

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Investoren stehen Schlange
(Immobilienmarkt-Bericht 2022
von CSL Immobilien)
- 4 Nachricht:
Realadvisor
- 6 BIM gewinnt an Bedeutung
(Studie Pom+)
- 9 Weltweite Bautätigkeit steigt
weiter an
(Studie RICS)
- 11 Microapartments:
Deutliche Zeichen der Erholung
(Studie CBRE Deutschland)
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Standortentwicklung:
Reinach, Aesch/Projekt «Aere»
- 16 Impressum

EDITORIAL

Alternativlose Anlageklasse

Angesichts des hohen Preisniveaus für Liegenschaften und entsprechend niedrigen Renditen bei gleichzeitig stark limitierten Aussichten auf ein nennenswertes Mietpreiswachstum hatten viele Schweizer Marktakteure im vergangenen Jahr eher damit gerechnet, dass die Renditen auf einem tiefen Niveau stagnieren. Mit Blick auf jüngst veröffentlichte neue Marktdaten zeigt sich dagegen: Immobilien blieben auch 2021 bei Investoren stark gefragt, insbesondere Liegenschaften mit erstklassigen Lage- und Objektkriterien. Mit der Konsequenz, dass solche Objekte bei Transaktionen sowohl im Büro- als auch im Wohnbereich neue Höchstpreise erzielten. Wie Immobilienberatungsunternehmen berichten, erreichten bei den Büroimmobilien die Netto-Anfangsrenditen für Topobjekte einen neuen Tiefstwert von 1,9 Prozent; die Rendite für erstklassige Büroliegenschaften sei 2021 erstmals auf fast dasselbe Niveau wie diejenige von vergleichbaren Wohnliegenschaften gesunken. Letztere rentierten im vergangenen Jahr mit 1,85 Prozent, wie CSL Immobilien berichtet – und damit scheint noch nicht das Ende erreicht zu sein, wenn die Einschätzung vieler Schweizer Marktakteure zutrifft: Man geht davon aus, dass die Renditen zumindest in den obersten Qualitätsbereichen auch in diesem Jahr weiter sinken werden. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

Top Performance für Ihr Real Estate und Facility Management



ALPHA IC SCHWEIZ AG

Consulting Experts für Ihr Immobilienportfolio

Eine Kooperation der RESO GROUP Holding mit der Alpha IC GmbH aus Deutschland

120'
@ 8am

News – Trends – Impulse
Der Schweizer FM-Markt 2022

24. März 2022, 8-10 Uhr
Office LAB Baslerpark
Baslerstrasse 60
8048 Zürich-Altstetten

Infos &
Anmeldung
hier

www.alpha-ic.com/schweiz

85. Schweizer Immobiliengespräch

Wie Daten die Immobilienbranche verändern

Mittwoch, 9. März 2022, 17.30 Uhr, Metropol Restaurant Zürich

Daten sind das neue Öl. So ein weit verbreitetes Bonmot. Aber was heisst das für die Immobilienbranche? Sowohl das Angebot als auch die Nachfrage sowie Geo- und Strukturdaten werden immer transparenter und breiter verfügbar. Spezialisierte Unternehmen sammeln Unmengen von Daten. Mit cleveren Algorithmen kombiniert und teilweise mit künstlicher Intelligenz ausgewertet erlauben sie völlig neue Einsichten in Potentiale und Marktprozesse. Das wird die Arbeitsweise vieler Akteure in der Branche massiv verändern. Auch wenn vieles noch am Anfang steht, lässt sich doch erahnen, wohin die Reise gehen könnte. Strukturierte Marktdaten erlauben sowohl in der Projektkonzeption als auch in der Vermarktung neue Wege zu gehen.

Experten zeigen Ihnen

- Welche Daten zu Angebot, Nachfrage und Markt allgemein heute vorhanden sind
- Wie damit Projektentwicklung und Vermarktung teilweise neu gedacht werden können
- Wie sich Produkte und Prozesse optimieren lassen
- Welches kritische Erfolgsfaktoren sind

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: www.immobiliengespraech.ch



Daniel Baur
emonitor AG



Patrick Schmid
Avobis Group AG



Jelena Radovic
Implenia Schweiz AG



Markus Schmidiger
Moderation

Sponsoren:

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Investoren stehen Schlange



BILD: WIKIPEDIA

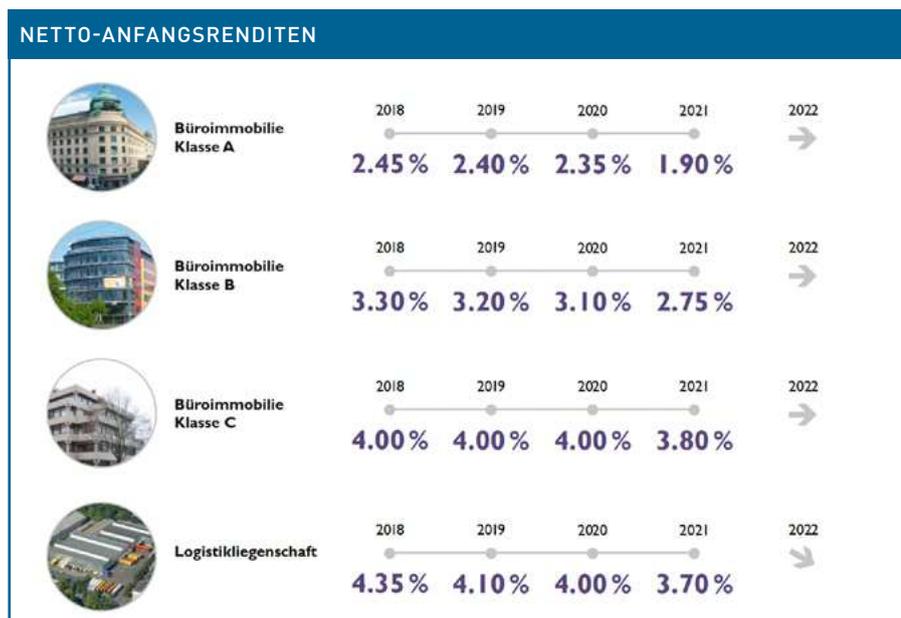
Die Wohnungspreise an der Zürcher Goldküste (im Bild Zollikon) stiegen 2021 auf Rekordhöhe.

FÜR IMMOBILIENINVESTOREN WAR 2021 EIN TURBULENTES JAHR. BIETERVERFAHREN TRIEBEN DIE PREISE FÜR TOPIMMOBILIEN AN ZENTRALER LAGE IN NEUE REKORDHÖHEN. ENTSPRECHEND TIEF SANKEN DIE RENDITEN. DAS ANGEBOT AN VERFÜGBAREN FLÄCHEN IM BÜROMARKT STIEG MIT AUSNAHME DER STÄDTISCHEN ZENTREN LANDESWEIT AN; AM WOHNUNGSMARKT STEHEN GRÖßERE EINHEITEN HOCH IM KURS; DIE LEERSTÄNDE BEI KLEINWOHNUNGEN STEIGEN. ZU DIESEN ERGEBNISSEN KOMMT DER CSL IMMOBILIENMARKTBERICHT 2022.

BW/PD. Wer heute eine Immobilie an bester Lage erstehen will, braucht viel Geld und Geduld; vor Büro- und Wohngebäuden mit hervorragender Erschliessung bilden sich heute lange virtuelle Schlangen von Investoren, die ihre Mittel möglichst sicher anlegen wollen. Bieterverfahren würden die Preise auf neue Höchstwerte treiben, berichtet das Zürcher Immobilienberatungs- und Maklerunternehmen CSL Immobilien in der aktuellen Ausgabe seines Immobilienmarktberichts und verweist auf ein aktuelles Beispiel. Danach hat ein Käufer in Zumik, einer Gemeinde an der Zürcher Goldküste, kürzlich ein nicht mehr benötigtes, nur eine Minute neben einer ÖV-Station gelegenes Feuerwehrgebäude mit einigen Wohnungen für rund 21 Mio.

CHF erworben. Insgesamt hätten sich um diese Liegenschaft 37 Interessenten beworben; der Endpreis habe fast zweieinhalb Mal so hoch gelegen wie der von der Gemeinde vorgegebene und auf einer professionellen Schätzung basierende Mindestpreis von 8,7 Mio. CHF.

