

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

3 Impulse auf dem Bauparkt
(Sommer Update Wüest
Partner Immo Monitoring)

6 Wohnungsmieten steigen
weiter
(UBS-Studie)

8 Bautätigkeit zieht global
leicht an
(RICS Global Construction
Monitor)

11 Der Wind hat gedreht
(JLL-Büromarktstudie)

13 Marktkommentar

14 Immobiliennebenwerte

15 Immobilienfonds/-Aktien

16 Unternehmen: SV-Group auf
Expansionskurs

16 Impressum

EDITORIAL

Oktober, München, Expo Real

Vom 7. bis 9. Oktober – gleich im Anschluss an das Oktoberfest – findet auf dem Münchner Messegelände das Herbststelllichein der internationalen Immobilien- und Investmentbranche statt. Lautete für viele Marktteilnehmer, insbesondere aus dem europäischen Ausland, die Parole auf der letztjährigen Expo Real noch «Survive until 25», scheint sich das Sentiment der Branche inzwischen etwas aufzuhellen. Zumal an der Zinsfront Ruhe eingekehrt ist – und die Transaktionsmärkte langsam wieder in Bewegung kommen. Erste Marktteilnehmer sprechen denn auch schon vom «Vorabend eines neuen Aufschwungs», gleichwohl mit einem Fragezeichen. Denn die Herausforderungen bleiben, auch wenn sich angesichts einiger unter Verkaufsdruck geratener Marktteilnehmer nun Chancen auf günstige Zukäufe bieten. Was etwa mit freigezogenen (oder nie bezogenen) Büroflächen geschehen soll, ist angesichts der strukturellen Veränderungen der Arbeitswelt unklar, ebenso, ob Wohnimmobilien-Investments angesichts politischer Unwägbarkeiten und drohender neuer Regulatorien attraktiv bleiben – beides nicht nur im Ausland. Will man künftige Entwicklungen besser einschätzen und daraus die nächsten Schritte und Strategien ableiten können, dürfte sich die Teilnahme an der Messe als hilfreich erweisen – die Expo Real verspricht spannend zu werden wie selten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

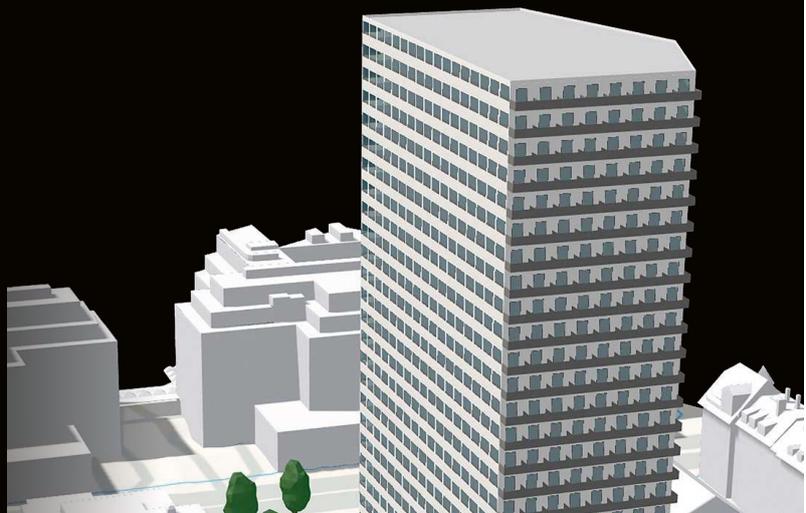
ANZEIGE

Machbarkeitsstudie



Zeitsparend
Preiswert
Zuverlässig

www.amenti.ch



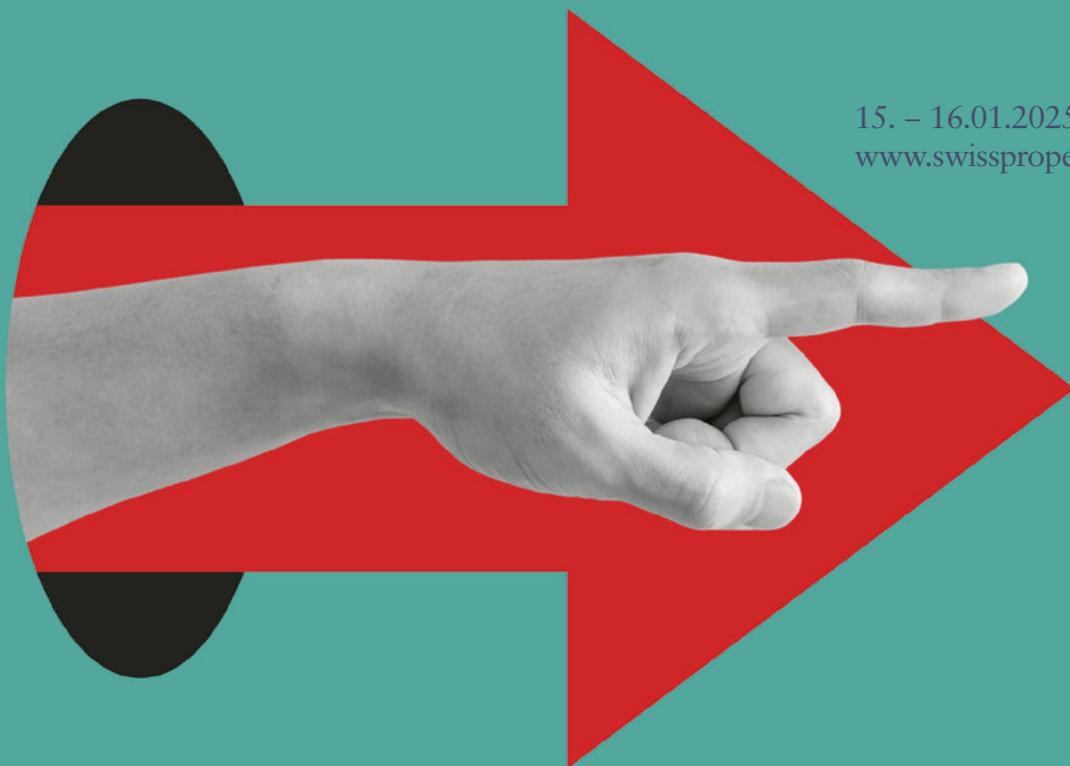
IMMO²⁵

The Swiss Property Fair
15. – 16.01.2025
Zürich

Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren

Man soll ja nur da investieren, wo man sich auskennt

15. – 16.01.2025, Halle 622, Zürich Oerlikon
www.swisspropertyfair.ch



Messe

Treten Sie mit den führenden Akteuren der Immobilienbranche in Kontakt und erweitern Sie Ihr Netzwerk

Forum

Erfahren Sie an zahlreichen Podiumsdiskussionen alles zu den neusten Trends und Entwicklungen im Bereich der direkten und indirekten Immobilienanlagen

Magazin

Lassen Sie sich von spannenden Fachbeiträgen im zweisprachigen Hochglanzmagazin begeistern

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Neue Impulse auf dem Baumarkt



BILD: MAKANAPHOTO / DEPOSITPHOTOS

Die Baugesuche für Mehrfamilienhäuser nehmen zu.

IN DER SCHWEIZ BLEIBT WOHNRAUM WEITERHIN KNAPP. ES GIBT JEDOCH ANZEICHEN DAFÜR, DASS DIE BAUTÄTIGKEIT AN FAHRT GEWINNEN KÖNNTE, VERMELDET DAS IMMOBILIENBERATUNGSUNTERNEHMEN WÜEST PARTNER.

