kreditbedingungen erneut, dass die Befragten auf globaler Ebene eine weitere Lockerung des Kreditumfelds erwarten. In Nord-, Mittel- und Südamerika liegt der Wert bei +36% gegenüber +45% im vorangegangenen Dreimonatszeitraum. Es die vierte Erhebung in Folge, in der sich das Bild zu verbessern scheint, und steht in scharfem Kontrast zu einer durchschnittlichen Nettobilanz von -40% bis 2023. Interessanterweise zeigt sich in den Ant-

worten aus den USA im vierten Quartal ein weitgehend ähnliches Muster. In der Region APAC war die Verbesserung der Kreditbedingungen in der gesamten Region ähnlich wie im dritten Quartal. Jedoch wurde das Gesamtergebnis erneut durch die Werte aus Hongkong beeinträchtigt, die auf eine weitere Verschärfung des Finanzklimas hinweisen. In Europa ergab sich ein ähnliches Bild wie in Nord- und Südamerika, wenn auch mit niedrigeren Nettoergebnissen. Von den wichtigsten Märkten in der Region erzielten die meisten weiterhin Ergebnisse, die eine weitere Lockerung der Bedingungen demonstrieren. Bemerkenswert ist jedoch, dass die Rückmeldungen aus Frankreich vorsichtiger ausfielen (Nettosaldo -27%), was möglicherweise auf die anhaltenden politischen Herausforderungen zurückzuführen ist. Gleichzeitig verzeichnete das UK einen leicht negativen Trend (-7%). Die Region MEA sticht derweil hervor, da hier die Befragten eine schnellere Lockerung der Kreditbedingungen sehen. >>>

Ergebnisse zum Marktzyklus signalisieren Zuversicht

Auch wenn die wichtigsten Stimmungsindikatoren nicht an die Verbesserung im dritten Quartal anknüpfen konnten, zeigen andere Ergebnisse eine leicht positive Veränderung der Stimmungslage. Die Einschätzung, wo im Zyklus die Befragten ihren jeweiligen lokalen Markt sehen, zeigt diese Tendenz. Wie im dritten Quartal ist knapp ein Drittel der Befragten der Ansicht, dass sich der Immobilienmarkt noch in der Abschwungphase befindet, während etwas mehr als ein Drittel sagt, dass er sich jetzt in einem Aufschwung befindet. Bei der genauen Aufschlüsselung der Ergebnisse ergibt sich ein interessanteres Bild. Bezeichnenderweise ist der Anteil der Befragten in Nord- und Südamerika, die meinen, dass sich der Markt in einer Aufschwungphase befindet, auf knapp 50 Prozent gestiegen, während der Anteil derjenigen, die den Markt immer noch in einer Abschwungphase sehen (oder am Tiefpunkt des Zyklus), von 57 auf 50 Prozent gesunken ist. Die Ergebnisse für die USA stimmen weitgehend mit diesem Muster überein.

Eine allgemein positive Botschaft zeigen wenig überraschend auch die Ergebnissen aus MEA: Hier glauben 54 Prozent der Befragten, dass sich der Markt in einer Aufschwungphase des Zyklus befindet, weitere 10 Prozent sehen ihn in der Hochphase. Das europäische Gesamtbild unterscheidet sich kaum von dem des dritten Quartals, aber der Pessimismus der französischen Befragten ist grösser geworden. Deutschland sehen inzwischen 26 Prozent der Umfrageteilnehmer in einer frühen Aufschwungphase (zuvor: 20%).

In der APAC-Region gab fast die Hälfte der Befragten an, dass sich der

Markt immer noch in einem Abschwung befindet, während für ein Fünftel die Talsohle erreicht ist. Gleichwohl drücken die Ergebnisse aus China und Hongkong die regionalen Gesamtwerte. Das Feedback aus Indien besonders bleibt derweil positiv; fast zwei Drittel der Befragten sehen diesen Markt immer noch in einer Aufschwungphase, 13 Prozent halten die Hochphase des Zyklus für erreicht.