Im Fokus der Anleger standen 2021 vor allem sogenannte Core-Objekte. «Als risikoarme Anlageklasse sind erstklassige Immobilien nach wie vor ohne Alternative», begründet Yonas Mulugeta, CEO von CSL Immobilien, diese in den Zentren beobachtbare Entwicklung. Die Preisentwicklung habe 2021 dazu geführt, dass die Netto-Anfangsrenditen in den meisten Segmenten des Investmentmarkts weiter auf neue Tiefstwerte sanken – und dies, obwohl die >>>



Quelle: CSL Immobilien AG, Investorenbefragung 2021

>>> meisten Investoren eher eine Seitwärtsbewegung erwartet hatten. Wohnliegenschaften erstklassiger Güte rentierten gemäss den CSL-Recherchen im Landesschnitt mit 1,85 Prozent (Vorjahr 2,1%). Noch stärker seien die Renditen für Top-Büroobjekte gesunken: Diese fielen mit 1,9 Prozent (Vorjahr 2,35%) sogar knapp auf das Niveau der Wohnimmobilien. Als einen Grund dafür nennen die CSL-Experten, dass Investoren, die im Wohnmarkt nicht mehr zum Zug kamen, in den Büromarkt ausgewichen sind. Auf wachsendes Interesse seien 2021 auch Gewerbe- und Logistikimmobilien gestossen – was CSL als eine weitere Ausweichbewegung von Investoren interpretiert, die vom weiterhin boomenden Onlinehandel profitieren wollen.

Leere Büros in der Peripherie

Auch die Unternehmen fokussierten ihre Nachfrage 2021 noch stärker auf zentrale Standorte. Gemäss dem CSL Immobilienmarktbericht entfiel der grössere Teil der in den vergangenen sechs Monaten verfügbaren

Büroflächen von 2,43 Mio. qm (Vorjahr 2,26 Mio. qm) aus diesem Grund auf Liegenschaften ausserhalb der städtischen Zentren. Im Wirtschaftsraum Zürich waren gemäss CSL in den vergangenen sechs Monaten rund 910.000 qm Bürofläche inseriert (Vorjahr 812.000 qm). Damit sei das Angebot innerhalb eines Jahres um 12 Prozent gestiegen – ähnlich stark wie in den Wirtschaftsräumen Bern (+14%) und Genf (+12%).

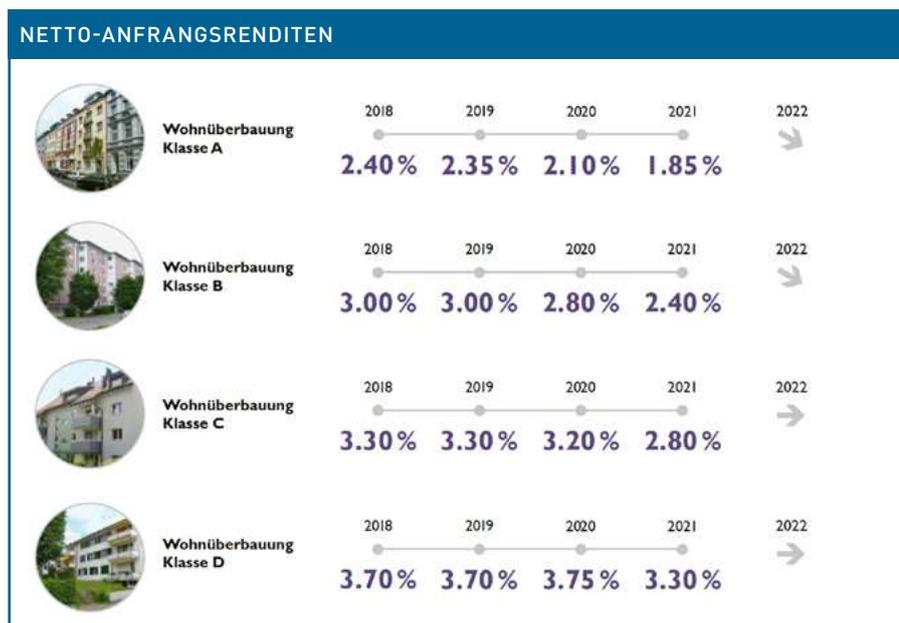
Der Fokus der Unternehmen auf zentrale Bürostandorte ist aus Sicht der CSL-Experten insbesondere auch auf die Pandemie zurückzuführen: Viele Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen hätten sich inzwischen an das Homeoffice gewöhnt – und um sie zumindest teilweise wieder zurück ins Büro zu holen und dort einen neuen Alltag zu etablieren, müsse dieses attraktiv sein. Neben der zentralen Lage mit guter Verkehrsanbindung gehöre dazu ein ansprechendes Interieur, das Kreativität und Teamprozesse fördert. Unternehmen, die dies nicht bieten könnten, hätten auf dem Arbeitsmarkt einen Nachteil. >>>

NACHRICHTEN

REALADVISOR: VERLANGSAMTER PREISANSTIEG

RealAdvisor, eine digitale Plattform für Immobilienbewertungen in der Schweiz, hat jüngst ihr vierteljährliches Barometer veröffentlicht, welches die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in sämtlichen Agglomerationen des Landes darstellt. «Im Anschluss an einen historischen Anstieg der Immobilienpreise in der Schweiz im Jahr 2021 stellen wir in Q4 eine Verlangsamung des Preisanstiegs fest», sagt Jonas Wiesel, Mitbegründer von RealAdvisor. Im Lauf des Jahres hätten die Preise vor allem ausserhalb der Ballungsräume stärker zugelegt. «Die Käufer wollen in grosszügigeren Räumen leben und sind bereit, sich von den Stadtzentren zu entfernen», so Wiesel. «Dieser Trend ist seit Beginn der Pandemie sehr ausgeprägt.»

Die Preise für Einfamilienhäuser schiessen vor allem ausserhalb der Ballungsräume in die Höhe, da dort der Wohnbestand kaum zunehmen wird und die Nachfrage unvermindert hoch ist. Käufer zögen vermehrt Gemeinden in Betracht, die weiter von den grossen Stadtzentren entfernt sind, so Wiesel. Insbesondere in den Kantonen Aargau, Thurgau, Solothurn und Bern seien die Preise mehr als im Schweizer Durchschnitt gestiegen. Drei Alpenkantone stechen gemäss Wiesel im Ranking der Top 5 der stärksten Preisanstiege hervor: Glarus (+13.6%), Graubünden (+12.8%) und Nidwalden (+12.3%). «Der Wunsch der Käufer nach einem Zweit- oder sogar Erstwohnsitz in den Bergen kommt allen alpinen Tourismusregionen zugute.» Im Wallis seien die Preise nach mehreren Jahren Stagnation wieder angestiegen (Häuser +5,6%, Wohnungen +4,8%); im Tessin überstiegen sie nach mehreren Jahren des Rückgangs zum ersten Mal das Niveau von 2017. (bw)



Quelle: CSL Immobilien AG, Investorenbefragung 2021

Nachfrage nach Eigenheimen gestiegen, die Preise ebenso

Auch im Wohnmarkt habe sich die Pandemie bemerkbar gemacht, so die CSL-Researcher: Das Zuhause habe an Bedeutung gewonnen; doch gleichzeitig habe das Homeoffice in vielen Haushalten ein Platzproblem ausgelöst, was wiederum zu einer steigenden Nachfrage geführt habe. Dies insbesondere im Eigentumssegment, welches weiterhin vom attraktiven Finanzierungsumfeld profitiere. Auf der Angebotsseite sei indes nur wenig Neues hinzugekommen –

und in der Folge seien fast flächendeckend die Preise für Eigenheime gestiegen. Ein Trend, der sich nach Einschätzung der CSL-Experten auch im laufenden Jahr fortsetzen dürfte, zumal die Hypothekarzinsen auf tiefem Niveau blieben, auch wenn sie zuletzt leicht gestiegen sind. Im Mietwohnungssegment habe sich die gestiegene Nachfrage insbesondere strukturell ausgewirkt: Gemäss CSL waren 2021 vor allem grössere Objekte gesucht, während das Interesse an Ein- bis Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen an vielen Lagen spürbar abgenommen habe.