BW/PD. Wie dem Ende Juli veröffentlichten Sommer-Update des Immo Monitoring von Wüest Partner (WP) zu entnehmen ist, ist die Zahl der Neubaugesuche für Mietwohnungen im 2. Quartal 2024 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 22 Prozent gestiegen. Zwischen Juli 2023 und Juli 2024 wurden demnach Baugesuche für insgesamt 34.150 Wohnungen eingereicht.

Diese Zunahme beschränke sich nicht nur auf einzelne Gebiete, sondern sei in vielen Gemeinden zu verzeichnen gewesen, berichten die WP-Researcher. Prozentual gesehen habe es in Pendlergemeinden ausserhalb von Agglomerationen, industriellen Gemeinden, Mittelzentren und Tourismusgemeinden die grössten Zuwächse gegeben; in absoluten Zahlen sei zudem der Anstieg in den Grosszentren nennenswert.

Was die Entwicklung der Neubaugesuche für Mietwohnungen auf der Ebene der MS-Regionen (MS = mobilité spatiale) angeht, haben das Research-Team von Wuest Partner in Genf, Aarau, Winterthur, Lugano, Neuchâtel, Zug, Thurtal und dem Unteren Baselbiet die grössten Zunahmen verzeichnet.

Verschiedene Projektgrössen und Bauherrschaften

Hinter der erwarteten Dynamik bei der Neubautätigkeit stehen zahlreiche grosse und mittelgrosse sowie viele kleine Projekte. Etwa ein Dutzend der in den letzten 12 Monaten eingereichten Neubaugesuche betrifft gemäss der WP-Studie Grossprojekte mit mehr als 200 Wohnungen. Die Bauherren dieser Projekte seien Immobilienfonds und Immobilienaktiengesellschaften, Versicherungen, Pensionskassen und häufig auch Wohnbaugenossenschaften.

Die meisten Wohnungen werden jedoch in mittelgrossen und kleineren Projekten entstehen. Fast 40 Prozent der geplanten Mietwohnun- >>>

>>> gen in den Neubaugesuchen sind Projekte mit 10 bis 50 Einheiten. Rund 25 Prozent entfallen auf Vorhaben mit maximal 10 Einheiten. Hinter diesen kleineren Projekten stehe eine noch vielfältigere Bauherrschaft als bei den Grossprojekten, da hier auch Bauunternehmen sowie Privatpersonen und Family Offices aktiv sind, so die WP-Experten.

Wohnneubau oft auf unbebauten Bauzonen

Auffällig ist, dass die erwartete erhöhte Bautätigkeit in vielen Fällen dort stattfinden wird, wo noch unbebautes Bauland vorhanden ist. Die WP-Analyse der jüngsten Neubaugesuche zeigt einen positiven Zusammenhang zwischen der Fläche unbebauter Bauzonen in einer MS-Region

und der Zahl der geplanten Mietwohnungen. Daher gehen die WP-Researcher davon aus, dass die neue Dynamik nicht zwingend das Resultat von effizienteren und effektiveren Verdichtungsbemühungen ist, sondern eher eine Folge der Nutzung von noch unbebauten Bauzonen.

Angebote weiter rückläufig

Da viele Bewilligungen noch ausstehen, werde sich jedoch erst noch zeigen müssen, ob die gestiegenen Baugesuche tatsächlich zu einer verstärkten Bautätigkeit führen, geben die WP-Researcher zu bedenken. Denn nur wenn die Bewilligungen auch tatsächlich erteilt werden und nicht durch öffentliche Einsprachen oder verschärfte Anwendung bestehender Regulierungen verhindert

werden, könne sich die erwartete Bautätigkeit entfalten.

Unter der Annahme, dass die Neubaubewilligungen zumindest in den meisten Fällen erteilt werden, sei es für eine nachhaltige Entwicklung essenziell, dass die Bau- und Immobilienmarktakteure die Innenentwicklung vorantreiben können, so die WP-Researcher. Denn das ohnehin schon knappe verfügbare Bauland wird immer rarer. Zudem dauere es vom Baugesuch bis zur Fertigstellung einer Immobilie mehrere Jahre, und die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage werde durch den derzeitigen Anstieg der Neubaugesuche noch nicht komplett geschlossen. Daher geht man bei Wüest Partner davon aus, dass der Wohnungsmangel kurzfristig wohl weiterhin den Schweizer Mietermarkt prägen wird. >>>

ANZEIGE



SaphirMatt mit kratzfester Oberfläche

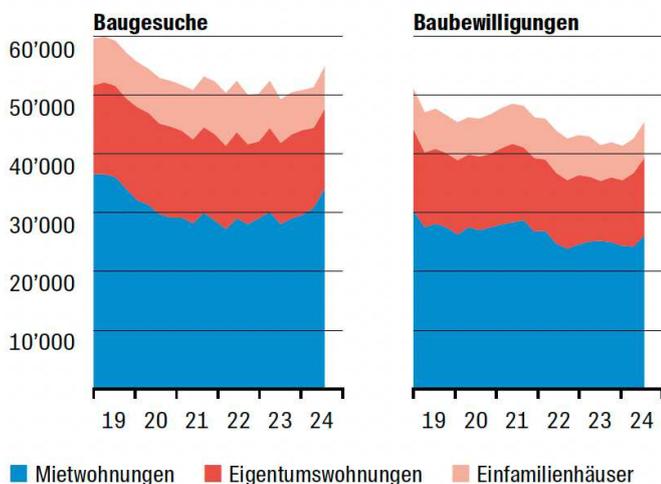
Keine Fingerabdrücke, einfach zu reinigen und bis zu 4-mal widerstandsfähiger gegen Kratzer*. Das Induktionskochfeld SaphirMatt besticht durch Funktionalität und Eleganz.

For better living. Designed in Sweden.

*Basierend auf einem internen Test, im Vergleich zu unserer Standard-Kochfeldoberfläche ohne spezielle Behandlung oder Beschichtung.

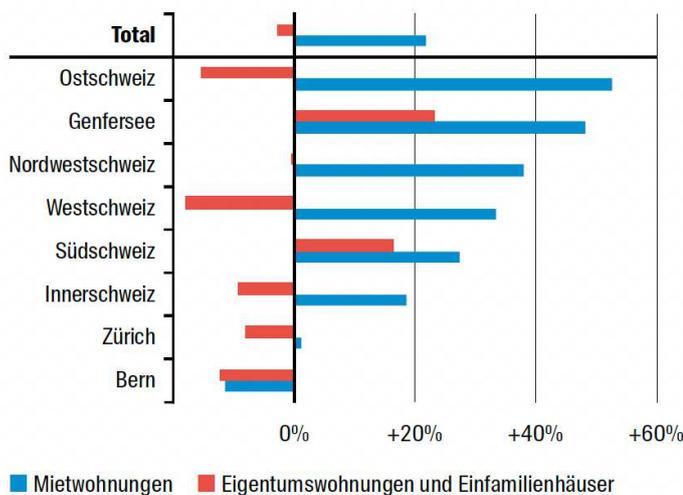


1.8 Baubewilligungen und Baugesuche
(Anzahl Wohneinheiten, Neubau, gleitende Jahressummen)



Stand: 2. Quartal 2024. Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner

1.9 Neubaugesuche (Anzahl Wohneinheiten kumuliert über 12 Monate, 2. Q. 2024 im Vergleich mit 2. Q. 2023)



Stand: 2. Quartal 2024. Quelle: Baublatt Info-Dienst. Monitoring-Regionen: Wüest Partner

Vorerst weiter steigende Mieten

Dies zeigt sich gemäss der WP-Studie erstens in den weiterhin rückläufigen Angebotsmengen und zweitens in der Zahl der umziehenden Personen, die im Jahr 2022 deutlich zurückgegangen ist. Dieser Rückgang lasse sich damit erklären, dass oft schlicht das Angebot an passenden Wohnungen fehlt und dass Woh-

nungswechsel in den meisten Fällen mit höheren Kosten verbunden sind, so die WP-Researcher. Im Jahr 2022 betrug die Umzugsquote laut BFS nur 9,5 Prozent – dies entspricht 837.500 Personen.