Investitionsbereitschaft beginnt wieder zu wachsen

Während die Ergebnisse zu den weltweiten Investitionsanfragen insgesamt per Saldo nur leicht positiv sind (+4% gegenüber +3% in Q3), gibt es bei den Ergebnissen in den Regionen gemäss den RICS-Researchern «ermutigende Anzeichen»: Demnach stieg der Nettosaldo der Investitionsanfragen in Nord- und Südamerika auf +38 Prozent, verglichen mit +18 und +9 Prozent in den beiden vorangegangenen Quartalen. Interessanterweise wird diese Verbesserung vom hart bedrängten Bürosektor angeführt, wo der Nettosaldo von +2

Prozent auf +26 Prozent anstieg – dies ist erst der zweite positive Wert für diesen Indikator seit dem ersten Halbjahr 2022. In Europa stieg der Saldo der Investitionsanfragen von +1 auf +4 Prozent, in der Region MEA von +20 auf +23 Prozent. Lediglich in der Region APAC zeigt das Ergebnis einen weiteren Rückgang der Aktivitäten, was die anhaltenden Herausforderungen auf den Immobilienmärkten in China und Hongkong widerspiegelt. Insgesamt zeigt der Indikator für Investorenanfragen in 70 Prozent der im GCPM erfassten Länder einen positiven Wert.

Alternative Assetklassen bleiben im Investorenfokus

Die höchsten Renditen sehen die von den RICS Befragten in den sogenannten alternativen Anlageklassen. Bezeichnenderweise sind Rechenzentren nach wie vor die Spitzenreiter, mit einem erwarteten durchschnittlichen Preisanstieg von weiteren 3 Prozent in diesem Zeitraum. Auf regionaler Ebene wird davon ausgegangen, dass dieser Vermögenswert den stärksten Anstieg des Kapitalwerts in >>>



Die Herausforderungen auf den Immobilienmärkten in China und Hongkong (im Bild) drücken die Ergebnisse der APAC-Region.

>>> MEA (mit 5%) und in Europa und Nord- und Südamerika (mit 4%) verzeichnet wird. Bei anderen alternativen Vermögenswerten wird mit etwas geringeren Preissteigerungen gerechnet. Eine stärkere Mietsteigerung erwarten die Befragten primär bei Mehrfamilienhäusern, Hotels und Freizeitimmobilien.

Derweil bleibt in den klassischen Assetklassen die Zweiteilung zwischen den «Besten» und den weiteren bestehen. Auf globaler Ebene wird nun ein sehr begrenzter Anstieg der Kapitalwerte für Spitzenbüros über den Zeithorizont von einem Jahr erwartet, was zum ersten Mal seit dem zweiten Quartal 2022 der Fall ist. Für MEA ist die Polarisierung etwas weniger deutlich, wobei für Spitzenbüros ein Anstieg von 4 Prozent und für Sekundärflächen ein potenzieller Zuwachs von 2 Prozent erwartet wird. In allen anderen Regionen bleiben die Prognosen für Sekundärbüros negativ. Für den Einzelhandelssektor sieht die Entwicklung nicht anders aus. Für MEA wird ein Anstieg des Kapitalwerts für erstklassige Einzelhandelsflächen um über 4 Prozent erwartet; die Prognosen für sekundäre Einzelhandelsflächen sind etwa halb so hoch. Der Kontrast zu den anderen Regionen ist deutlich, wo ein weiterer Preisrückgang bei weniger begehrten Einzelhandelsobjekten erwartet wird.

EU: Bedingungen unbeständig

Die Ergebnisse in Europa zeichnen weiterhin ein relativ enttäuschendes Bild für den Gewerbeimmobilienmarkt. Sowohl die Nachfrage der Nutzer als auch die der Investoren stagniert insgesamt; der grösste Teil der Befragten sieht den Markt nach wie vor in der Talsohle des Immobilienzyklus. Doch gibt es in Südeuropa einige Länder, die sich dem allgemeinen Trend widersetzen.