Die Erfahrung der Marktbeobachter von CSL Immobilien zeige, dass Paare heute kaum mehr eine 2,5-Zimmer-Wohnung beziehen wollen, sondern mindestens eine Wohnung mit 3,5 Zimmern, lieber noch eine mit 4,5 Zimmern suchten.

Diese Nachfrageentwicklung spiegle sich nicht zuletzt in den Zahlen, so die CSL-Researcher: Im Kanton Zürich stieg der Anteil der 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen unter den leerstehenden Wohnungen 2021 auf 27, ein Jahr zuvor habe dieser noch bei 22 Prozent gelegen.

«Ausgetrockneter Markt»

Die Leerstandquote im Wohnmarkt ist gemäss dem CSL-Bericht im vergangenen Jahr aufgrund der grossen Nachfrage über das ganze Land gesehen auf 1,54 Prozent gesunken (Vorjahr 1,72 Prozent). Allerdings zeige die Quote grosse regionale Unterschiede. Im Vergleich der grössten Agglomerationen weise Zug mit 0,4 Prozent den tiefsten Wert auf, Olten-Zofingen mit 3,8 Prozent den höchsten. Im Kanton Zürich lag die Leerstandquote 2021 bei 0,72 Prozent (Vorjahr 0,91%), in der Stadt Zürich sei sie 2021 zwar minimal angestiegen, zeigte aber mit 0,17 Prozent (Vorjahr 0,15%) immer noch «einen äusserst ausgetrockneten Markt», schreiben die CSL-Experten. •

ANZEIGE



campos

**Immobilien
daten
sicher, einfach, digital**

www.campos.ch

coded with love by icfm

BAUWIRTSCHAFT/PROJEKTENTWICKLUNG

BIM gewinnt an Bedeutung



BILD: KOKLIANG/DEPOSITPHOTOS.COM

Um das volle Potenzial von BIM zu nutzen, müssen Unternehmen oftmals ihre Geschäftsmodelle anpassen.

BIM IST NICHT NUR EIN HYPE, SONDERN WIRD DIE BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT SOWIE DAS FACILITY MANAGEMENT LANGFRISTIG IN ALLEN BEREICHEN UND AUF ALLEN EBENEN PRÄGEN. TREIBER DIESER ENTWICKLUNG SIND VOR ALLEM HÖHERE QUALITÄTS- UND INNOVATIONSANSPRÜCHE SOWIE VERÄNDERTE ANFORDERUNGEN SEITENS DER AUFTRAGGEBER. DIES ZEIGEN DIE ERGEBNISSE DER JÜNGSTEN BIM-UMFRAGE, DIE VON SIEBEN BRANCHENORGANISATIONEN UNTER DEM LEAD DER POM+CONSULTING AG DURCHGEFÜHRT WURDE.

BW/PD. Building Information Modeling (BIM) ist für die Schweizer Bau- und Immobilienwirtschaft ein zentrales Thema, wie die BIM-Umfrage 2022 ergibt. Drei Viertel der knapp 600 Befragten erklären, dass die Anwendung von BIM für ihr Unternehmen relevant ist. Diese hohe Relevanz ist sowohl in der Privatwirtschaft als auch in staatsnahen Betrieben sowie Genossenschaften, Stiftungen und Vereinen zu erkennen. Etwas weniger gut verankert ist BIM in der öffentlichen Verwaltung. Die Unternehmensgrösse spielt bei der Beurteilung der Bedeutung von BIM eine Rolle: Während 38 Prozent der kleinen Unternehmen BIM keine Relevanz zusprechen, liegt dieser Anteil bei den mittleren und grossen Unternehmen lediglich bei 11 Pro-

zent. Fehlende Investitionsbereitschaft sei über alles betrachtet aber nur ein untergeordneter Grund, stellen die Autoren der Studie fest. Viel wichtigere Gründe seien das fehlende Knowhow und die nicht vorhandene Nachfrage seitens Kunden.

Eine Frage der Qualität

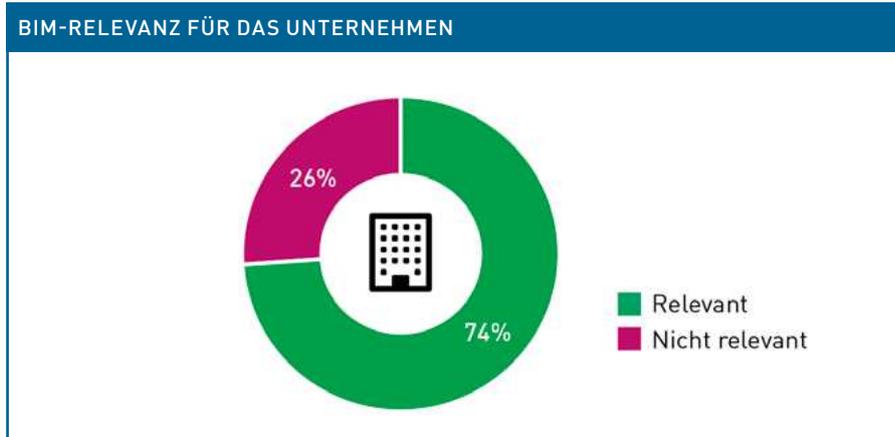
BIM wird immer noch vor allem mit Planung und Bau in Verbindung gebracht. Der Gedanke des Lifecycle Data Managements (LCDM) und die damit verbundene Bedeutung von BIM in allen Lebensphasen eines Bauwerks und als «Enabler» für die Digitalisierung muss sich noch stärker etablieren. «Die Studie bestätigt einmal mehr, dass die Lücke zwischen Erstellungs- und Nut- >>>

>>> zungsphase noch immer eines der bestimmenden Elemente in der Branche ist», erklärt Studienleiter Dr. Joachim Baldegger, Head of Service Unit Future Lab bei pom+. «Die Hoffnungen, diese Lücke mit BIM zumindest teilweise schliessen zu können, müssen sich erst noch bestätigen.»

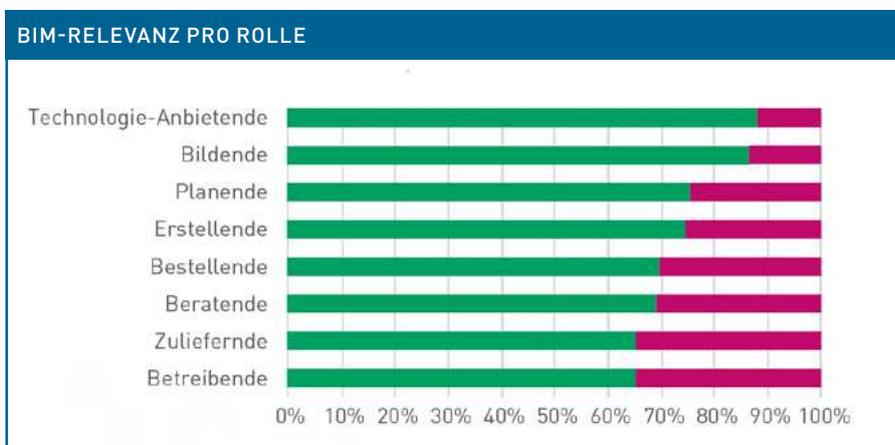
Doch die Branche bewegt sich. Die Studie zeigt, dass die Besteller den Einsatz von BIM rasch vorantreiben und BIM über den ganzen Lebenszyklus hinweg etablieren. Mehr als die Hälfte der Befragten nutzt BIM erst in wenigen Projekten, rund ein Viertel (26%) hingegen setzt bereits bei der Mehrheit der Projekte BIM ein. Wesentlicher Treiber dabei ist die erhoffte Qualitätssteigerung. Damit BIM künftig sein volles Potenzial entfalten kann, ist eine Anpassung der heutigen Geschäftsprozesse notwendig. Mehr als die Hälfte (51%) der Befragten erklärt, dass die gegenwärtige Ausrichtung ihrer Organisation verbesserungswürdig ist.