Der (noch) herrschende Mietwohnungsmangel treibt die Angebotsmieten weiter in die Höhe. Der klassische Angebotsmietpreisindex verzeichnete gemäss Wuest Partner im

2. Quartal 2024 einen Anstieg von 6,4 Prozent. Da die Neubautätigkeit vorerst noch stocke und das Bevölkerungswachstum weiterhin dynamisch bleibt, sei bei der Entwicklung der Angebotsmietpreise in kurzer Frist keine Trendwende zu erwarten, so die WP-Researcher.

Konträre Entwicklung beim Wohneigentum

Im Gegensatz zum Mietwohnungssegment lassen die jüngsten Zahlen zu den Baugesuchen für Wohneigentum gemäss den WP-Erhebungen keine Hoffnung auf eine stärkere Neubaudynamik aufkommen – im Gegenteil: Nachdem die Zahl der Gesuche im Vorjahresquartal bereits den niedrigsten Wert seit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 2000 erreicht hatte, sank sie im 2. Quartal 2024 nochmals um knapp 3 Prozent. Dieser Rückgang war gemäss der WP-Studie besonders ausgeprägt in agrarischen Gemeinden und Kleinstädten, während die Neubaugesuche in den Mittelzentren im Vergleich zum 2. Quartal 2023 zunahm. Auffällig sei aber auch der Anstieg der Baugesuche in den MS-Regionen des Kantons Tessin sowie in Nyon und Genf. Angesichts der angespannten Lage auf dem Mietwohnungsmarkt sowie der rückläufigen Hypothekarzinsen überrascht die rege Nachfrage nach Wohneigentum nicht. Deshalb steigen die Preise vielerorts etwas dynamischer als Ende des letzten Jahres. Im 2. Quartal 2024 sind die Preise für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr gemäss der WP-Studie um 3,5 Prozent gestiegen, Einfamilienhäuser haben um 2,5 Prozent zugelegt. Besonders in den Tourismusregionen des Wallis und Graubündens boomen die Immobilienmärkte, mit einem starken Preiswachstum sowohl bei Erst- als auch bei Zweitwohnungen. •

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Mietpreise steigen weiter



BILD: DEPOSITPHOTOS

Die Leerwohnungsziffer in der Schweiz liegt auf dem tiefsten Stand seit 10 Jahren.

DIE VOM BFS JÄHRLICH ERHOBENEN LEERWOHNUNGSZAHLEN SIND IM LAUFENDEN JAHR ERNEUT GESUNKEN. PER 1. JUNI 2024 STANDEN SCHWEIZWEIT KNAPP 52.000 WOHNUNGEN LEER, WAS EINER LEERWOHNUNGSZIFFER VON 1,08 PROZENT ENTSPRICHT (VORJAHRESWERT: 1,15%) – UND DEM TIEFSTEN WERT SEIT ZEHN JAHREN. DIE UBS-ÖKONOMEN BESCHÄFTIGTEN SICH MIT DER FRAGE, WARUM DIE LEERWOHNUNGSZIFFER ANGESICHTS DES BEVÖLKERUNGSZUWACHSES UND DES GERINGEN NEUBAUVOLUMENS NICHT NOCH TIEFER LIEGT.

BW/PD. Angesichts des letztjährigen Bevölkerungswachstums von 1,7 Prozent und jährlichen Neubaubewilligungen unter der 1-Prozent-Marke sei die Zahl der leeren Wohnungen mit knapp 2.800 überraschend wenig gesunken, stellen die Autoren einer aktuellen UBS Studie, die Ökonomen Fabian Waltert, Matthias Holzhey, und Maciej Skoczek, fest. Noch im Vorjahr habe der Rückgang 6.700 Einheiten betragen.

Dass der Leerstand nur leicht gesunken sei, führen die UBS-Resercher einerseits darauf zurück, dass der Wohnungsbestand 2023 um rund 1,1 Prozent zugenommen habe: «Dies ist deutlich mehr, als es die Neubaubewilligungen hätten vermuten lassen. Der Einfluss von Aufstockung, Umbau und Verdichtung auf

den Wohnungsbestand wird gemeinsam unterschätzt.» Andererseits hätten die gestiegenen Mieten die Haushaltsbildung gedämpft und darüber hinaus sei in vielen Kantonen bereits ein Sockelleerstand erreicht worden. Der Nachfrageüberhang werde dort «über steigende Mieten und nicht über tieferen Leerstand reduziert».

Trend zu kleineren Wohnungen

Der Rückgang des Leerwohnungsbestands gehe vollumfänglich auf das Konto der Mietwohnungen (3.790 Einheiten), von denen gemäss Schätzung der UBS-Ökonomen noch knapp 1,6 Prozent leer stehen. Seit dem Höhepunkt 2020 sei die Leerwohnungsziffer um über 1 Prozentpunkt gefallen. >>>

>>> Anders präsentiere sich die Situation beim Wohneigentum: Bei den zum Verkauf stehenden Objekten war gemäss den UBS-Erhebungen wie bereits im Vorjahr ein Anstieg der Leerstände zu verzeichnen. Durch ein Plus von rund 1.000 Wohnungen erreiche hier die Leerwohnungsziffer geschätzte 0,5 Prozent – den höchsten Wert seit 2020, so die UBS-Ökonomen: «Dies sind Nachwehen der höheren Finanzierungskosten für Eigenheime.» Bei Entwicklungsprojekten dauere die Vermarktung entsprechend länger und teilweise bestünden noch grössere Unterschiede bei den Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern.

Gemäss der UBS-Studie hat 2024 wie bereits im Vorjahr die Zahl der grossen Leerwohnungen (5 und mehr Zimmer) zugenommen (+4,5%), während erneut weniger kleine (-9%) und mittelgrosse Wohnungen (-6%) leer stünden. «Mietpreisanstiege und stagnierende Reallöhne befeuern die Nachfrage nach kleineren Wohnungen», so die UBS-Researcher. Haushalte seien vermehrt gezwungen, bei Umzügen Kompromis-

se bezüglich der Wohnungsgrösse einzugehen: «Dieser Trend dürfte sich weiter akzentuieren und letztlich zu einem vermehrten Umbau von grossen Wohnungen in kleinere Einheiten führen.»

In über der Hälfte aller Kantone liegt die Leerwohnungsziffer unterhalb von 1,0 Prozent. Die tiefsten Leerstände von unter 0,5 Prozent wurden in den Zentralschweizer Kantonen Zug und Obwalden gemessen; in den Kantonen Genf, Zürich, Graubünden und Schwyz beträgt die Leerstandsquote jeweils rund 0,5 Prozent. Die höchsten Leerstandsquoten mit teils deutlich über 2 Prozent gibt es in den Kantonen Jura, Solothurn und Tessin. Zudem ist der Kanton Jura der einzige, wo die Leerstandsquote 2024 über dem Niveau von 2020 lag, als der Leerstand den Höhepunkt erreicht hatte.

Keine Bodenbildung in Sicht

Auch wenn die Dynamik abgenommen hat, dürfte die Zahl der Leerwohnungen in den nächsten Quartalen noch keinen Boden finden. Die UBS-Ökonomen erwarten, dass die

Leerstandsquote am 1. Juni 2025 bei rund 1,0 liegen wird. Die Zuwanderung habe sich zuletzt wegen des geringeren Beschäftigungswachstums auf sehr hohem Niveau leicht abgeschwächt und dürfte dieser Tendenz vorerst weiter folgen. Gleichzeitig lasse die Entwicklung der Baubewilligungen erwarten, dass bis Mitte 2025 noch kein nennenswerter Anstieg der Wohnungsproduktion erfolgen wird. Der Mangel an verfügbarem Wohnraum dürfte die Umzugsneigung in der Bevölkerung und den Trend zu kleineren Haushalten abschwächen und mittelfristig zu einer Stabilisierung der Leerstandsquote auf tiefem Niveau beitragen, meinen die UBS-Researcher. Durch das tiefe Leerstandsniveau dürften auch die Angebotsmieten ihr gegenwärtig hohes Wachstum fortsetzen. Fazit der UBS-Ökonomen: «Wir schätzen, dass die Angebotsmieten per Ende 2024 um 4 Prozent höher liegen werden als im Vorjahr. Auch in den Folgejahren wird sich Wohnen weiter stark verteuern. Wir rechnen für 2025 mit einem weiteren Anstieg der Angebotsmieten von rund 3 Prozent.» •

ANZEIGE

HSLU Hochschule
LuzernWirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZMehr Infos unter
[hslu.ch/
immobilien](https://hslu.ch/immobilien)

Master/Certificate of Advanced Studies

CAS Real Estate Asset Management

Programmstart: 30. Januar 2025

MAS Immobilienmanagement

CAS Real Estate Investment Management

Programmstart: 20. August 2025

CAS Real Estate Development

Programmstart: 21. August 2025

INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKE

Bautätigkeit zieht weiterhin leicht an



BILD: AKESIN / DEPOSITPHOTOS

Die Bautätigkeit nimmt insbesondere im Bereich Infrastruktur an Fahrt auf.

DIE ERGEBNISSE DES RICS GLOBAL CONSTRUCTION MONITOR (GCM) FÜR DAS ZWEITE QUARTAL 2024 DEUTEN AUF EINE LEICHTE STEIGERUNG DER BAUTÄTIGKEIT HIN. DER GESAMTINDEX FÜR DIE BAUTÄTIGKEIT (CONSTRUCTION ACTIVITY INDEX, CAI) VERZEICHNETE DAS ZWEITE QUARTAL IN FOLGE EINEN WERT VON +15 AUF GLOBALER EBENE. DIES ZEIGT, DASS DIE DYNAMIK DES SEKTORS WEITGEHEND KONSTANT BLEIBT.

PD/BW. Die Regionen Nord-, Mittel- und Südamerika sowie MEA verzeichnen mit +27 bzw. +24 im zweiten

Quartal weiterhin die besten Werte für den CAI Construction Activity Index. Allerdings seien die jüngsten Werte in beiden Fällen etwas schwächer als im ersten Quartal, was zeige, dass die Dynamik etwas nachgelassen hat, stellen die RICS-Forscher fest.

In Europa verbesserte sich der CAI auf +12 gegenüber einem Wert von +6 im Vorquartal. Damit ist der aktuelle Wert der stärkste, der seit Anfang 2022 gemessen wurde.

APAC-Region: Gemischtes Bild

Die APAC-Region hinkt bei der Betrachtung nach Regionen nun hinterher, verzeichnet einen Wert von +7 (identisch mit dem des letzten Quar-

tals) und signalisiert damit nur einen sehr geringfügig positiven Trend. Zu beachten ist allerdings, dass es innerhalb der APAC-Region grosse Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern gibt.

Neuseeland und China melden im zweiten Quartal besonders schlechte CAI-Werte, wobei Neuseeland das schlechteste Ergebnis seit ihrer Einführung im Jahr 2018 verzeichnete. In China und Hongkong setzen die jüngsten Ergebnisse die seit der zweiten Hälfte des Jahres 2023 zu beobachtende Negativserie fort.

Am anderen Ende der Skala ragen Indien (+57) und die Philippinen (+61) heraus, die im weltweiten Vergleich sehr positive CAI-Werte aufweisen. In beiden Ländern steigt die >>>

>>> schätzt wird als der Bereich Infrastruktur (+27% gegenüber +25%). Im Vorquartal lagen diese Werte bei +19 Prozent bzw. +38 Prozent. In Deutschland stiegen die Erwartungen der Bautätigkeit für die kommenden 12 Monate im Wohnungssektor deutlich von + 22 Prozent auf +42 Prozent.

Für den Gewerbesektor liegen in den meisten Ländern die Erwartungen im Allgemeinen unter denen der anderen Marktsegmente. Dennoch sind die Aussichten für gewerbliche Entwicklungstätigkeit in Ländern wie Saudi-Arabien, den Vereinigten Arabischen Emiraten, Indien, den Philippinen, Mauritius und Nigeria immer noch positiv. Der Ausblick für die Bautätigkeit von Gewerbeimmobilien in Deutschland dreht sich vom negativen in den positiven Bereich und steigt deutlich von -8 auf +31 Prozent. In China, Hongkong, Neuseeland und Singapur zeigt sich ein eher pessimistisches Bild hinsichtlich der Aussichten für den privaten Nichtwohnungsbau im nächsten Jahr.

Rund zwei Drittel der Befragten weltweit verweisen auf Materialkosten (66%) und finanzielle Beeinträchtigungen (66%), die derzeit die Bautätigkeit behindern. Zudem erschwert der Arbeits- (50%) und Fachkräftemangel (56%) die Bautätigkeit. Besonders zeigt sich der Fachkräftemangel in Nord- und Südamerika und Europa, hier berichten 69 Prozent bzw. 55 Prozent der Befragten über dieses Problem.

Europa: Bautätigkeit nimmt leicht zu

Die europaweiten Ergebnisse für das zweite Quartal 2024 zeigen eine weitere, wenn auch bescheidene Verbesserung der gesamten Bautätigkeit. Dieser Aufschwung erfolgt allerdings von einer relativ niedrigen

Basis aus, und die Dynamik erscheint aufgrund des derzeit eher schwierigen makroökonomischen Hintergrunds derzeit noch etwas fragil.

Auf europäischer Ebene verzeichnete der CAI im zweiten Quartal einen Wert von +12 gegenüber +6 im Vorquartal. Dies ist der positivste Wert seit Anfang 2022, auch wenn der aktuelle Wert ein bescheidenes Wachstum der Bautätigkeit signalisiert. Auf Länderebene stieg der CAI in den Niederlanden deutlich an und erreichte einen Wert von +31 im Vergleich zu +6 beim letzten Mal. Daneben weisen sowohl Italien (+21) als auch Irland (+20) weiterhin deutlich positive CAI-Werte auf, wobei die aktuellen Werte weitgehend unverändert gegenüber dem ersten Quartal blieben.

In Deutschland stieg der CAI auf +20 von zuvor +12. Dies ist der positivste Wert seit dem ersten Quartal 2022. Auch Spanien (+17) und Grossbritannien (+9) verzeichneten positive CAI-Werte. Der einzige europäische Markt mit einem negativen Wert für den Gesamtindex im zweiten Quartal war Frankreich mit -6.

«Solider Aufschwung» im privaten Wohnungsbau

Der 12-Monatsausblick auf die Arbeitsauslastung im Bereich privater Wohnungsbau verzeichnet europaweit ein Nettosaldo von +27 Prozent (Q1: +19%). Dies ist der stärkste Wert seit Anfang 2022. Insbesondere die Befragten in Deutschland und den Niederlanden erwarten nun einen soliden Aufschwung im privaten Wohnungsbau für die kommenden 12 Monate.

In Deutschland stieg der Nettosaldo deutlich von +22 auf +42 Prozent, in den Niederlanden sogar von -33 auf +83 Prozent. Zudem verzeichnet der Ausblick auf die Bautätigkeit von Ge-

werbeimmobilien in Deutschland einen starken Anstieg von -8 auf +31 Prozent und dreht damit in den positiven Bereich.

Markthemmnisse

Finanzielle Beeinträchtigungen (61%) sowie Planungs- und Regulierungsvorschriften (59%) sind in Europa die am häufigsten genannten Faktoren, die als Hemmnisse für die Marktaktivität angesehen werden. Zudem gaben über 50 Prozent der Befragten an, dass der Mangel an Fach- und Arbeitskräften negative Auswirkungen hat. In Deutschland sagen jeweils 69 Prozent, dass die grössten Markthemmnisse auf finanzielle Beeinträchtigungen, Planungs- und Regulierungsvorschriften sowie Arbeitskräftemangel zurückzuführen sind.

«Deutliche Anzeichen einer Erholung»

«Die europäische Baubranche erholt sich deutlich und Deutschland trägt massgeblich, neben den Niederlanden, zu einem verbesserten und zum dritten Mal in Folge gestiegenen Construction Activity Index bei», sagt Susanne Eickermann-Riepe FRICS, Vorsitzende des RICS European World Regional Board (EWRB). Die Wachstumsaussichten bei Infrastruktur seien weiterhin Treiber der Arbeitsauslastung, doch steige auch in Europa die Einschätzung beim Wohnungsbau deutlich an. «Die Stimmung hellt sich etwas auf, auch wenn weiterhin Materialkosten und finanzielle Engpässe limitierende Faktoren sind», so Eickermann-Riepe. Die positiven Aussichten für die nächsten 12 Monate sieht die Vorsitzende des RICS EWRB als weitere Anzeichen einer Erholung, insbesondere im privaten Wohnungsbau.» •

BÜROIMMOBILIENMÄRKTE DEUTSCHLAND

Der Wind hat gedreht



BILD: FRANCKITO / DEPOSITPHOTOS

Leere Büros gehören vermutlich bald der Vergangenheit an.

BESCHÄFTIGTE ZIEHT ES IN DEUTSCHLAND BUNDESWEIT INZWISCHEN VERMEHRT ZURÜCK INS BÜRO, WIE AUS EINER AKTUELLEN STUDIE DES IMMOBILIENBERATUNGSUNTERNEHMENS JLL HERVORGEHT. DIE STUDIE BASIERT AUF EINER VON JLL DURCHGEFÜHRTEN, REPRÄSENTATIVEN ONLINEBEFRAGUNG VON 1.530 BÜROBESCHÄFTIGTEN IN BERLIN, DÜSSELDORF, FRANKFURT, HAMBURG, KÖLN, MÜNCHEN UND STUTTGART IM JUNI 2024. IM VORJAHR HAT JLL EINE ÄHNLICHE BEFRAGUNG IM JULI UND AUGUST DURCHGEFÜHRT.

PD/BW. Die Bürobeschäftigten in Deutschland fahren für die tägliche Arbeit wieder häufiger ins Büro. Gemäss der eingangs genannten Studie von JLL liegt die durchschnittliche Anwesenheit in den Metropolregionen aktuell bei 3,6 Tagen und damit um 0,4 Tage höher als vor einem Jahr. Damit nähere sich die Büroanwesenheit dem Niveau von vor der Corona-Pandemie an, als im Durchschnitt an vier Tagen in der Woche das Unternehmensbüro als Arbeitsplatz aufgesucht wurde, berichten die JLL-Researcher. Die Return-to-Office-Rate (RTO), welche die aktuelle Büroanwesenheit in Tagen ins Verhältnis zur Zeit vor der Corona-Pandemie setzt, steige damit auf 89 Prozent (Vorjahr: 79%). Auch die Be-

legungsquote der Büros habe sich in relevanter Grössenordnung erhöht und liegt jetzt bei 72 Prozent (Vorjahr: 63%). Vor der Pandemie waren die Büros in den sieben deutschen Bürohochburgen im Mittel zu 79 Prozent belegt.

Rückkehr ins Büro standort- und branchenunabhängig

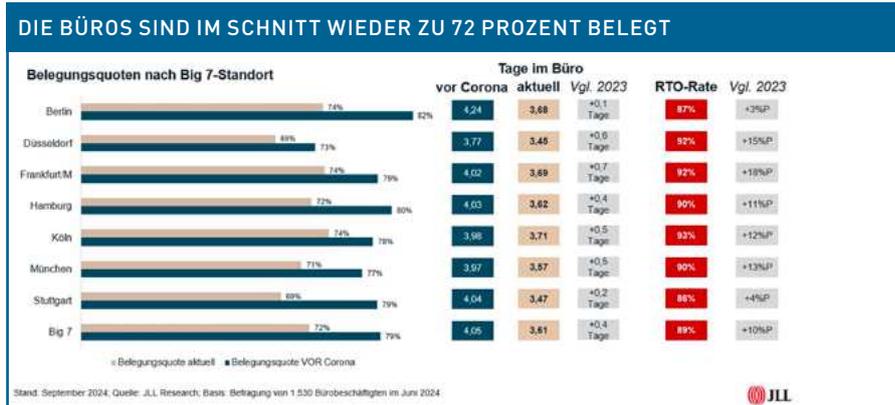
«Die Rückkehr ins Büro nimmt Fahrt auf und immer mehr Unternehmen gehen dazu über, wieder eine fixe Anzahl von Bürotagen festzulegen», kommentiert Helge Scheunemann, Head of Research JLL Germany, die Umfrageergebnisse. Allerdings würden auch Mitarbeiter mit Wahlfreiheit immer häufiger ins Büro >>>

>>> zurückkehren. Während Mitarbeiter mit der Anwesenheitsregelung «immer/überwiegend im Homeoffice» im Jahr 2023 noch an durchschnittlich 1,5 Tagen einer typischen Arbeitswoche in die Büros kamen, sind es gemäss der Studie in diesem Jahr schon 2,5 Tage. «Selbst diejenigen mit der Vorgabe «komplett flexibel» kommen wieder häufiger ins Büro – nämlich an drei Tagen im Vergleich zu 2,7 Tagen im Jahr 2023», hebt Scheunemann hervor.

Die gestiegene RTO-Rate zieht sich gemäss der Studie durch alle untersuchten Bürostandorte und Branchen. So hat sich das Niveau in den sieben Städten weitgehend angeglichen und bewegt sich zwischen 86 und 93 Prozent. Die höchsten Raten weisen Köln (93%), Frankfurt und Düsseldorf (jeweils 92%) auf, die niedrigsten Stuttgart (86%) und Berlin (87%). Bei den Branchen weisen lediglich Versicherungs- sowie Beratungsdienstleistungen geringe Rückgänge der RTO-Rate auf, bei allen anderen kam es im Jahresvergleich zu teilweise kräftigen Zuwächsen. Insbesondere in der IT- und Telekommunikationsbranche hat sich die Präsenz im Büro deutlich erhöht und liegt mit 3,8 Tagen je typischer Arbeitswoche nun leicht über dem Gesamtdurchschnitt (3,6 Tage) und sogar höher als vor Corona (3,39 Tage).

Neue Anwesenheitsregelungen

Scheunemann begründet diese erstaunliche Entwicklung mit veränderten Anwesenheitsregelungen in den Unternehmen. «Während 2023 noch fast 80 Prozent der Befragten in der IT- und Telekommunikationsbranche angaben, dass die Anwesenheitsregelung in ihrem Unternehmen entweder «immer/überwiegend im Homeoffice» oder «komplett flexibel» sei, liegt dieser Wert 2024 nur noch bei 33 Prozent.



Quelle: JLL Deutschland, Q3 2024

Für zwei Drittel der Beschäftigten lautet die Anwesenheitsregelung nun «immer/überwiegend im Büro»; 2023 gaben dies nur 18 Prozent an. Auffallend sei zudem, dass nun vermehrt auch grosse Unternehmen mit mehr als 250 Beschäftigten am Standort ihre Mitarbeiter zurück in die Büros holen. Die RTO-Rate ist bei diesen Unternehmen deutlich von 69 auf 81 Prozent gestiegen. Die höchsten Rückkehrraten weisen wie im Vorjahr Unternehmen mit weniger als zehn Beschäftigten auf (2024: 96 %; 2023: 93%). In den Unternehmen sind Mitarbeiter mit Führungsfunktion insgesamt etwas häufiger im Büro als solche ohne (3,7 zu 3,5 Tage). Zudem wird die Anzahl der Bürotage wesentlich von der Anfahrtsdauer zum Bürostandort beeinflusst. So suchen Mitarbeiter mit kürzeren Anfahrtszeiten das Büro insgesamt häufiger auf. Während Mitarbeitende mit einem Arbeitsweg von bis zu 15 Minuten aktuell an 3,77 Tagen einer typischen Arbeitswoche ins Büro fahren, sind es bei Anreisezeiten von 61 bis 120 Minuten nur noch 2,93 Tage.

Keinen wesentlichen Einfluss auf die Rückkehr ins Unternehmensbüro spielt dagegen die Lage des Büros. Die RTO-Raten für Gebäude in Top-, Zweit- und Drittlagen liegen mit 3,56, 3,58 und 3,68 Tagen recht nahe beieinander. Jedoch gibt es in Zweit-

und Drittlagen mit 27 Prozent beziehungsweise 33 Prozent eine höhere tägliche Anwesenheitspflicht im Büro als in Toplagen (20%). Demgegenüber suchen Mitarbeiter, denen die Wahl des Arbeitsorts überwiegend oder komplett freigestellt wird, etwas häufiger in Toplagen das Büro auf. «Damit bestätigt sich zumindest in gewissem Masse, dass zentrale, innenstadtnahe Büros für Beschäftigte attraktiver sind und diese eher freiwillig das Büro aufsuchen, während sich in Zweit- und Drittlagen etwas restriktivere Anwesenheitsregelungen auf die Büropräsenz auswirken», sagt Scheunemann. Eine wichtigere Rolle für die Mitarbeitenden hätten die verkehrliche Erreichbarkeit des Bürostandorts sowie eine Ausstattungsqualität, die mit Annehmlichkeiten und Wohlfühlatmosphäre punktet.

4-Tage-Woche in Sicht?

«Auch wenn die RTO-Rate wieder angestiegen ist und zahlreiche Unternehmen Anwesenheitsregeln einführen, erwarten wir nicht, dass wir kurz- bis mittelfristig wieder zu einer vollen Bürowoche zurückkehren werden. In den kommenden Jahren könnte die Diskussion rund um Remote Working abgelöst werden von einer sich intensivierenden Diskussion um eine Vier-Tage-Woche.» •

MARKTKOMMENTAR

Stimmung hellt sich auf

NACH SNB UND EZB HAT NUN AUCH DIE US-NOTENBANK DIE ZINSWENDE EINGELEITET. AN DER SITZUNG VOM 18. SEPTEMBER 2024 VERKÜNDETE DAS FED EINE SENKUNG DES LEITZINSES UM 0,5 PROZENTPUNKTE. DIE US-AKTIENMÄRKTE REAGIEREN MIT EINEM DEUTLICHEN KURSSPRUNG. DIE EUPHORIE WIRD JEDOCH SCHNELL GEDÄMPFT, DA MEHRERE MITGLIEDER DES ZINSKOMITEES NUR NOCH VON EINER ZINSENKUNG UM 0,25 PROZENTPUNKTE BIS JAHRESENDE AUSGEHEN.

FL/TM. Diese Prognose liegt zwar deutlich unter den Erwartungen vieler Marktteilnehmer, aber dennoch dürften die Aktienmärkte von der geldpolitischen Ausrichtung der Notenbanken profitieren. Das zeigte sich bereits nach dem Zinsentscheid der Europäischen Zentralbank vom 12. September 2024, als die Märkte nach den Kurskorrekturen wieder einen positiven Trend einschlugen. Der US-Aktienindex S&P 500 notiert aktuell bei einer Jahresbilanz von +18,99 Prozent, nur knapp unter seinem Höchststand von Mitte Juli (+19,72%). Auch die Indices DAX und SMI nähern sich ihren Jahreshöchstständen. Der DAX verzeichnet im laufenden Jahr ein Plus von 11,70 Prozent (Höchstwert 2024 +13,01%); der Schweizer Leitindex SMI liegt bei +10,93 Prozent (+15,27%).

REAL INDEX

Bei den Schweizer Immobilienaktien war zuletzt eine Konsolidierung zu beobachten, dies u.a. aufgrund von Umschichtungen zulasten der Immobilienaktien. Trotz der Kursrückgänge zeigt der REAL Index eine starke Jahresperformance (+8,46%).

Mittelfristig dürfte der Immobiliensektor von der Zinsentwicklung profitieren. Den höchsten Kurszuwachs unter den REAL-Mitgliedern im laufenden Jahr erzielten die Titel von Zug Estates (+20,32%) und die Aktien des Indexschwergewichts Swiss Prime Site (+10,29%). Europäische Immobilienaktien verbuchten in den letzten Woche deutliche Kursgewinne, stehen aber seit einigen Tagen unter Verkaufsdruck. Der EPRA Index fiel von seinem Jahreshöchststand (+6,86%) auf ein Plus von 4,66 Prozent (nicht währungsbereinigt).

SWIIT Index

Die Immobilienfonds haben sich weitgehend von den Kursrückgängen vom Monatsbeginn erholt. Der durch Kapitalerhöhungen und den damit verbundenen Liquiditätsbedarf entstandene kurzfristige Verkaufsdruck hat nachgelassen. Zudem kommt die aktuelle Zinsentwicklung auch den Immobilienfonds zugute: Der SWIIT Index notiert aktuell bei 494,34 Punkten und einer Performance von +6,94% und damit nur knapp unter dem bisherigen Jahreshöchstwert von 495 Punkten (+7,82%). Die Kapi-



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

taltransaktionen (Immobilienfonds) für das dritte Quartal – alles in allem ein Gesamttransaktionsvolumen von 500 Mio. CHF – wurden grösstenteils abgeschlossen oder stehen kurz vor dem Abschluss. Für das vierte Quartal sind weitere Emissionen bekannt – so wurde jüngst für den SF Retail Properties Fund eine Emission im Volumen von rund 50 Mio. CHF angekündigt. Das zusätzliche Kapital soll für den weiteren Ausbau des Portfolios, zur Erschliessung von Potenzialen bei Bestandesliegenschaften sowie zur Reduktion von Fremdkapital verwendet werden. •

10.4.2024	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2 677.62	-0.15	7.28
REAL	3 481.08	-0.38	8.46
SWIIT	494.34	-0.08	6.94
EPRA EUROPE INDEX	1 790.29	3.05	4.66
		NET CHANGES	
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	0.5813	-0.054	-0.569
CHF SARON 5Y	0.5900	-0.059	-0.470
CHF SARON 10Y	0.6925	-0.060	-0.468
CHF SARON 15Y	0.7575	-0.065	-0.448

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE				19. SEPTEMBER 2024					
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2024	HÖCHST 2024	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	134000	139000	135000	1	142500	1	137000	1
140241	AGRUNA AG	3750	3750	3600	5	3750	86	3750	5
4986484	ATHRIS N	360	400	260.5	50	0	0	364	97
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	520	550	532	50	0	0	530	5
193185	CHAM GROUP N	470	525	505	17	509.5	512	500	4
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	167.5	192	177	50	180	50	180	50
190684	IMBEX HOLDING AG	8750	10000	8510	2	0	0	9100	1
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			13900	3	28720	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2800	2900	2705	1	0	0	2900	8
11502954	KONKORDIA AG N	7000	8000	7650	1	9250	2	7790	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	55	62.5	62.5	100	0	0	62.5	100
257770	REUSSEGG HLDG N	72	78	78	50	350	10	78	12
54702757	SIA-HAUS VZ N	8100	9500	8650	2	9900	1	8500	2
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2370	2800	2400	2	2700	1	2425	2
253801	TERSA AG	15000	16000	12650	10	15250	10	15000	1
172525	TONWERK LAUSEN N	18700	18700	16000	1	35000	1	18700	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	20500	20500	18000	1	24500	1	20500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	171	182	183	97	190	53	180	10
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	111	144	115	25	116	768	115	75



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**NEUER
ZYKLUS**

Sebastian Feix, AFIAA,
sieht Zeichen einer Bodenbildung
an den Immobilienmärkten

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

Jetzt abonnieren.
www.immobiliengeschäft.ch

**IMMOBILIEN
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											20. SEPTEMBER 2024	
ISIN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKN. PREIS INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART RÜCKN. PREIS MITTELKURS	PERF. TR YTD 2024	MONATL. UMSATZ BÖRSENKAP. % AUGUST	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	100.15	114.50	2.68%	14.33%	-1.56%	1.69%	115.50	120.50	962'941'565		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	122.60	142.00	2.35%	15.82%	6.16%	1.15%	137.50	152.00	1'071'100'320		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	101.25	114.00	2.59%	12.59%	-2.64%	1.50%	113.00	116.50	708'269'346		
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	113.95	119.00	2.73%	4.43%	0.99%	1.05%	118.50	130.50	2'336'149'690		
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	73.15	81.00	3.14%	10.73%	17.28%	1.08%	70.20	77.20	689'018'643		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	181.40	177.00	4.32%	-2.43%	8.59%	1.14%	160.50	169.00	1'590'270'660		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	106.80	148.50	2.46%	39.04%	5.99%	0.95%	139.50	150.50	3'096'843'651		
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPUS	98.70	99.00	3.64%	0.30%	4.65%	1.29%	92.20	103.50	792'000'000		
CH0012913700	CS REF SIAT	156.55	228.00	2.32%	45.64%	7.55%	0.85%	206.00	219.00	3'740'025'360		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	117.95	134.00	2.37%	13.61%	9.43%	0.86%	119.50	128.00	442'200'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	118.25	151.00	2.53%	27.70%	13.41%	1.13%	134.50	145.00	2'421'744'493		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	155.75	222.00	2.07%	42.54%	4.72%	0.75%	209.00	220.00	1'692'326'202		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	112.85	139.00	2.91%	23.17%	8.33%	0.94%	130.00	133.50	305'800'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	107.55	90.00	6.09%	-16.32%	25.79%	0.61%	76.00	84.60	390'856'590		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	104.25	105.00	2.11%	0.72%	0.19%	0.00%	105.00	110.00	403'119'570		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	107.65	98.00	5.75%	-8.96%	0.49%	0.00%	106.00	108.00	153'125'000		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	98.75	108.50	2.59%	9.87%	7.43%	0.61%	100.00	103.00	881'562'500		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	181.65	215.00	3.11%	18.36%	9.69%	0.69%	199.00	213.00	1'290'000'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	408.35	518.00	2.61%	26.85%	3.84%	0.91%	520.00	550.00	1'818'979'792		
CH0002782263	LA FONCIERE	100.15	139.50	1.83%	39.29%	8.40%	0.69%	128.50	136.50	2'044'358'411		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	127.15	122.50	2.84%	-3.66%	-5.04%	NICHT KOTIERT	125.00	130.00	826'875'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	139.75	168.00	2.22%	20.21%	3.75%	1.18%	156.50	171.00	961'143'960		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	128.65	143.00	2.12%	11.15%	12.74%	1.29%	127.50	139.50	373'248'876		
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	140.45	156.00	3.64%	11.07%	7.59%	1.42%	140.50	149.00	1'524'578'640		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	92.05	104.00	2.51%	12.98%	8.22%	NICHT KOTIERT	99.00	102.00	410'224'256		
CH0039415010	REALSTONE	115.00	124.00	3.00%	7.83%	2.98%	1.08%	123.50	131.00	1'663'520'884		
CH0100612339	RESIDENTIA	104.05	97.80	3.48%	-6.01%	4.49%	1.97%	94.00	99.00	156'497'017		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	142.70	161.00	3.18%	12.82%	6.62%	0.79%	144.50	156.50	1'719'511'073		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	82.00	81.00	5.39%	-1.22%	8.74%	0.41%	78.40	84.60	194'400'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	94.70	107.00	4.16%	12.99%	3.65%	0.78%	107.50	112.50	693'360'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	115.65	123.50	2.62%	6.79%	2.59%	1.15%	119.00	128.00	1'039'437'009		
CH0002785456	SOLVALOR 61	225.15	303.00	1.78%	34.58%	7.10%	1.24%	283.00	299.00	1'753'698'552		
CH0037237630	STREETBOX REF	333.35	485.00	3.18%	45.49%	11.92%	0.79%	442.00	463.00	208'339'025		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	99.20	95.00	3.25%	-4.23%	12.70%	0.55%	83.60	93.60	254'960'240		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.10	85.50	2.65%	-16.26%	-7.87%	0.63%	88.00	92.40	290'902'037		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.20	118.00	2.24%	6.12%	-1.62%	1.26%	118.50	123.50	1'911'600'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	119.70	176.00	2.18%	47.03%	13.80%	1.59%	157.50	171.00	1'853'848'304		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	92.95	100.00	4.22%	7.58%	4.99%	0.48%	97.20	102.00	520'260'500		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	96.50	74.00	2.88%	-23.32%	0.13%	0.65%	74.40	78.00	281'353'180		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	156.75	195.00	2.38%	24.40%	5.98%	0.70%	176.00	187.00	1'030'756'740		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTM. FUND COMMERC.	101.20	101.00	4.51%	-0.20%	3.06%	NICHT KOTIERT	98.00	103.00	236'618'255		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	63.50	89.40	2.05%	40.79%	9.56%	1.47%	79.40	84.20	3'174'889'556		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.35	20.80	2.06%	44.95%	18.18%	1.89%	17.50	19.30	966'483'586		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.55	14.10	2.40%	22.08%	10.16%	0.84%	12.45	14.10	507'534'421		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	98.80	136.00	2.04%	37.65%	11.00%	0.76%	123.50	136.50	1'938'172'040		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	100.45	141.00	2.33%	40.37%	7.80%	0.88%	130.00	139.00	10'388'908'200		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.00	66.00	4.09%	10.00%	11.08%	0.80%	60.20	66.40	1'626'225'744		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	104.25	114.50	2.46%	9.83%	2.23%	0.80%	110.50	116.00	1'099'671'626		
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL		
				2.88%	16.85%	7.31%	0.98%			64'437'710'513		