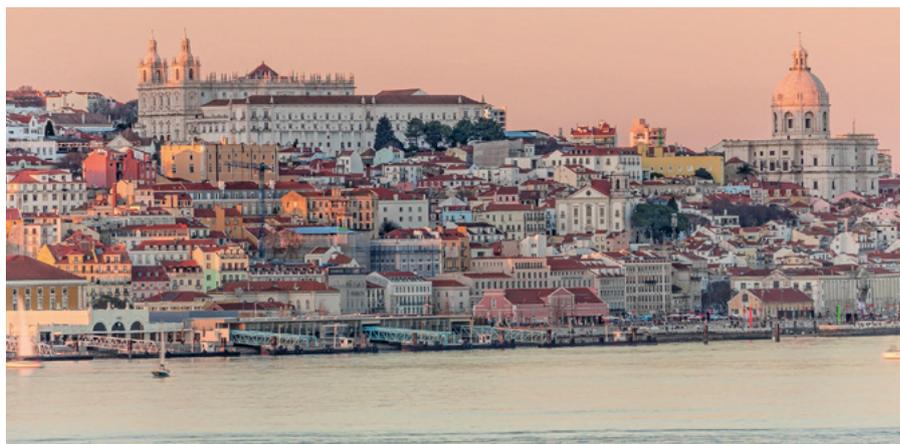


BILD: DEPOSITPHOTOS

In Portugal (oben: Lissabon) sind die Befragten für Gewerbeimmobilien positiv gestimmt.

Die jüngsten Werte des Occupier Sentiment Index (OSI) und Investment Sentiment Index (ISI) bewegen sich weiterhin im leicht negativen Bereich. Ähnlich wie in Q3 2024 zeigt dies ein relativ stagnierendes Gesamtbild. Auf Länderebene weisen Frankreich und Deutschland im Vergleich zu den regionalen Durchschnittswerten weiterhin schwächere Werte für beide Indizes aus, wobei die Ergebnisse für Frankreich besonders negativ ausfallen. Dagegen sehen die Befragten in Spanien und Portugal derzeit ein viel positiveres Bild, was sich in besseren Nachfragerwerten in allen wichtigen Sektoren sowohl auf der Nutzer- als auch auf der Investorenseite widerspiegelt. Zudem ist eine klare Mehrheit der Befragten in beiden Ländern der Meinung, dass der Gewerbeimmobilienmarkt in eine expansive Phase des Zyklus eingetreten ist.

Der Anteil der Befragten, die die Bewertungen von Gewerbeimmobilien für zu hoch halten, ist rückläufig: Aktuell sind 39 Prozent in Europa der Meinung, dass Gewerbeimmobilien zu einem teuren oder sehr teuren Wert gehandelt werden – im Jahr 2022 waren es 60 Prozent. Während die meisten der untersuchten Länder einem ähnlichen Muster folgen,

ist in Frankreich noch kein signifikanter Wandel in der Wahrnehmung zu beobachten. Hier sind 77 Prozent der Befragten der Meinung, dass die Bewertungen immer noch überzogen sind, was der anhaltenden Schwäche der Investorennachfrage im Land entspricht. In Deutschland liegt dieser Wert bei 37 Prozent, 46 Prozent halten die Preise für fair.

Zwölfmonatsausblick

Bei erstklassigen Büro- und Industrieobjekten wird ein leichter Anstieg der Mieten und Kapitalwerte erwartet. Auch die Aussichten für erstklassige Einzelhandelsobjekte sind leicht positiv. Gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass Sekundärimmobilien unter Abwärtsdruck geraten. Ausserhalb der traditionellen Sektoren zeichnen sich Datenzentren durch eindeutig positive Prognosen aus. Gleichzeitig wird mit einem starken Wachstum der Mehrfamilienhausmieten für Mehrfamilienhäuser gerechnet, auch für die Mieten für Studentenwohnungen fallen die Prognosen positiv aus. In den meisten alternativen Sektoren wird zumindest ein gewisser Anstieg der Mieten und Kapitalwerte erwartet, wenngleich der Freizeitsektor hinterherhinkt. •