Datennutzungsrechte als Risiko

Daten spielen bei der Erstellung und Nutzung der BIM-Methodik eine zentrale Rolle. Das Thema der Datennutzungsrechte ist in der Branche allerdings noch nicht wirklich angekommen. «Das birgt Risiken bei der späteren Verwendung der BIM-Modelle», erklärt Baldegger. Bei fast zwei Drittel der Befragten gibt es keine Regelung bezüglich der Nutzungsrechte von BIM-Modellen bei Projektabschluss. Es ist also nicht festgelegt, in welcher Form bzw. in welchem Datenformat die vom Er-



Quelle: pom+ Consulting



Quelle: pom+ Consulting

stellenden erzeugten BIM-Modelle von anderen Marktteilnehmern in späteren Phasen genutzt werden dürfen. Hier herrscht dringender Handlungsbedarf, um z. B. die Abhängigkeit von Betreibenden gegenüber Erstellenden zu limitieren.

>>>

ANZEIGE

Innovation ConTech Digitalisierung API Startup Kollaborationen PropTech Ökosysteme ESG Real Estate Investor

Das Innovationsnetzwerk der Schweizer Immobilien-und Bauwirtschaft vernetzt Entscheidungsträger von heute und morgen.

SwissPropTech Innovation in Real Estate & Construction

Weitere Hausaufgaben für das Bildungswesen

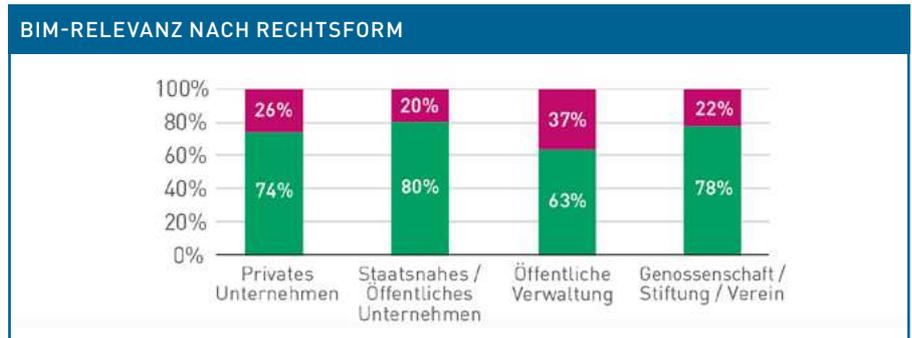
Die erfolgreiche Einführung der BIM-Methodik erfordert strukturierte Vorgaben, Anforderungen und Konzepte. Die Unterstützung der Führungsebene ist gemäss den Ergebnissen der Studie dabei eine wesentliche Voraussetzung. Ein zweiter wesentlicher Treiber sind fachverantwortliche bzw. projektleitende Personen auf Nutzerseite. Sie bilden das Bindeglied zwischen Technologie und Organisation und sind damit zentrale Schnittstelle zwischen Projekt und Unternehmen.

Aktuell werden Mitarbeiter im Rahmen ihrer Erstausbildung jedoch nur in einem geringen Masse (16 %) auf die Anforderungen eines BIM-Projektes vorbereitet. Auch die vorhandenen Weiterbildungsangebote sind noch ausbaufähig. Für betreibende Rollen gibt es aktuell keine Erstausbildungen oder Weiterbildungen.

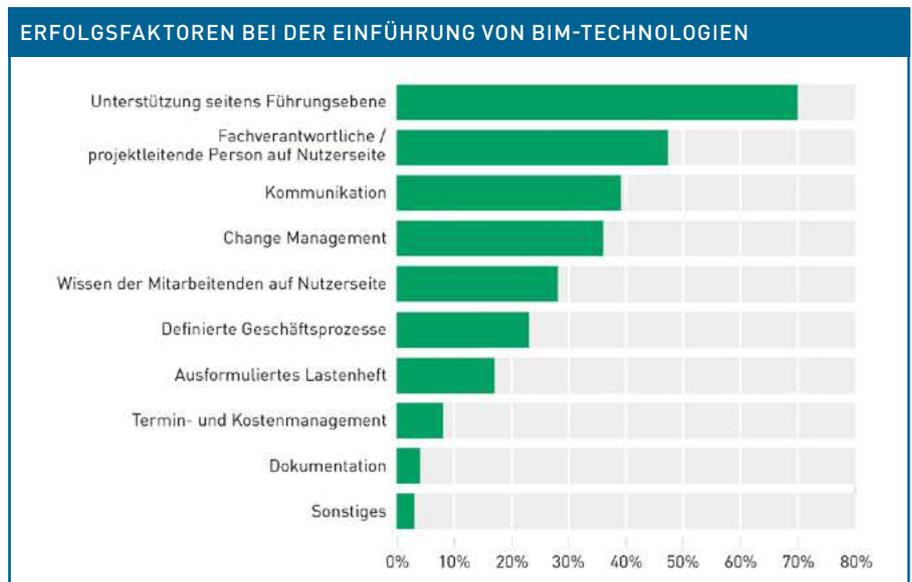
Zukünftig wird von den Bildungskonzepten im BIM-Kontext erwartet, dass ein allgemeines Verständnis von BIM vermittelt und relevante Anwendungsfälle vertieft dargelegt werden. Zur Überbrückung setzen Unternehmen daher auch auf den Kompetenzaufbau in der eigenen Organisation in Form von Selbststudium und Projekterfahrung.

Betrieb auf der langen Bank

BIM-Anwendungsfälle (Use Cases) beschreiben spezifische Prozesse nach definierten Anforderungen, um eines oder mehrere Ziele unter Anwendung der BIM-Methode umzusetzen. Ähnliche Anwendungsfälle wurden für die Studie zu sogenannten Anwendungsfall-Clustern aggregiert und genauer untersucht. Über alle Rollen hinweg zeigt sich ein eher traditionelles Bild, welches sich



Quelle: pom+ Consulting



Quelle: pom+ Consulting

stark an der Umsetzung eines Bauprojektes orientiert. Das wiederum lässt darauf schliessen, dass nach wie vor ein signifikanter Mehrwert bei der Planung und Koordination sowie bei der Informationsbesch-

affung und Steuerung während des Bauprozesses gesehen wird. Betriebsrelevante Anwendungsfall-Cluster sind aktuell weniger von Bedeutung, haben laut den Befragten aber den grössten Gesamtnutzen. •

Die Studie

Die Schweizer BIM-Umfrage 2022 wurde im Verbund von Bauen Digital Schweiz / Building Smart Switzerland, BIM LAB OST - Ostschweizer Fachhochschule, Branch Do Tank, IFMA Schweiz, Infra Suisse, Pom+Consulting AG und der Schweizerischen Vereinigung Beratender Ingenieurunternehmungen Usic durchgeführt. Die Studie untersucht den aktuellen Umgang mit BIM in der Schweiz rollen- und phasenübergreifend über sämtliche Marktakteure und über den gesamten Lebenszyklus von Bauten. Sie zeigt somit auf, wo der BIM-Markt gegenwärtig steht, und gibt Hinweise, welche Entwicklungen in Zukunft zu erwarten sind.

BAUWIRTSCHAFT/PROJEKTENTWICKLUNG

Weltweite Bautätigkeit steigt weiter an



BILD: TROFOTO/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Baukräne drehen sich weiter.

GEMÄSS DEM JÜNGST VERÖFFENTLICHTEN RICS GLOBAL CONSTRUCTION MONITOR WIRD RUND UM DEN GLOBUS IMMER MEHR GEBAUT: IM VIERTEN QUARTAL 2021 IST DER VON DEN RICS ERSTELLTE BAUTÄTIGKEITSINDEX IN ALLEN WELTREGIONEN IM POSITIVEN BEREICH - OBGLEICH SICH STEIGENDE MATERIALKOSTEN UND VOR ALLEM DER IMMER AKUTER WERDENDE FACHKRÄFTEMANGEL BREMSEND AUSWIRKEN.