IMMOBILIENAKTIEN											20. SEPTEMBER 2024	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2024	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % AUGUST	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST		BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	154.95	156.00	4.57%	0.68%	8.38%	3.54%	147.00	155.60	2'588'480'076		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	76.90	73.20	4.30%	-4.81%	16.31%	2.14%	64.00	72.00	207'188'268		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	177.85	180.00	3.38%	1.21%	6.29%	0.06%	172.00	189.00	391'089'240		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.55	16.00	3.49%	-3.32%	-1.49%	0.51%	16.30	17.25	481'005'328		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	107.95	81.00	3.89%	-24.97%	5.39%	2.80%	73.40	79.80	372'384'077		
CH1338987303	INTERSHOP N	95.70	123.00	4.57%	28.53%	4.47%	1.93%	119.60	125.20	671'303'250		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.00	18.50	0.00%	-19.57%	6.02%	1.12%	16.65	17.70	155'491'351		
CH0325094297	INVESTIS N	97.20	109.50	2.31%	12.65%	14.75%	0.67%	92.00	99.60	313'678'080		
CH0011108872	MOBIMO	258.10	267.00	3.82%	3.45%	6.13%	2.27%	252.00	268.00	1'936'139'553		
CH0212186248	NOVAVEST	40.45	33.00	3.85%	-18.42%	-5.91%	2.06%	31.70	36.80	335'640'195		
CH0284142913	PLAZZA N	347.10	318.00	2.54%	-8.38%	8.67%	1.98%	292.00	309.00	415'056'398		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	114.00	122.80	3.18%	7.72%	7.70%	4.00%	113.00	118.60	5'632'577'015		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	84.80	95.00	3.64%	12.03%	9.52%	5.02%	85.10	90.50	7'288'267'380		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	111.30	92.80	3.95%	-16.62%	3.66%	0.31%	90.00	94.60	253'302'333		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1635.65	1700.00	4.17%	3.93%	-2.27%	1.84%	1780.00	1860.00	284'679'450		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2062.55	1880.00	2.37%	-8.85%	19.88%	0.67%	1590.00	1850.00	568'247'379		
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL		
				3.14%	-2.17%	8.04%	3.65%			21'558'889'178		

UNTERNEHMEN

SV-Group auf Expansionskurs

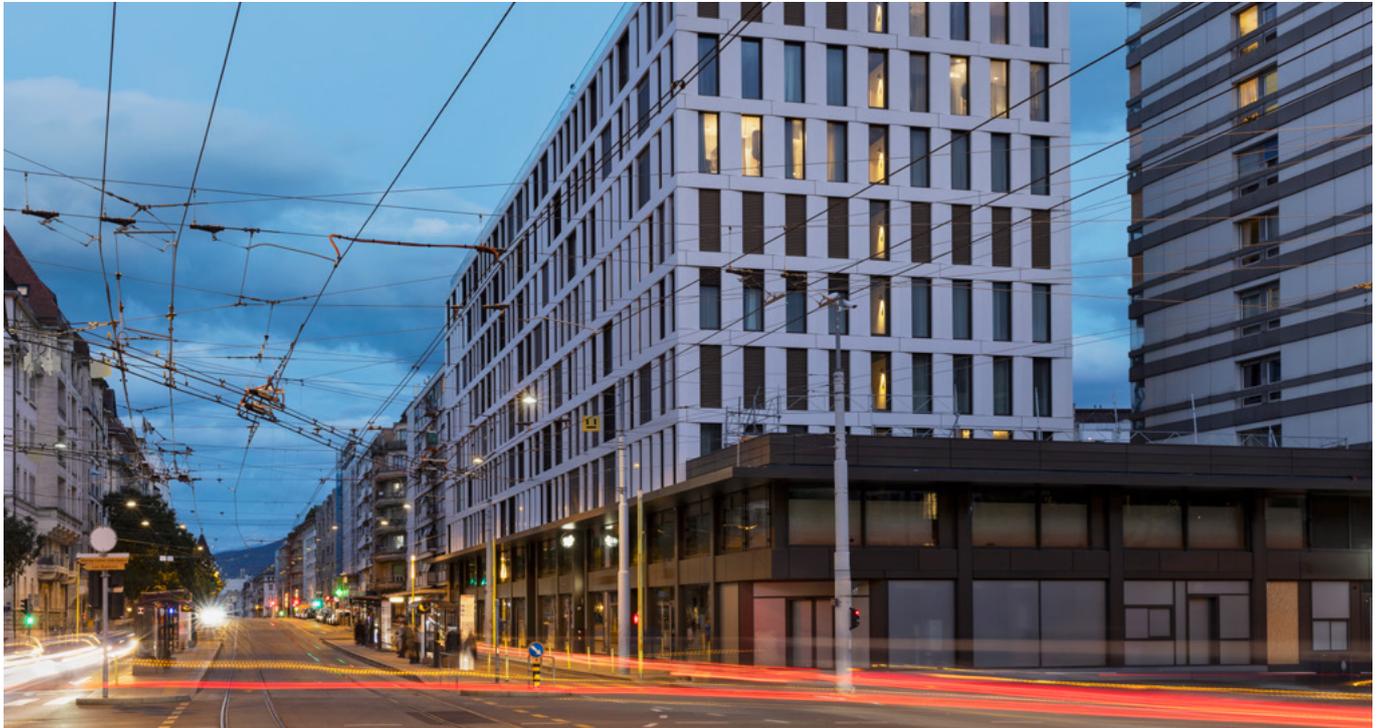


BILD: SV GROUP

Das «Stay Kooook» in Genf

DIE SV-GROUP HAT JÜNGST IN GENF ZWEI HOTELS ERÖFFNET. ZUM PORTFOLIO DES UNTERNEHMENS ZÄHLEN JETZT 23 HOTELS; 11 DAVON BEFINDEN SICH IN DER SCHWEIZ.

BW. 1914 von Else Züblin-Spiller als Non-Profit-Organisation «Schweizer Verband Soldatenwohl» gegründet, sollte das Unternehmen ursprünglich Schweizer Soldaten mit preiswerter und ausgewogener Kost versorgen. Heute ist die SV Group eine führende Gastronomie- und Hotelmanagement-Gruppe und unterhält u.a. Hotels mit Eigenmarken sowie mit weiteren renommierten Marken als Franchisenehmerin. Jüngst hat die SV Group gleich zwei neue Hotels in Genf eröffnet.

Zwei neue Hotels in Genf

Es handelt sich zum einen um das Stay Kooook Genf City an der Rue de la Servette, das auf 2.400 qm 84 Serviced Apartments bietet sowie den für alle Gäste nutzbaren Bereich «The Flat» mit Dachterrasse. Zum anderen wurde im Quartier Petit Saconnex das Residence Inn Geneva City Nations eröffnet. Es bietet 99 Studios, verteilt über 7 Etagen inklusive Angebote eines Full-Service-Hotels. «Das SV-eigene Stay Kooook-Konzept und das etablierte Residence Inn by Marriott adressieren die wachsende Nachfrage nach flexiblen Wohnlösungen in der kosmopolitischen Rhonestadt», kommentiert Marco Meier, Managing Director SV Hotel den Schritt seines Unternehmens in die Westschweiz. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 15_2024 / 19. Jahrgang / 386. 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

101. Schweizer Immobiliengespräch

In Zusammenarbeit mit



Neuer Zyklus, neue Perspektiven

Mittwoch, 4. Dezember 2024, 17.30 Uhr
Hotel Marriott, Zürich

Schweizer RICS-Experten informieren aus erster Hand über die aktuelle Lage an den internationalen Immobilienmärkten, Investmentchancen und -Risiken.



Giorgio Engeli
Swiss Life Asset
Managers



Paola Prioni
Pensimo
Management AG



Rainer Suter
AXA Investment
Managers Schweiz AG



Zoltan Szelyes
Macro Real Estate AG



Michael Trübestein
Moderation

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-dezember-2024



Sponsoren:

HSLU Hochschule
Luzern

smg swiss
marketplace
group
Unsere Real Estate Brands
homegate[®] immoScout24

energie360°

allride
BY AMAG

IMMOTRAILER
DIGITAL. REAL ESTATE. STRATEGIES.

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Portal