MARKTKOMMENTAR

Hoher Kapitalbedarf

DIE ANLEGER SIND WEITERHIN OPTIMISTISCH GESTIMMT, WIE DER BLICK AUF DIE EUROPÄISCHEN UND SCHWEIZER AKTIENMÄRKTE ZEIGT: SEIT BEGINN DES JAHRES LIEGEN DER DAX MIT +14,49 PROZENT UND DER SCHWEIZER LEITINDEX SMI MIT 12,43 PROZENT DEUTLICH IM PLUS. DOCH GIBT ES ERSTE ANZEICHEN FÜR EINE VERLANGSAMUNG DER ZINSPOLITIK, SOWOHL BEI DER EUROPÄISCHEN ZENTRALBANK ALS AUCH BEI DER SCHWEIZER NATIONALBANK. DIE PROGNOSEN FÜR DIE ERWARTETE ANZAHL VON ZINSENKUNGEN SIND IN BEIDEN REGIONEN LEICHT RÜCKLÄUFIG.

FL/TM. Europäische Immobilienaktien verzeichneten in der zweiten Februarhälfte zwar leichte Abgaben, doch kann der EPRA Index aufgrund der zu Beginn des Monats eingefahrenen deutlichen Kursgewinne eine positive Jahresbilanz von +2,59 Prozent (nicht währungsbereinigt) ausweisen. Den Jahreshöchstwert erreichte der Index am 10. Februar 2025 bei einem Plus von 3,84 Prozent.

REAL Index mit Kurskorrektur

Auch die Rallye bei den Schweizer Immobilienaktien scheint unterbrochen. Zwar erreichte der Index der kotierten Schweizer Immobilienaktiengesellschaften am 18. Februar 2025 mit 3.907,26 Punkten (+6,59% YTD) ein neues Rekordhoch; doch anschliessend kam es zu einer Kurskorrektur von mehr als 3 Prozent. Als ein wesentlicher Faktor für diesen Rückgang gilt die Kapitalerhöhung von Swiss Prime Site zu Beginn der letzten Februarwoche. In einem beschleunigten Verfahren platzierte die Gesellschaft neue Aktien im Wert von 300 Millionen Franken. Diese Transaktion führte bei den kotierten Immobilienaktiengesellschaften kurzfristig zu einem hohen Verkaufs-

druck. Denn Investoren, die an der Emission teilnahmen, beschafften sich die dafür erforderlichen Mittel durch Verkäufe, was wiederum massgeblich zur jüngsten Kurskorrektur im REAL Index beitrug. Ungeachtet dieser jüngsten Entwicklungen bewegt sich die Jahresperformance des REAL Index mit einem Plus von 3,22 Prozent weiterhin im positiven Bereich.

Die Swiss Prime Site nutzt den Emissionserlös eigenen Angaben zufolge zum Ausbau des Immobilienportfolios und kann darüber hinaus ihre konservative Finanzierungsstrategie fortführen.

SWIIT Index

Auch bei den kotierten Schweizer Immobilienfonds hat sich die Aufwärtsbewegung im Laufe des Monats Februar etwas abgeschwächt. Dank der Kursgewinne vom Monatsbeginn weist der SWIIT Index jedoch eine positive Jahresperformance von +1,6 Prozent aus.

Derweil bleibt der Fondshandel durch den hohen Kapitalbedarf des Primärmarktes geprägt, wobei insbesondere Anlagestiftungen derzeit auf der Suche nach frischem Kapital sind. Mehrere Stiftungen haben ihre



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

Zeichnungsbücher zurzeit geöffnet.

Fonds wollen mehr als eine halbe Milliarde einsammeln

Zudem werden in den kommenden Monaten weitere Immobilienfonds mit Emissionen in beachtlicher Größenordnung folgen: Derzeit sind Transaktionen kotierter Immobilienfonds im Umfang von bis zu 552 Mio. CHF geplant. Sobald die Fonds ihre Jahresabschlüsse präsentiert haben, dürfte die Anzahl der Transaktionen weiter steigen. Wie der Blick in die Vergangenheit zeigt, ist das Emissionsvolumen während dieser Jahreszeit in der Regel hoch. So summierte sich die Kapitalnachfrage durch Immobilienfonds allein in Q2 2024 auf mehr als 1 Mrd. CHF. •