PD/BW. Die Ergebnisse des RICS Global Construction Monitor (GCM) für das vierte Quartal 2021 zeigen eine zunehmende Bautätigkeit weltweit im Vergleich zum dritten Quartal 2021. «Dennoch wirken Herausforderungen wie steigende Materialkosten und der Mangel an Fach- und Arbeitskräften hemmend», sagt Prof. Dr. Michael Trübstein FRICS, Präsident RICS Schweiz. Bei der Umfrage haben 86 respektive 66 Prozent der Teilnehmer diese Probleme als grösstes Hindernisse angegeben - im dritten Quartal waren es 83 beziehungsweise 61 Prozent.

Auf globaler Ebene ist der Gesamtindex der Bautätigkeit (CAI) im vierten Quartal leicht angestiegen und hat einen Wert von +23 erreicht (Vorquartal: +18), was ein Anzeichen für eine leichte Verstärkung der Dynamik ist.

Fach- und Arbeitskräftemangel verschärfen sich

Wird nach Weltregionen aufgeschlüsselt, dann weisen Nord-, Mittel- und Südamerika inzwischen mit +32 den stärksten CAI-Wert auf (drittes Quartal: +27). >>>

>>> In der Region APAC drehte der CAI-Wert von einem flachen (+3) zu einem leicht positiven Wert (+15), wengleich die Dynamik immer noch etwas schwächer ist als Anfang des Jahres 2021.

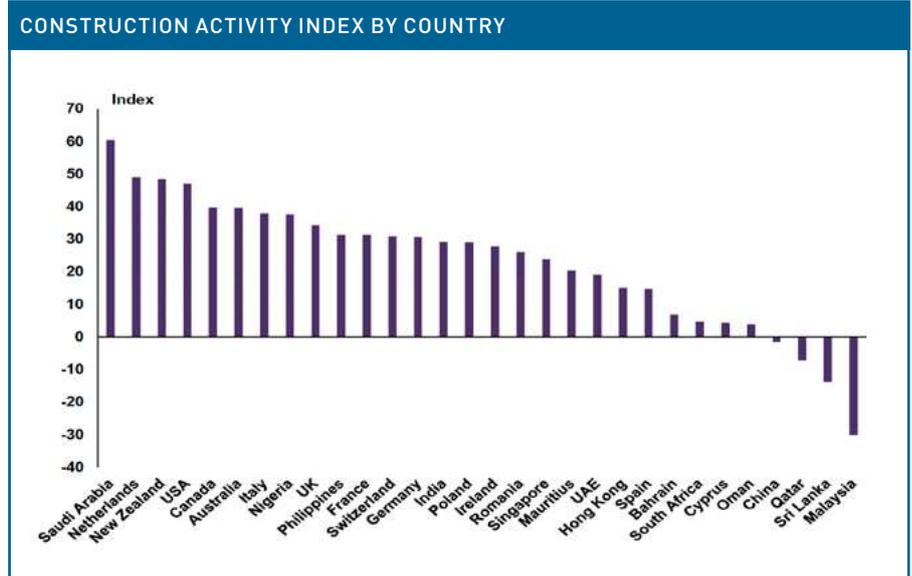
Starke Wachstumserwartungen im privaten Wohnungsbau

Unterdessen hat sich der CAI in Europa von +34 auf +29 leicht abgeschwächt, obwohl die Q4-Zahlen immer noch eine solide Belegung widerspiegeln und weiterhin etwas über dem weltweiten Durchschnitt von +23 liegen.

In Europa ist erneut der private Wohnungsbau der stärkste Wachstumsbereich. Dennoch geben fast drei Viertel der Befragten an, dass sich der Mangel an Fach- und Arbeitskräften, neben den bestehenden Herausforderungen durch gestiegene Materialkosten, zukünftig stärker auf die Aktivität auswirken könnte.

Die Niederlande verzeichnen weiterhin die stärkste Dynamik unter allen erfassten europäischen Ländern und erreichen mit +49 den zweitstärksten CAI-Wert weltweit hinter Saudi-Arabien mit +60. Italien zeigt eine spürbare Verbesserung im vierten Quartal, der CAI stieg hier von +27 auf +38. Gleiches gilt für Frankreich, wo der CAI von zuletzt +16 auf +31 angezogen hat. Auch Deutschland verzeichnet einen steigenden Bautätigkeitsindex, der im vierten Quartal 2021 auf +31 gestiegen ist (Vorquartal +27).

Im vierten Quartal waren die Zwölfmonatserwartungen in Europa in den meisten Sektoren im Vergleich zum Vorquartal leicht gedämpft. Dennoch erwartet ein starker Saldo von +49 Prozent der Befragten einen Anstieg der Bautätigkeit im Bereich Wohnungswesen für das kommende Jahr. Auf Länderebene meldeten die



Quelle: RICS Global Construction Monitor , Q 4 2021

Niederlande (+78 %), Rumänien (+73 %), Deutschland (+68 %) und die Schweiz (+67 %) hier besonders optimistische Aussichten. Bei Gewerbeimmobilien blieben die Erwartungen im Vergleich zum dritten Quartal weitgehend unverändert. Ein Nettosaldo von +40 Prozent der Befragten erwarten dort einen positiven Trend. Dieser spiegelt sich in Deutschland nicht wider, wo der Wert von +29 auf +26 Prozent gesunken ist. «Die politischen Prioritäten beim Wohnungsbau zeigen sich auch in der Erwartungshaltung im Construction Monitor in Deutschland, obwohl auch bei Gewerbeimmobilien aufgrund der anstehenden Klima-bedingten Bestandsoptimierung einiges passieren müsste», kommentiert Susanne Eickermann-Riepe FRICS, Vorstandsvorsitzende der RICS Deutschland. In ganz Europa nannten 90 Prozent der Befragten die Materialkosten als ein Hemmnis für die Bautätigkeit (Q3: 82 %). Ausserdem stiegen in Europa die Zwölfmonatsprognosen bei den Materialkosten auf 8,8 Prozent (von zuvor 8,2 %). «Das Thema der steigenden Materialkosten stellt

auch in Zukunft eine erhebliche Belastung dar», sagt Michael Trübestein.

Darüber hinaus geben 73 Prozent der europäischen Befragten an, dass der Mangel an qualifizierten Fachkräften den Markt behindert, ein Anstieg gegenüber den 66 Prozent des Vorquartals. In Deutschland ist der Anstieg noch höher: Hier waren es im dritten Quartal 56 Prozent, die einen Fachkräftemangel verzeichnet haben, im vierten Quartal stieg der Anteil auf 73 Prozent. Infolgedessen gehen die Umfrageteilnehmer in Europa davon aus, dass sowohl die Kosten für qualifizierte (+5 %) als auch ungelernete Arbeitskräfte (+5 %) in den nächsten 12 Monaten stark ansteigen.

«Es wird mehr und mehr deutlich, dass die Nachhaltigkeits-Transformation für alle Wirtschaftstätigkeiten und alle Branchen grosse Herausforderungen mit sich bringt», sagt Michael Trübestein. «Man sollte allerdings nicht nur die Risiken in Bezug auf Hemmnisse sehen, sondern auch die Chancen für neue Geschäftsfelder.» •

MIKROAPARTMENTS/STUDENTISCHES WOHNEN DEUTSCHLAND

Deutliche Zeichen der Erholung



BILD:ZVG

Die Nutzer- und Investorennachfrage im Bereich Studentisches Wohnen zieht wieder an (im Bild: The Fizz Freiburg-Zähringen)

2021 ERREICHTE DER INVESTMENTMARKT FÜR STUDENTISCHES WOHNEN UND MIKROAPARTMENTS IN DEUTSCHLAND EIN TRANSAKTIONSVOLUMEN VON 1,3 MRD. EURO – VERGlichen MIT 2020 EIN ANSTIEG UM 111 PROZENT. GEHANDELT WURDEN 7.500 WOHNHEITEN – EIN ANSTIEG UM 74 PROZENT. 60 PROZENT DES TRANSAKTIONSVOLUMENS ENTFIELEN AUF DIE TOP-7-STÄDTE UND 60 PROZENT AUF FORWARD DEALS. DIES IST DAS ERGEBNIS EINER AKTUELLEN ANALYSE DES GLOBALEN IMMOBILIENDIENSTLEISTERS CBRE.

PD/BW. «Der Investmentmarkt für studentisches Wohnen und Mikroapartments hat sich 2021 wieder spürbar von dem Corona-Schock 2020 erholt und erreichte ein Volumen oberhalb des Fünf-Jahresdurchschnittes von 1,1 Mrd. Euro», berichtet Sebastian Schütte. Das hohe und überdurchschnittliche Transaktionsvolumen 2021 sei fast ausschliesslich durch Einzeltransaktionen zustande gekommen, führt der Director Residential Investment bei der deutschen Sektion des internationalen Immobilienberatungs- und dienstleistungsunternehmens CBRE weiter aus. Dabei seien vor allem Neubauobjekte gefragt gewesen, und diese Nachfrage habe nicht immer bedient werden können.

Internationale Investoren gemäss den CBRE-Erhebungen 2021 einen Marktanteil von 30 Prozent. Das ist deutlich weniger als im Vorjahr, als auf Cross-Border-Investments in diesem Segment noch 42 Prozent entfielen. «Das internationale Engagement von Investoren wäre höher ausgefallen, wenn die Anbieterstruktur weniger zersplittert und die Konzepte viel klarer auf spezifische Zielgruppen ausgerichtet wären», erklärt Schütte.

Segment im Wandel

Wie die Autoren der CBRE-Studie weiter ausführen, waren Asset- und Fondsmanager im vergangenen Jahr die grössten Nettoinvestoren >>>

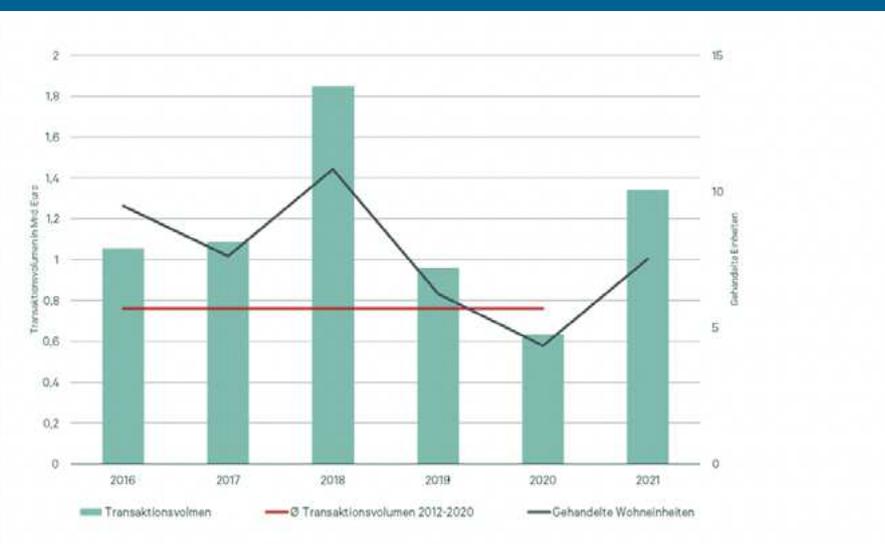
>>> – sie legten mit 431 Millionen Euro mehr an als sie verkauften. Mit deutlichem Abstand folgten offene Immobilienfonds und Spezialfonds mit 142 Millionen Euro auf Platz zwei, gefolgt von Versicherungen und Pensionskassen mit 118 Millionen Euro. «Das gesamte Segment unterliegt weiterhin einem latenten Wandel hin zu hochwertigeren Konzepten», sagt Jirka Stachen, Director Research bei CBRE. Auch der Übergang zu Serviced Apartments für Pendler oder auch Städtetouristen werde fließender, sei aber aufgrund des deutschen Baurechtes nicht immer einfach für die Betreiber zu handhaben.

Segment im Wandel

In den Top-7-Städten habe die Spitzenrendite wie bereits 2020 unverändert bei 3,36 Prozent gelegen, berichtet Tim Schulte, Director Valuation Advisory Services Residential: Diese im Vergleich zu klassischen Wohninvestments deutlich höhere Rendite ist gemäss Schulte ein Grund dafür, warum viele das Segment Studenthousing/Mikroapartments für viele Investoren attraktiv ist: «Sie nutzen diese Objekte als Beimischung für ihre Portfolios, um so deren Rendite zu heben beziehungsweise zu stabilisieren.»

Mit der höheren Rendite ginge allerdings auch in diesem Segment ein grösseres Risiko einher – beispielsweise aufgrund der in aller Regel kürzeren Mietvertragslaufzeiten oder aufgrund des Betreiberisikos, sagt CBRE-Researcher Jirka Stachen: «Deswegen sehen wir auch einen recht hohen Anteil von Core- und Core-Plus-Objekten. Investoren gehen in dieser etwas risikoreicheren Assetklasse nur ungern weitere höhere Risiken ein und fokussieren sich auf exzellente Lagen, sichere und hohe Cashflows und Top-Objekte.»

INVESTMENTTRANSAKTIONSVOLUMEN IN DEUTSCHLAND (studentisches Wohnen und Mikroapartments)



Quelle: CBRE Research, Q4 2021

INVESTMENTMARKT FÜR STUDENTISCHES WOHNEN UND MIKROAPARTMENTS 2021

	2020	2021	Veränderung J/J Change y-o-y
Transaktionen (ab 50 Wohneinheiten, Mio. €) Transactions (50 and more residential units, € bn)	637	1.342	+111 %
Transaktionen ≥ 100 Mio. Number of portfolio deals ≥ 100 € mn	1	1	+0
Anzahl Wohneinheiten Number of residential units	4.300	7.500	+74 %

Quelle: CBRE Research, Q4 2021

Positiver Ausblick

«Wir sehen für 2022 bereits einen spürbaren Anstieg der Nachfrage seitens vieler Investoren. Neben den Renditeniveaus spielt dabei auch der ESG-Gedanke eine Rolle, da bei studentischem Wohnen und Microliving deutlich mehr Neubau als Bestand auf dem Markt ist – und Neubauten einfacher eine entsprechende Nachhaltigkeitszertifizierung erhalten», sagt Schütte.

Die CBRE-Experten gehen davon aus, dass die Nutzernachfrage im laufenden Jahr auch im Zuge der

Wiedereinführung der Präsenzplicht an den Universitäten steigen wird, weil damit wieder mehr Studenten die studentischen Wohnobjekte nutzen würden. Ferner werde der Anteil der internationalen Studierenden weiter steigen und zusätzliche Nachfrage generieren, ist Stachen überzeugt. Aus Sicht der CBRE-Experten ist davon auszugehen, dass das Wochenpendleraufkommen nach Abklingen der Pandemie etwas anzieht, nicht zuletzt, «weil nicht wenige Arbeitnehmer nun mehr die Annehmlichkeiten eines ländlichen Wohnortes schätzen gelernt haben».

MARKTKOMMENTAR

Turbulenzen halten an

SEIT EINIGEN WOCHEN SORGEN INFLATION, ANGEKÜNDIGTE US-ZINSERHÖHUNGEN UND DER KONFLIKT ZWISCHEN RUSSLAND UND DER UKRAINE FÜR VERUNSICHERUNG BEI ANLEGERN UND AN DEN AKTIENMÄRKTEN.

Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group



FL/TM. Der US-Index S&P 500 verlor im laufenden Jahr über 6 Prozent an Wert, der Index für US-Technologiewerte Nasdaq Composite büsste sogar fast 10 Prozent ein. Auch die meisten Europäischen Leitindices standen während den letzten Wochen unter Druck. Der Deutsche Aktienindex DAX steht mit rund 3 Prozent im Minus und der Swiss Market Index notiert rund 5 Prozent unter dem Jahresschlusskurs. Keine Ausnahme machen die Schweizer Immobilienaktien. Die steigenden Zinsen erhöhen den Abgabedruck auf die Immobilienwerte. Im Februar verlor der REAL Index 1,59 Prozent an Wert, die Performance 2022 fiel auf -1,72 Prozent. Die grössten Kursrückgänge im Februar verzeichneten die Titel der beiden Schwergewichte Swiss Prime Site (-1,92% MTD) und PSP Swiss Property (-2,06% MTD). Der EPRA Index ist ebenfalls im Abwärtstrend. Der Europäische Immobilienaktien-Index notierte am 8. Februar 2022 mit 2.296,5 Punkten auf dem bisher tiefsten Stand des laufenden Jahres (-7,55% YTD). Inzwischen hat sich der Performancewert auf ein Minus von -4,72 Prozent korrigiert (nicht währungsbereinigt). Am 17. Februar 2022 hat die Swiss Prime Site über das Geschäftsjahr 2021 berichtet. Unter Ausklammer-

ung von Vorjahres-Sondereffekten (Verkauf Tertianum Gruppe) konnte SPS den Unternehmensgewinn ohne Neubewertungen um 6,6 Prozent auf 289,5 Mio. CHF steigern. Die Mietentnahmen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr (ohne Tertianum) um 3,1 Prozent auf 426,7 Mio. CHF. Der negative Einfluss der Pandemie auf die Mieterträge hat sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 von 12,7 auf 7,9 Mio. CHF weiter reduziert. Man rechnet für das laufende Jahr mit einer weiteren Reduktion der pandemiebedingten Ertragsminderungen. Der Wert des Immobilienportfolios stieg um knapp 500 Mio. auf 12,8 Mrd. CHF an. Gleichzeitig reduzierte sich die Leerstandsquote auf 4,6 Prozent (5,1 % per 31.12.2020). Mit den präsentierten Zahlen hat die SPS ihre eigenen Ziele übertroffen, die Analystenprognosen konnten jedoch nur teilweise erfüllt werden. Die Experten rechneten mit einem noch höheren Gewinnanstieg. Vor der Veröffentlichung der Jahreszahlen notierte die SPS-Aktie bei 89,50 CHF, das entspricht einer Jahresperformance 2022 von -0,17 Prozent.

SWITT im Abwärtstrend

Auch für die kotierten Immobilienfonds gibt es zurzeit keine Ausnah-

me; der SWITT Index befindet sich ebenfalls im Abwärtstrend. Gegenüber dem Jahresschlusskurs verlor der SWITT Index bisher rund 2 Prozent. Die Differenz zum Allzeithöchststand vom 5. Januar 2022 (529,47 Punkte) hat sich inzwischen auf 4 Prozent ausgeweitet. Trotz den weltweiten Turbulenzen an den Handelsplätzen blieben die täglichen Handelsumsätze bei den kotierten Immobilienfonds stabil auf einem durchschnittlichen Niveau. Am Primärmarkt ist es nach wie vor sehr ruhig. Hier kann man mit einem Anstieg der Aktivitäten in den nächsten Wochen zusammen mit der Reporting Season rechnen. Das Transaktionsvolumen der bisher bekannten vier Transaktionen (für Q1 & Q2 2022) beträgt rund 510 Mio. CHF. Letztes Jahr im Februar sah es ähnlich aus, zum damaligen Zeitpunkt waren nur wenige Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von rund 430 Mio. CHF bekannt. Einen Monat später, Ende März 2021, hatte sich die Anzahl Transaktionen schon mehr als verdoppelt. Das Emissionsvolumen abgeschlossener und angekündigter Transaktionen betrug dann rund 1 Mrd. CHF. Wenn es die Marktlage zulässt, kann man in den kommenden Wochen mit mehr Aktivitäten am Primärmarkt rechnen. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							17. FEBRUAR 2022			
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2022	HÖCHST 2022	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST		
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			137000	1	175000	6	141100	1	
140241	AGRUNA AG	4805	4805	4510	5	5195	17	4805	5	
4986484	ATHRIS N			400	3	0	0	390	1	
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	465	480	476	10	0	0	465	26	
193185	CHAM GROUP N	490	510	490	13	510	5	490	50	
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	180	186	180	600	186	17	182.9	50	
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			10010	1	22350	1	13900	2	
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			2750	5	5000	25	2900	190	
11502954	KONKORDIA AG N	7600	7600	7700	2	7950	2	7600	2	
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2	
254593	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL			900	10	0	0	875	14	
28414392	PLAZZA-B-N	64.5	64.5	62	288	65	250	64.5	238	
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			3000	1	6600	1	2750	1	
257770	REUSSEGG HLDG N	180	180	75	25	750	2	180	10	
54702757	SIA-HAUS VZ N	8400	8450	0	0	0	0	8450	1	
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN			2725	1	3000	1	2750	3	
253801	TERSA AG	13500	15250	14255	2	16000	1	14010	8	
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	30.75	32	31.75	115	32.5	700	31.75	270	
172525	TONWERK LAUSEN N			10600	1	20000	1	11000	18	
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			16005	1	30000	1	17000	1	
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			192	50	220	10	196	10	
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	115	119	117	250	118	25	118	125	



B E K B | B C B E

ANZEIGE

ZINSWENDE IN SICHT
Neue Investmentstrategien

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										18. FEBRUAR 2022
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2022	TOTAL UMSATZ % JANUAR	KURSE SEIT 1.1.2021 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
41'455'103	BALOISE SWISS PF	101.70	140.00	2.15%	37.66%	-3.91%	2.92%	122.00 152.80	833'684'040	
2'672'561	BONHÖTE IMMOBILIER	120.15	157.70	2.05%	31.25%	-2.65%	1.58%	145.90 167.00	1'105'760'387	
844'303	CS 1A IMMO PK	1205.00	1455.00	3.11%	20.75%	-0.34%	NICHT KOTIERT	1275.00 1505.00	4'114'565'400	
10'077'844	CS REF GREEN PROPERTY	114.00	164.50	2.11%	44.30%	-7.06%	1.66%	162.50 182.70	3'229'383'395	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	74.20	77.00	3.35%	3.77%	-3.45%	1.25%	71.85 85.40	654'993'031	
276'935	CS REF INTERSWISS	177.65	185.00	4.03%	4.14%	-4.79%	1.32%	190.00 223.10	1'662'147'300	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	107.60	170.00	2.16%	57.99%	-6.59%	1.63%	163.30 185.00	3'545'208'220	
24'563'395	CS REF LOGISTICSPLUS	99.40	145.50	2.69%	46.38%	-3.00%	1.53%	134.50 154.00	1'018'500'000	
1'291'370	CS REF SIAT	152.55	244.00	2.14%	59.95%	-1.81%	1.62%	221.90 255.50	4'002'483'280	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	112.95	127.00	2.38%	12.44%	-0.78%	1.23%	111.00 128.80	381'000'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	117.80	162.00	2.25%	37.52%	-2.94%	2.47%	149.30 180.80	2'226'996'828	
1'458'671	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	145.70	231.50	1.85%	58.89%	-2.94%	1.56%	218.10 254.50	1'671'864'294	
14'290'200	GOOD BUILDINGS SWISS REF	113.00	140.00	2.40%	23.89%	-4.76%	0.95%	128.00 148.30	308'000'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	114.45	116.00	4.56%	1.35%	0.87%	0.99%	107.00 123.30	503'770'716	
51'383'832	HELVETIA (CH) SWISS PF	96.25	127.00	2.07%	31.95%	0.00%	NICHT KOTIERT	113.00 127.00	571'500'000	
277'010	IMMO HELVETIC	174.65	240.00	2.81%	37.42%	-1.44%	1.23%	212.00 247.70	1'248'000'000	
977'876	IMMOFONDS	354.40	605.00	2.25%	70.71%	-2.02%	1.47%	520.50 625.00	2'124'484'120	
278'226	LA FONCIERE	86.60	147.00	1.55%	69.75%	-4.05%	1.37%	132.90 162.00	2'000'402'019	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	124.25	171.00	1.70%	37.63%	3.32%	NICHT KOTIERT	126.00 158.00	1'154'250'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SWISS REF	140.25	186.00	2.02%	32.62%	-8.60%	1.75%	182.80 207.90	1'001'528'160	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	128.20	166.50	2.03%	29.88%	0.85%	0.82%	151.50 172.50	434'586'978	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	140.80	155.60	3.51%	10.51%	-7.22%	1.82%	148.00 173.50	834'827'921	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	113.55	135.00	3.87%	18.89%	-2.71%	0.95%	134.50 149.00	533'275'515	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.60	113.00	2.34%	20.73%	0.00%	NICHT KOTIERT	110.50 116.00	382'188'826	
3'941'501	REALSTONE	118.05	136.50	2.73%	15.63%	-6.38%	1.89%	132.80 154.40	1'831'214'522	
10'061'233	RESIDENTIA	110.55	111.00	2.76%	0.41%	-4.23%	2.21%	110.80 121.60	177'619'314	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	133.80	158.50	3.05%	18.46%	-3.06%	1.24%	156.50 178.70	1'692'810'591	
34'479'969	SF COMMERCIAL PF	97.00	90.00	4.93%	-7.22%	-2.70%	0.59%	85.10 104.00	216'000'000	
28'508'745	SF RETAIL PF	100.55	120.50	3.73%	19.84%	-3.98%	0.80%	114.00 137.50	732'037'500	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PF	118.15	145.50	2.46%	23.15%	-3.32%	1.99%	141.00 170.00	1'113'272'735	
278'545	SOLVALOR 61	202.75	312.00	1.71%	53.88%	-5.45%	1.41%	294.50 343.00	1'580'065'032	
3'723'763	STREETBOX REF	303.65	500.00	3.06%	64.66%	-5.84%	1.33%	483.00 560.00	214'782'500	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	109.65	110.00	2.22%	0.32%	-2.57%	0.67%	105.00 119.00	295'217'120	
26'750'129	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	101.40	117.00	1.94%	15.38%	0.43%	NICHT KOTIERT	104.00 113.00	355'504'149	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	109.95	131.80	1.98%	19.87%	-0.98%	1.74%	127.00 149.40	2'135'160'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	112.55	176.00	1.91%	56.37%	0.57%	1.48%	159.20 180.00	1'853'848'304	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	98.60	110.50	3.83%	12.07%	-3.91%	1.37%	109.20 128.80	574'887'853	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	107.45	121.00	2.11%	12.61%	-1.47%	NICHT KOTIERT	110.00 129.70	276'030'282	
2'616'884	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	150.10	212.00	2.16%	41.24%	-3.20%	1.38%	195.90 232.00	1'120'617'584	
1'442'082	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	59.50	91.50	1.98%	53.78%	-1.51%	1.44%	85.00 97.00	3'249'467'499	
2'646'536	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	13.78	18.00	2.35%	30.62%	-6.74%	1.58%	17.55 21.30	836'380'026	
19'294'039	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.35	13.80	2.41%	21.59%	-7.38%	1.44%	13.20 15.95	496'735'816	
1'442'085	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	90.50	143.70	1.80%	58.78%	0.84%	1.56%	125.00 143.10	2'047'906'781	
1'442'087	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	96.40	146.50	2.26%	51.97%	-1.41%	1.22%	133.00 152.90	10'494'311'999	
1'442'088	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	61.90	71.20	3.85%	15.02%	-5.00%	1.88%	70.60 82.85	1'629'041'689	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	102.85	139.00	1.99%	35.15%	2.96%	NICHT KOTIERT	124.00 135.00	1'334'972'541	
				0	0	SWIIT	0		TOTAL	
				2.60%	31.12%	-3.29%	1.34%		70'152'994'796	