26.2.2025	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2 970.69	2.08	2.00
REAL	3 783.63	-0.71	3.22
SWIIT	552.24	3.03	1.60
EPRA EUROPE INDEX	1 640.18	0.03	2.59
NET CHANGES			
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	0.1353	0.039	0.047
CHF SARON 5Y	0.3300	0.090	0.079
CHF SARON 10Y	0.5500	0.110	0.073
CHF SARON 15Y	0.6675	0.110	0.056

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							28. FEBRUAR 2025		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2025	HÖCHST 2025	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			0	0	140750	3	134000 1	
140241	AGRUNA AG			3250	2	3750	80	3750 4	
4986484	ATHRIS N			285	40	0	0	260 10	
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	542	570	545	40	0	0	550 40	
193185	CHAM GROUP N	701	856	846	25	850	70	850 30	
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	175	188	185	420	188	50	185 50	
190684	IMBREG HOLDING AG			8050	1	9650	25	8500 1	
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	14000	17000	15255	3	15950	2	17000 1	
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			2750	5	0	0	2900 8	
11502954	KONKORDIA AG N	7200	7750	7250	9	7700	1	7490 1	
154260	LÖWENGARTEN AG			11	100	400	2	10 2	
28414392	PLAZZA-B-N	65.05	66	66	153	72	47	66 40	
257770	REUSSEGG HLDG N	99	102	75.2	29	300	15	102 10	
54702757	SIA-HAUS VZ N	9100	9900	9255	5	0	0	9900 6	
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2450	2450	2410	4	2750	2	2450 2	
253801	TERSA AG	14000	15050	13000	1	14900	1	14000 1	
172525	TONWERK LAUSEN N	19500	19500	17600	1	22000	1	19500 1	
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			18000	1	22500	1	20500 1	
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	202	211	202	85	212	100	202 15	
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	100	102	99	100	100	100	100 70	



ANZEIGE



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											3. MÄRZ 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. % JANUAR	KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN- KAPITALISIE- RUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	98.50	128.60	2.42%	30.56%	1.66%	1.61%	110.00	129.00	1'081'522'142	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	124.00	162.00	2.08%	30.65%	1.89%	1.56%	136.90	165.00	1'344'155'472	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	99.95	119.60	2.44%	19.66%	-2.36%	2.05%	108.00	126.00	816'772'559	
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	115.25	141.60	2.31%	22.86%	2.98%	1.56%	110.00	143.50	2'779'821'816	
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	74.20	103.80	2.47%	39.89%	-0.67%	1.41%	70.20	107.00	882'964'631	
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	181.70	202.50	3.69%	11.45%	-0.25%	1.67%	160.50	210.00	1'796'286'578	
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	108.30	160.00	2.30%	47.74%	4.23%	1.66%	138.00	160.50	3'336'666'560	
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	98.95	113.00	3.12%	14.20%	2.73%	1.32%	92.20	117.00	904'000'000	
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	159.35	249.50	2.09%	56.57%	1.42%	1.40%	206.00	255.00	4'092'703'190	
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	116.05	147.60	2.15%	27.19%	2.15%	1.87%	119.50	147.00	546'120'000	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	119.85	168.80	2.28%	40.84%	3.56%	1.88%	134.50	168.00	2'707'221'658	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	159.15	245.00	1.85%	53.94%	0.00%	1.06%	209.00	250.00	1'867'657'295	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	114.55	158.80	2.58%	38.63%	1.15%	2.49%	128.00	146.00	397'000'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	109.80	109.00	5.13%	-0.73%	9.88%	2.37%	72.20	101.50	473'370'759	
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	105.15	105.40	2.13%	0.24%	1.35%	0.97%	105.00	106.50	404'655'264	
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	102.50	100.40	5.75%	-2.05%	5.68%		NICHT KOTIERT	95.00	108.00	156'875'000
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.15	117.40	2.35%	20.84%	-1.34%	1.12%	106.50	124.00	953'875'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	184.40	238.50	2.84%	29.34%	-1.04%	1.61%	199.50	243.00	1'431'000'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	412.40	609.00	2.24%	47.67%	4.64%	1.24%	500.00	598.00	2'352'383'082	
CH0002782263	LA FONCIERE	97.90	150.80	1.69%	54.03%	0.23%	1.59%	128.50	155.00	2'209'958'769	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	126.70	145.00	2.43%	14.44%	8.21%		NICHT KOTIERT	120.00	136.00	978'750'000
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	141.30	183.40	2.05%	29.79%	4.20%	1.43%	156.50	186.50	1'049'248'823	
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	129.90	155.80	1.96%	19.94%	5.99%	1.61%	127.50	155.00	440'546'779	
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	133.80	164.00	3.71%	22.57%	0.00%	1.38%	140.50	167.00	1'717'245'148	
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.15	109.00	2.42%	17.02%	-0.46%		NICHT KOTIERT	99.00	108.00	429'946'576
CH0039415010	REALSTONE	116.55	145.60	2.59%	24.92%	-0.95%	2.93%	120.50	150.00	1'953'295'490	
CH0100612339	RESIDENTIA	105.45	148.40	2.30%	40.73%	1.99%	2.92%	94.00	147.50	237'465'822	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	140.35	169.00	2.98%	20.41%	-3.80%	1.51%	144.50	184.00	1'804'952'617	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	83.75	80.40	5.57%	-4.00%	-4.74%	1.20%	75.80	87.00	192'960'000	
CH0285087455	SF RETAIL PF	96.50	118.40	3.82%	22.69%	2.07%	1.18%	105.00	119.50	767'232'000	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	116.85	128.60	2.55%	10.06%	-0.31%	1.44%	117.00	131.50	1'082'361'128	
CH0002785456	SOLVALOR 61	218.30	345.00	1.56%	58.04%	6.48%	1.77%	276.00	334.00	1'996'785'480	
CH0037237630	STREETBOX REF	341.25	560.00	2.78%	64.10%	2.19%	0.67%	442.00	560.00	2'404'556'400	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	100.45	103.60	3.02%	3.14%	3.60%	0.50%	82.20	104.50	278'040'851	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	100.70	90.40	2.73%	-10.23%	3.43%	1.80%	85.40	93.20	307'573'615	
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.25	125.20	2.17%	13.56%	0.97%	2.04%	112.50	127.00	2'704'320'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	121.25	195.80	1.97%	61.48%	3.60%	1.54%	157.50	199.50	2'062'406'238	
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	94.65	103.80	4.14%	9.67%	1.27%	1.40%	97.20	107.50	540'030'399	
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	96.20	90.00	2.56%	-6.44%	7.14%	1.26%	68.40	85.60	342'186'300	
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	154.10	211.00	2.17%	36.92%	2.43%	1.21%	176.00	210.00	1'189'686'997	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERC.	98.45	102.00	4.86%	3.61%	2.00%		NICHT KOTIERT	98.00	105.00	238'961'010
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	64.20	99.00	1.83%	54.21%	3.77%	1.30%	79.40	98.40	3'515'817'294	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.05	21.20	2.00%	50.89%	7.34%	2.46%	17.50	21.20	1'083'576'647	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.25	14.42	2.31%	28.18%	6.81%	2.40%	12.45	14.55	519'052'933	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	99.95	156.80	1.78%	56.88%	3.50%	1.06%	123.50	153.50	2'234'598'352	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	101.80	154.60	2.14%	17.51%	1.38%	1.60%	126.50	157.50	11'390'958'920	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	61.10	72.40	3.78%	18.49%	1.40%	1.60%	60.20	73.00	1'783'920'362	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	102.85	125.00	2.22%	21.54%	5.93%	1.17%	110.50	121.00	1'200'514'875	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL	
				2.61%	29.25%	2.08%	1.54%			72'818'000'831	

IMMOBILIENAKTIEN											3. MÄRZ 2025
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN- KURS	AUS- SCHÜTT.- RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2025	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % JANUAR	KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	161.10	172.20	4.21%	6.89%	4.05%	3.96%	147.00	165.60	2'857'283'776	
CH0001931853	CHAM GROUP N	728.56	850.00	1.43%	16.67%	18.88%		NICHT KOTIERT	470.00	722.00	284'962'500
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	78.20	78.80	4.07%	0.77%	-2.72%	2.22%	64.00	81.00	223'038'737	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	185.10	184.00	3.50%	-0.59%	2.22%	0.40%	168.50	192.00	399'780'112	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.75	16.90	3.35%	0.90%	0.60%	0.91%	15.20	17.25	590'061'878	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	111.87	91.40	3.73%	-18.30%	7.03%	5.38%	69.40	85.60	420'196'353	
CH1338987303	INTERSHOP N	98.00	138.40	4.13%	41.22%	8.98%	2.35%	112.60	130.20	755'352'600	
CH0524026959	INA INVEST AG	23.00	21.40	-5.00%	-6.96%	0.47%	1.20%	15.65	22.00	180'751'709	
CH0325094297	INVESTIS N	98.25	111.00	2.30%	12.98%	-0.89%	4.14%	92.00	112.00	317'975'040	
CH0011108872	MOBIMO	266.20	308.00	3.44%	15.70%	5.12%	2.39%	249.50	294.00	2'233'299'684	
CH0212186248	NOVAVEST	43.97	36.80	3.94%	-16.31%	3.95%	1.58%	31.70	36.80	374'289'672	
CH0284142913	PLAZZA N	350.45	356.00	2.29%	1.58%	5.01%	0.82%	291.00	341.00	464'654'333	
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	118.60	132.90	3.02%	12.06%	3.10%	3.63%	110.90	129.20	6'095'842'714	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	86.95	104.10	3.42%	19.72%	5.36%	3.51%	82.60	98.85	8'047'662'031	
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	112.80	98.80	3.77%	-12.41%	0.41%	2.41%	89.40	98.40	269'679'639	
CH0002619481	WARTECK INVEST	1664.85	1945.00	3.70%	16.83%	1.57%	0.97%	1610.00	1925.00	407'133'478	
CH0312309682	ZUEBLIN IMM N	41.00	25.60	4.01%	-37.56%	0.00%	5.52%	21.20	28.50	44'288'494	
CH0148052118	ZUG ESTATES	2121.50	2120.00	2.26%	-0.07%	3.41%	0.72%	1590.00	2080.00	640'789'597	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				2.88%	4.63%	4.14%	3.18%			24'195'791'353	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Baustart fürs Viererfeld verzögert sich



BILD: STADT BERN

Auf dem Viererfeld in Bern soll in mehreren Etappen ein Stadtteil für tausende Menschen entstehen.

LAUT NEUEM ZEITPLAN FÜR DAS QUARTIER VIERERFELD, IN DEM DEREINST 3.000 MENSCHEN WOHNEN WERDEN, BEGINNT DER EIGENTLICHE WOHNUNGSBAU ZWEIFINHALB JAHRE SPÄTER ALS GEPLANT.

AW. Nach dem neuen Zeitplan Stadt Bern für die Realisierung des Stadtteils Viererfeld/Mittelfeld verspätet sich der frühestmögliche Baubeginn für die erste Etappe mit Mehrfamilienhäusern um zweieinhalb Jahre auf 2030; erste Wohnungen könnten von 2032 bereitstehen. Die Verzögerung habe ihren Grund «in der ambitionierten innovativen Entwicklung dieses neuen Stadtquartiers und in der hohen Komplexität der Rahmenbedingungen», formuliert die Stadt. Ei-

nes der Ziele bei der Entwicklung des Quartiers ist Klimaresilienz. Dafür sollen neue Lösungsansätze entwickelt werden, etwa beim Wassermanagement und der Retention. «Mit diesen Innovationen können wertvolle Erkenntnisse für zukunftsgerichtete Entwicklungsprojekte gewonnen werden», so die Stadt. Durch die Grösse des Areals entstünden «technische Herausforderungen, da die Erschliessungsanlagen gesamthaft projektiert, aber etappiert realisiert werden müssen». Gleichzeitig zeige sich mit fortschreitender Projektierung, «dass parallele Projektierungsphasen hohe Kostenrisiken bergen würden». Die Komplexität des Projekts mit zahlreichen Teilprojekten und Beteiligten führe «zu einem hohen Koordinationsaufwand und höherem Zeitbedarf.» •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 4_2025 / 20. Jahrgang / 395. 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