IMMOBILIENAKTIEN										18. FEBRUAR 2022
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2022	MTL UMSATZ % JANUAR	KURSE SEIT 1.1.2021 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL N	155.75	197.50	3.51%	26.81%	-2.23%	3.56%	179.20 206.00	2'802'349'361	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	170.50	182.00	2.94%	6.74%	-0.55%	0.04%	165.00 189.00	351'497'510	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	16.40	19.60	2.87%	19.51%	0.77%	0.55%	16.80 20.90	491'026'276	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	94.85	95.50	2.45%	0.69%	0.53%	2.28%	97.60 118.00	297'980'055	
1'731'394	INTERSHOP N	386.10	615.00	4.21%	59.29%	0.49%	1.78%	585.00 637.00	666'045'000	
32'509'429	INVESTIS N	71.70	106.50	2.39%	48.54%	1.91%	1.40%	86.00 109.00	299'904'000	
1'110'887	MOBIMO	252.41	306.00	3.33%	21.23%	0.16%	2.72%	275.00 334.00	2'020'073'382	
21'218'624	NOVAVEST	42.10	46.80	3.61%	11.16%	0.65%	1.16%	42.60 49.00	330'820'542	
28'414'391	PLAZZA N	323.55	338.00	1.80%	4.47%	0.30%	1.17%	295.00 334.00	438'443'460	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	106.60	110.30	3.40%	3.47%	-2.99%	3.83%	107.20 127.30	4'755'674'675	
38'462'993	SENIORRESIDENZ	51.45	50.00	3.90%	-2.82%	-7.41%	0.25%	52.50 59.00	95'830'200	
803'838	SWISS PRIME SITE	84.00	89.30	3.88%	6.31%	-0.39%	3.15%	85.00 99.90	6'782'008'966	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	101.90	102.00	3.64%	0.10%	0.99%	0.42%	93.50 106.00	278'108'202	
261'948	WARTECK INVEST	1679.85	2380.00	3.00%	41.68%	0.42%	1.10%	2200.00 2470.00	400'554'000	
1'480'521	ZUG ESTATES	1967.75	1970.00	1.75%	0.11%	-0.51%	0.40%	1910.00 2080.00	562'259'276	
				0	0	REAL	0		TOTAL	
				3.11%	16.49%	-0.90%	2.88%		20'572'574'904	

MVINVEST

WWW.MVINVEST.CH
TEL. +41 (0)43 499 24 99

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Ein neues Wohnquartier für Reinach/Aesch



BILD: HRS REAL ESTATE

Die geplante Überbauung Aere auf dem Stöcklin-Areal in Reinach/Aesch

DIE GEMEINDEN REINACH UND AESCH (BL) HABEN DIE BAUBEWILLIGUNG FÜR DIE WOHSIEDLUNG «AERE» ERTEILT. GEPLANT SIND WOHNUNGEN, EIN ALTERSHEIM SOWIE DIENSTLEISTUNGS- UND GEWERBEFLÄCHEN.

AH/PD. Das Projekt «Aere» soll auf dem direkt an der Birs sowie in fussläufiger Distanz zum historischen Zentrum Dornachbrugg gelegenen ehemaligen Industrie-Areal der Firma Stöcklin entstehen. Das rund 50.000 Quadratmeter grosse Baugrundstück gehört der HRS Investment AG, der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus und der Senevita AG. Die HRS wird mit ihrem Projekt

«Maxtowers» in zwei von drei geplanten Wohntürmen rund 120 Eigentumswohnungen erstellen. Turidomus wird 140 Wohnungen sowie Dienstleistungs- und Gewerbeflächen vermieten. Auf dem dritten Teil des Areals wird Senevita künftig ein Alters- und Pflegeheim betreiben.

Baubeginn im April

Die Liegenschaften für Turidomus und Senevita werden ebenfalls von HRS entwickelt, geplant und realisiert. Wie die Gesellschaft mitteilt, haben die Rückbauarbeiten der bestehenden Gebäude bereits begonnen. Im April dieses Jahres wolle man mit dem Aushub beginnen; die etappierte Fertigstellung ist gemäss HRS ab Sommer 2024 zu erwarten. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 3_2022 / 17. Jahrgang / 334. Ausgabe.

Verlag: Galledia Fachmedien AG
IMMOBILIEN Business
Buckhauserstrasse 24, 8048 Zürich
www.immobilienbusiness.ch

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Harald Zeindl, Verlagsmanager
Claudia Haas, Mediaberaterin
Anja Hall, Redaktorin
Galledia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

1. Ostschweizer Immobiliengespräch

Entwicklungsperspektiven Ostschweiz

Donnerstag, 28. April 2022

Olma Messen St. Gallen, Halle 9.2

Referenten:

Dominik Matter, Fahrländer Partner AG

Beat Tinner, Volkswirtschaftsdepartement St. Gallen

Reto Hörler, HRS Real Estate AG

Köbi Frei, Aurora Anlagestiftung

Veranstalter:



**IMMO
MESSE
SCHWEIZ**

Melden Sie sich jetzt an!

www.immobiliengespraech-sg.ch

**IMMOBILIEN
BUSINESS**
Das Schweizer Immobilien-Portal

Gold-Partner:

mettler2invest

Wir erden Ideen.

Partner:

