

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Wohnungen werden knapper
(Immobilienstudie Q1 2022
Raiffeisen Economic Research)
- 7 Renditeimmobilien gefragt
(Studie FPRE Q1 2022)
- 9 Reger Vermietungsmarkt
(JLL Büroflächenmarktstudie
Q1 2022 Europa)
- 14 Dynamik am Bau lässt nach
(RICS Global Construction
Monitor Q1 2022)
- 16 Marktkommentar
- 17 Immobiliennebenwerte
- 18 Immobilienfonds/-Aktien
- 19 Standortentwicklung: Buchs/
Mettler2Invest
- 19 Impressum

EDITORIAL

Trendwende am Mietwohnungsmarkt

Im Zuge von rekordtiefen Zinsen ist in den vergangenen Jahren sehr viel Kapital in den Immobiliensektor und vor allem in die als besonders sichere Geldanlage geltenden Wohnimmobilien geflossen – denn gewohnt werden muss schliesslich immer. Die Folge: Das in den Boomjahren produzierte üppige Angebot an Mietwohnungen führte vor allem in den peripheren Lagen zu sinkenden Angebotsmieten und nicht zuletzt zu Sorgenfalten auf so mancher Investorenstirn. Tempi passati; inzwischen hat der Wind gedreht. Gemäss aktuellen Studien gehen Leerstände zurück, und erstmals seit Jahren werden wieder steigende Angebotsmieten verzeichnet. Mit Blick auf den in Zeiten des Überangebots zuletzt stark gedrosselten Bau von Miet- und Eigentumswohnungen warnen Marktbeobachter bereits vor einer dramatischen Verknappung und einer neuen Wohnungsnot. Hintergrund seien weniger die anhaltend hohen Zuwanderungszahlen als die demographische Alterung und der «Trend zur Individualisierung», schreibt Raiffeisen Schweiz. 2021 habe die Zahl der neu gegründeten Haushalte erstmals seit 2009 die Zahl der neu erstellten Wohnungen übertroffen – ein neuer Trend. Denn auch künftig werde die Wohnungsproduktion bei weitem nicht mit der Nachfrage mithalten können. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



Decode your DNA.
Workplace Solutions by pom+

pom+

**pom+ unterstützt Sie darin, Ihre Corporate Identity
in eine zukunftsfähige Arbeitsumgebung zu übersetzen.**

www.pom.ch/workplace

Für eine klimafreundliche Zukunft: Energieinfrastruktur- lösungen für Areale

1.

**Nachhaltigster
Energiedienstleister
der Schweiz 2022**

Bundesamt für Energie
Kategorie Strom + Kategorie Wärme

2x



Referenzprojekt Fischermätteli, Burgdorf:
Lokales Holz als Energieträger kombiniert mit
100 % Solarstrom und E-Mobility-Ladestationen.
ewz.ch/fischermätteli



Ein Unternehmen
der Stadt Zürich

ewz

MEHRFAMILIENHAUSMÄRKTE SCHWEIZ

Verknappungstendenzen am Wohnungsmarkt



BILD: MUNICH1/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Zeit zunehmender Leerstände am Schweizer Mietwohnungsmarkt ist anscheinend vorbei.

2022 HAT AM MIETWOHNUNGSMARKT EINE NEUE ZYKLUSPHASE BEGONNEN. DIE LEERSTÄNDE SINKEN, ERSTMALS SEIT LÄNGERER ZEIT STEIGEN DIE ANGEBOTSMIETEN. DAMIT KÖNNTE SICH MITTELFRISTIG DIE SCHERE ZWISCHEN DEN ANGEBOTS- UND BESTANDSMIETEN WIEDER ÖFFNEN, HEISST ES IN DER STUDIE «IMMOBILIEN SCHWEIZ – 2Q 2022» VON RAIFFEISEN ECONOMIC RESEARCH. DER FINANZIELLE ANREIZ EINER LANGEN MIETDAUER WERDE DAMIT KÜNFTIG WIEDER GRÖßER, SO DIE AUTOREN.

BW/PD. Die letzte Dekade am Schweizer Mietwohnungsmarkt zeichnete sich vor allem durch einen Boom im Wohnungsbau aus. Historisch tiefe Zinsen und der damit einhergehende Anlagenotstand trieben viel Kapital in den verhältnismässig attraktiven Mietwohnungsmarkt und verursachten eine deutliche Ausweitung des Angebots und einen Angebotsüberhang vor allem ausserhalb der besten Lagen – mit der Folge von steigenden Leerständen und kontinuierlich sinkenden Anfangsmieten. 2021 hat das BfS Bundesamt für Statistik jedoch weniger leerstehende Wohnungen gezählt als im Vorjahr – das erste Mal seit 2009. Aufgrund der Abnahme ging die Leerwohnungszif-

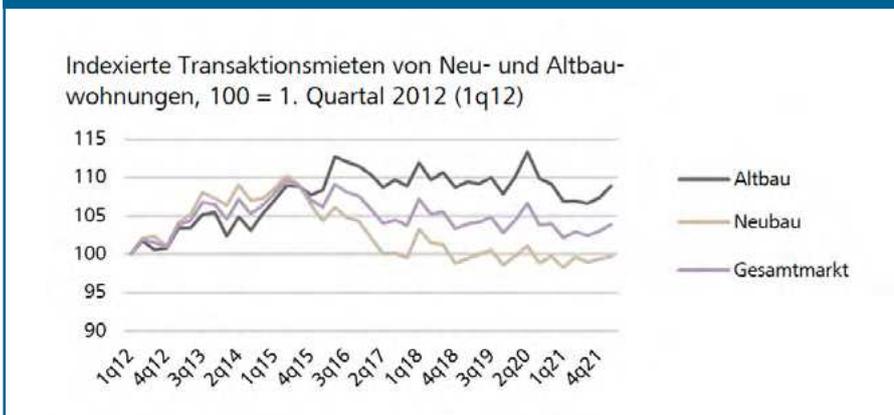
fer um 7.500 Wohneinheiten deutlich von 1,72 auf 1,54 Prozent zurück. Mit diesem Rückgang könnte der Mietwohnungsmarkt schon bald in eine neue Phase seines Marktzyklus eintreten, stellen die Autoren der jüngst erschienenen und sehr lesenswerten Studie «Immobilien Schweiz Q2 2022» von Raiffeisen Economic Research fest. Die seit mehreren Jahren rückläufige Produktion neuer Mietobjekte, welche auf ein selbst in der Covid-19-Pandemie sehr robustes Bevölkerungswachstum traf, habe damit Wirkung gezeigt. Denn mittlerweile kämen spürbar weniger neue Wohnungen auf den Markt, als neue Haushalte entstehen – zumal die anhal- >>>

GRAFIK 1: WOHNUNGSMIETEN



Quelle: BFS, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

GRAFIK 2: NEU- VS. ALTBAU



Quelle: Fahrländer, Raiffeisen Economic Research

>>> tende Alterung der Gesellschaft und der zuletzt nochmals verstärkte Individualisierungstrend zu immer kleineren Haushalten führten und die Nachfrage nach Wohnungen damit deutlich schneller wachse als die Bevölkerung.

Angebotsmieten wieder im Aufwärtstrend

Da jährlich mehr Wohnungen durch den Markt absorbiert als neuerstellt würden, nehme das in den 2010er Jahren vielerorts aufgebaute Mietwohnungsüberangebot nun allmählich ab, so die Raiffeisen-Autoren. Mietobjekte würden damit wieder knapper – eine Entwicklung, die sich

mit etwas Verzögerung inzwischen auch in den Mietpreisen niederschlagen schein. Im ersten Quartal dieses Jahres konnte das erste Mal seit rund sechs Jahren wieder ein Anstieg der Angebotsmieten festgestellt werden; die Preise von öffentlich ausgeschriebenen Mietwohnungen haben sich gemäss der Raiffeisen-Studie nach einer langen Entspannungsphase gegenüber dem Vorquartal um rund 0,3 Prozent verteuert. Auch bei den Preisen tatsächlich abgeschlossener Mietverträge (Transaktionsmieten) sei am aktuellen Rand eine Stabilisierung auszumachen. «Aufgrund grösserer Schwankungen sollte dies aber mit einer gewissen Vorsicht inter- >>>

NACHRICHTEN

AVOBIS: NEUER WOHN-IMMOBILIENFONDS

Die zur Avobis Group zählende Avobis Invest AG lanciert erstmals einen Immobilienfonds – den Avobis Real Estate Funds SICAV. Wie die Gesellschaft mitteilt, soll das in dem neuen Anlagevehikel enthaltene Teilvermögen Avobis Swiss Residential Real Estate Fund Pension in voll vermietete, neuwertige Wohnimmobilien in der Schweiz investieren. Das Liegenschaftensportfolio des Fonds soll den Angaben zufolge unter spezieller Berücksichtigung der zu erwartenden, zukünftigen Vorschriften im Bereich Bau und Umweltschutz aufgebaut werden. Auf diese Weise will Avobis Invest sicherstellen, dass die Objekte beispielsweise im Hinblick auf die Gebäudeeffizienz und den CO2-Ausstoss den wichtigsten Kriterien entsprechen und dass mittelfristig keine grösseren Investitionen nötig sind. «Ziel der Anlagestrategie ist es, für den Investor bei maximaler Wertstabilität eine markt- und risikogerechte, stabile und nachhaltige Ausschüttung zu erwirtschaften», erklärt Frédéric Königsegg, Head Investment Products bei Avobis.

Das Teilvermögen Avobis Swiss Residential Real Estate Fund Pension richtet sich an qualifizierte, steuerbefreite Schweizer Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie an qualifizierte, steuerbefreite Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen. Das Emissionsvolumen des Avobis Real Estate Funds SICAV soll zwischen 60 und 80 Millionen Franken zu liegen kommen.

Wie Avobis mitteilt, läuft die Zeichnungsfrist vom 1. Juni bis zum 1. Juli 2022, die Liberierung ist für den 7. Juli geplant. Für die Fondsleitung zeichnet PvB Pernet von Ballmoos AG verantwortlich, während Avobis Invest für das Asset Management zuständig ist. (ah)

>>> pretiert werden», sagt Martin Neff, Chefökonom der Schweizer Raiffeisen Gruppe. Desweiteren zeigt die Unterscheidung zwischen Neu- und Altbauwohnungen, dass sich im Neubausegment die Stabilisierung bereits seit längerem abzeichnet, nachdem diese Mieten im Zuge der Überproduktion Mitte der 2010er Jahre deutlich unter Druck geraten waren. Inwiefern die Trendwende bei den Angebots- und Transaktionsmieten nachhaltig ist, werde sich in den kommenden Quartalen natürlich erst noch zeigen müssen, sagt Martin Neff. Allerdings spreche der sich anbahnende Nachfrageüberhang deutlich für das tatsächliche Ende sinkender Anfangsmietpreise.

Bestandsmieten steigen weiter
Während sich bei den Angebots- und Transaktionsmieten eine Trendwende abzeichnet, folgen die sogenannten Bestandsmieten weiter ihrem langjährigen Wachstumspfad (s. Grafik 2, S. 4): Gemäss der Raiffeisen-Studie haben sich die Mietzinsen sämtlicher Schweizer Mieter im ersten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um etwas mehr als 1,6 Prozent erhöht. Trotz einer längeren Phase mit deutlich sinkenden Angebots- und Transaktionsmieten, steigen die Mieten aller Schweizer Haushalte damit ungebremst weiter. Dieses auf den ersten Blick etwas überraschende Paradox erkläre sich hauptsächlich mit der

Preisdifferenz zwischen den Bestands- und den Neumieten, so Neff. Während bei den Angebots- und Transaktionsmieten grundsätzlich das Wohnungsangebot und die Nachfrage das Preisniveau bestimmen, spiele der Markt bei den Bestandsmieten eine deutlich kleinere Rolle. Laut Schweizer Mietrecht könnten die Preise von vermieteten Wohnungen eigentlich nur bei einem Mieterwechsel der lokalen Marktsituation angepasst werden – und da jährlich «nur» rund zehn Prozent der Schweizer Haushalte umziehen und zudem nur ein Bruchteil des Wohnungsbestands als Neubauwohnungen auf den Markt komme, bezahle nur ein kleiner Teil der Mieter einen Mietzins, der dem aktuell auf dem >>>

ANZEIGE

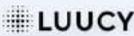
The Big Handshake

Real Estate meets PropTech

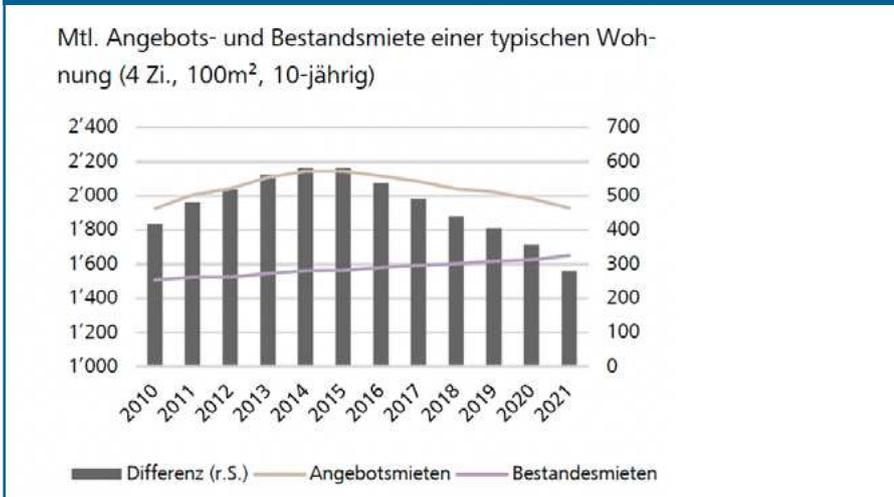
21. Juni 2022 im JED in Schlieren

Besuchen Sie den Kongress rund um PropTech und Immobilien, bringen Sie Ihr Know-how auf den neuesten Stand und erweitern Sie Ihr persönliches Netzwerk! Namhafte Expertinnen und Experten werden ihr Wissen und ihre Erfahrungen mit Ihnen teilen:

 Fredy Hasenmaile	 Christian Aichhorn	 Markus Schaefer	 Myriam Reinle	 Mark Imhof	 Stefan Zanetti	 Roman Bolliger
 Marco Feusi	 Kevin Hinder	 Daniel Kapr	 Nilson Kufus	 Clemens von Radewitz	 Birgit Werner	 Lars Sommerer

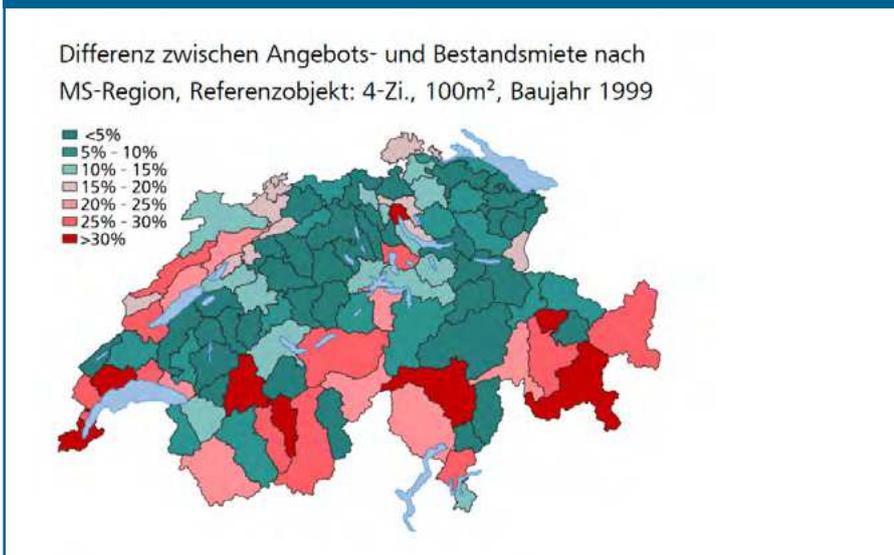
						
						
						

GRAFIK 3: DIFFERENZ ZWISCHEN DER ANGEBOTS- UND BESTANDSMIETE



Quelle: Quelle: BFS, Meta-Sys, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

GRAFIK 4: REGIONALE UNTERSCHIEDE



Quelle: BFS Meta-Sys, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

>>> freien Wohnungsmarkt herrschenden Preisniveau entsprechen würde – weshalb es relativ lange dauere, bis die Bestandsmieten Veränderungen am Mietwohnungsmarkt spiegelten.

Die Schere öffnet sich wieder

Aufgrund der in der langen Frist deutlich gestiegenen Angebots- und Transaktionsmieten, habe sich über

die Jahre eine grosse Differenz zu den Bestandsmieten aufgebaut. Trotz des deutlichen Rückgangs der letzten Jahre, sei die Differenz noch immer spürbar, schreiben die Raiffeisen-Autoren und verweisen darauf, dass für die Angebotsmieten für eine Referenzwohnung (4 Zimmer, 100 qm, Baujahr 2011; s. Grafik 3) monatlich noch immer rund 300 CHF über den Bestandsmieten liegen; 2015 habe die Preisdifferenz noch fast 600 Fran-

ken betragen. Auch die nebenstehende Karte (s. Grafik 4) verdeutlicht, dass in vielen Regionen der Schweiz noch immer eine sehr grosse Preisschere besteht. Gerade sehr heisse städtische Wohnungsmärkte weisen gemäss der Raiffeisen-Studie noch immer grosse Preisunterschiede von teilweise über 30 Prozent auf; in vielen ländlicheren Regionen, in welchen in den vergangenen Jahren verhältnismässig viel Wohnungen erstellt wurden, fänden sich deutlich kleinere Unterschiede. Solange schweizweit noch derart grosse Unterschiede bestehen, gehen die Raiffeisen-Experten davon aus, dass die Bestandsmieten unabhängig von der Entwicklung des Mietwohnungsmarkt weiter steigen werden.

Wenn sich jetzt wie erwartet der Mietwohnungsmarkt wieder anspanne, würden sich auch die Angebots- und Transaktionsmieten wieder von den Bestandsmieten wegbewegen, stellen die Raiffeisen-Ökonomen fest. «Damit dürfte die sich seit längerem schliessende Schere wieder zu öffnen beginnen». Und damit würden sich auch gewisse Fehlanreize, welche durch diese Differenz entstehen, wieder verstärken – denn aus Vermienersicht würden deutliche Mietpreisaufschläge bei Mieterwechsel oder gar Leerkündigungen ganzer Liegenschaften wieder attraktiver.

Für Mieter hingegen lohnten sich längere Mietdauern zusehends mehr, so die Raiffeisen-Autoren. Denn bekanntermassen profitieren langjährige Mieter von verhältnismässig immer tieferen Wohnkosten. Wenn zudem der Umzug mit einem immer grösseren Aufschlag der Wohnkosten verbunden sei, stiegen die Anreize stark, deutlich länger in seiner Wohnung zu bleiben, als es die aktuelle Lebenssituation eigentlich erfordern würde. •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Renditeimmobilien bleiben gefragt



BILD: MADRABOTHAI/DEPOSITPHOTOS.COM

Die Marktwerte von Büroliegenschaften sind gemäss FPRE zuletzt stark gestiegen.

IN DER SCHWEIZ HABEN MEHRFAMILIENHÄUSER UND AUCH BÜROIMMOBILIEN IM 1. QUARTAL DIESES JAHRES AN MARKTWERT ZUGELEGT. WIE FPRE FAHLÄNDER PARTNER RAUMENTWICKLUNG BERICHTET, FÄLLT DER WERTANSTIEG IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESZEITRAUM IN DEN MEISTEN SCHWEIZER REGIONEN SEHR DEUTLICH AUS.

BW/PD. Die Marktwerte von gemischt genutzten Renditeimmobilien in der Schweiz haben sich im ersten

Quartal dieses Jahres im Vergleich zum Vorquartal um 2,2 Prozent erhöht, wie die Auswertungen des Zürcher Immobilienberatungs- und Forschungsunternehmens Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) ergaben. Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres beträgt der Anstieg sogar 8,9 Prozent.

MFH: Zürich, Ostschweiz und Genferseeregion in Führung

Gemäss den FPRE-Erhebungen, konnten beide Nutzungsarten zulegen: Bei den Mehrfamilienhäusern registrierten die Researcher in den

letzten vier Quartalen ein Plus von 8,2 Prozent, bei Büroimmobilien sogar ein Plus von 9,7 Prozent.

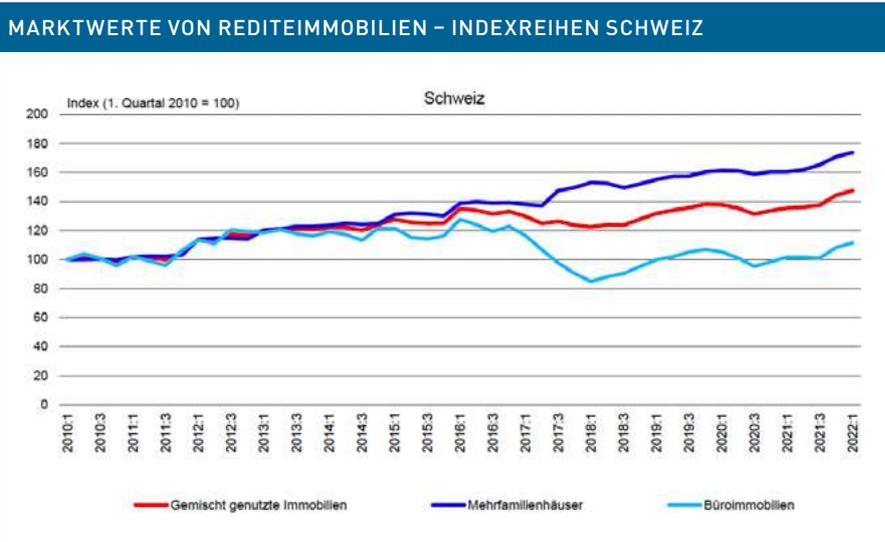
Auch die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern sind in den vergangenen vier Quartalen in allen Grossregionen der Schweiz weiter angestiegen. Die deutlichste Zunahme verzeichneten die FPRE-Researcher in der Region Zürich mit einem Zuwachs von 10 Prozent, in der Ostschweiz mit plus 8,0 Prozent und in der Genfersee-Region mit einem Plus von 7,4 Prozent; am wenigsten zugelegt haben die Marktwerte im Alpenraum mit 3,6 Prozent und in der Südschweiz mit 4,7 Prozent. >>>

>>> Ein etwas gemischteres Bild zeigt sich bei den Büroimmobilien: Hier sind die Marktwerte gemäss der FPRE-Studie über die vergangenen vier Quartale in der Region Zürich um 15,4 Prozent und in der Genfersee-Region um 10,5 Prozent stark angestiegen, während sie in der Südschweiz mit einem Plus von 0,5 Prozent stabil blieben und in Basel sogar um 3,9 Prozent gesunken sind.

Steigende Marktwerte erwartet

«Mehrfamilienhäuser werden - mit regionalen Unterschieden - weiter an Wert zulegen, sofern regulatorisch kein massiver Eingriff erfolgt oder die Zinsen stark ansteigen», prognostiziert Stefan Fahrländer, Gründer und Partner bei FPRE. Aus seiner Sicht sprechen verschiedene Faktoren für weiterhin steigende Preise - so unter anderem die ungeachtet der zwischenzeitlichen Rückschläge noch immer gut laufende Schweizer Wirtschaft sowie ferner die anhaltend positive Nettozuwanderung in die Schweiz und die nach wie vor tiefen Zinsen.

Ein starker Zinsanstieg an den Finanzmärkten würde allerdings zu sinkenden Marktwerten von Renditeimmobilien führen, meint Stefan Fahrländer. Ob dies bereits im aktuellen Jahr der Fall sein werde, hänge stark von der weiteren Entwicklung der Inflation ab. «Während sich in



Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Stand: 31.3.22

	Marktwerte Gemischt genutzte Immobilien		Marktwerte Mehrfamilienhäuser		Marktwerte Büroimmobilien	
	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal	Vorjahresquartal	Vorquartal
Genfersee	8.7%	1.5%	7.4%	1.5%	10.5%	1.6%
Jura	-	-	6.3%	1.1%	-	-
Mittelland	6.4%	1.2%	7.1%	1.2%	5.1%	1.2%
Basel	2.8%	0.2%	7.3%	1.3%	-3.9%	-1.4%
Zürich	12.1%	3.4%	10.0%	2.3%	15.4%	5.2%
Ostschweiz	6.6%	1.3%	8.0%	1.3%	4.5%	1.3%
Alpenraum	-	-	3.6%	0.3%	-	-
Südschweiz	3.1%	1.6%	4.7%	1.5%	0.5%	1.9%
Schweiz	8.9%	2.2%	8.2%	1.7%	9.7%	2.9%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner. Stand: 31.3.22

den USA die Inflation im März 2022 bei 8,5 Prozent und somit auf dem höchsten Stand seit 40 Jahren befand, rechnet der Expertenkonsens für die Schweiz im Gesamtjahr 2022

mit einer Inflation von deutlich moderateren 1,6 Prozent - ein Wert, der sich innerhalb des Zielbandes der Schweizerischen Nationalbank von null bis zwei Prozent befindet», so Fahrländer.

Die FPRE-Experten gehen weiterhin davon aus, dass der Höhepunkt der Inflation bald überschritten sein wird und dass die Zinsen in der Schweiz tief bleiben werden - was gleichzeitig auch den Anlagedruck hochhalten werde. Liegen sie mit dieser Einschätzung richtig, ist wohl davon auszugehen, dass in der Folge die Marktwerte von Renditeimmobilien in der Schweiz weiter steigen. •

Marktindizes Renditeimmobilien

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes für Renditeimmobilien auf der Basis von transaktionsbasierten bzw. transaktionsnahen Wertelementen (Nettokapitalisierung). Es liegen Indizes für gemischt genutzte Immobilien, Mehrfamilienhäuser und Büroimmobilien (jeweils Neubau) vor. Zur Performancemessung werden die direkte (Cashflow-) Rendite, die indirekte (Wertänderungs-) Rendite sowie die Gesamttrendite berechnet.

Schweizer Immobiliengespräche 2022

Save the Date

Dienstag, 20. September 2022

Mittwoch, 23. November 2022

Mehr Informationen unter: www.immobiliengespraech.ch

Für nur CHF 170.– erhalten Sie ein Jahresabonnement für zehn Ausgaben der Immobilienzeitschrift IMMOBILIEN Business (CHF 140.–) plus einen Eintritt für die Schweizer Immobiliengespräche (CHF 95.–).

Jetzt profitieren und CHF 65.– sparen.

Angebot gilt nur für Neuabonnenten.

www.immobilienbusiness.ch/abo

BÜROFLÄCHENMÄRKTE EUROPA

Starke Vermietungsaktivitäten



BILD: DUBASSI/DEPOSITPHOTOS.COM

In London ist das Vermietungsvolumen im ersten Quartal 2022 stark gestiegen.

GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE VON JLL IST DER BÜROFLÄCHENUMSATZ IN DEN WICHTIGSTEN EUROPÄISCHEN MÄRKTEN IM ERSTEN QUARTAL DES JAHRES IM VERGLEICH ZUM VORJAHRESQUARTAL UM FAST EIN DRITTEL AUF INSGESAMT 2,5 MILLIONEN QUADRATMETER GESTIEGEN; DER EUROPÄISCHE BÜROMIETPREISINDEX LIEGT UM 1,7 PROZENT ÜBER DEM VORJAHR. GEMÄSS DER JLL-BÜROIMMOBILIENUHR STELLEN SICH DIE MÄRKTE MITTELFRISTIG AUF EIN STETIGES WACHSTUM DER SPITZENMIETEN EIN.

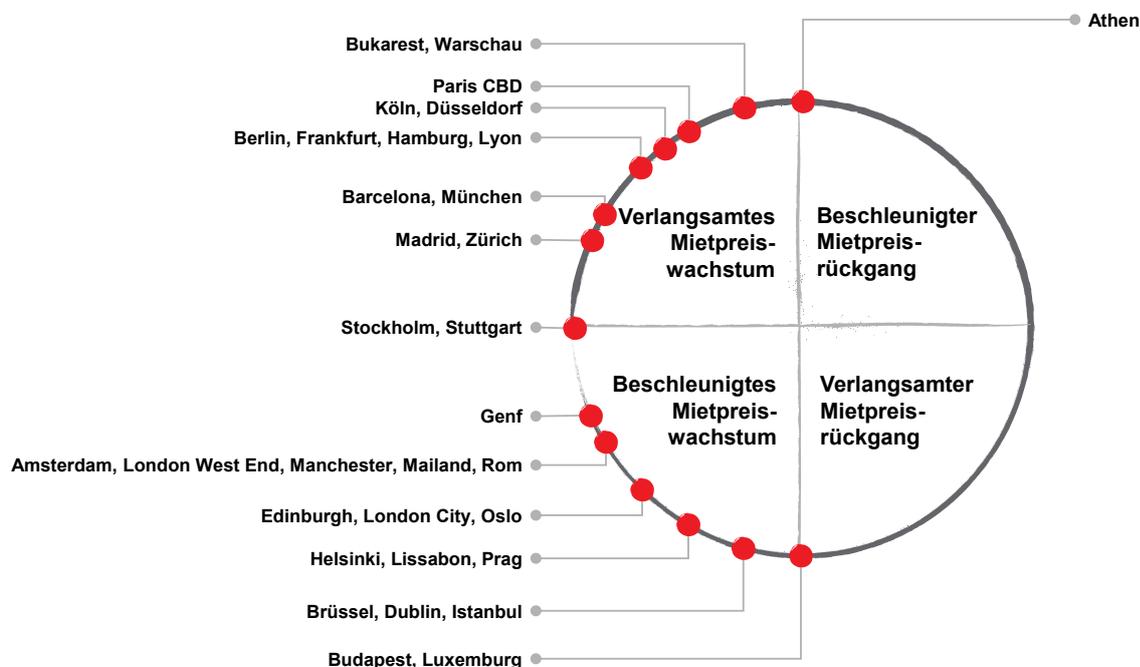
PD/BW. Der gewichtete nominale Büro-Mietpreisindex von JLL* stieg im ersten Quartal mit 0,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal nur leicht an; mit 1,7 Prozent liegt das jährliche Plus der europäischen Büromieten noch immer deutlich unter dem Fünfjahresschnitt (3,2 %). Premium-Büros haben sich hinsichtlich Auslastung und Preisgestaltung deutlich besser entwickelt als Objekte von geringerer Qualität.

Acht der 23 Index-Städte verzeichneten Mietzuwächse: Dublin (+4,3% ggü. Vorquartal), Mailand (+3,3%), Edinburgh (+2,6%) und Stockholm (+2,4 %). In Budapest (-2,0%) und Paris (-1,1%) gingen die Spitzenmieten hingegen zurück. In den meisten anderen europäischen Index-Städten

blieben die Spitzenmieten allerdings unverändert.

«Die gestiegene Nachfrage nach Büroflächen und der geringere Leerstand sorgten in den meisten Teilen Europas für einen weiteren Aufwärtstrend der Spitzenmieten», berichtet Hela Hinrichs, Senior Director JLL EMEA Research & Strategy. In einigen Märkten seien Nutzer sogar bereit, mehr als die Spitzenmiete zu zahlen, um hervorragend ausgestattete Büroflächen anzumieten. «Das ist vor allem bei prestigeträchtigen Teilmärkten, wie dem historischen Stadtzentrum von Mailand, der Fall.», so Hinrichs. Es sei zu erwarten, dass der europäische Büroindex im Verlauf des Jahres weiter ansteigen wird. >>>

Europäische Büro-Immobilienuhr Q1 2022



Quelle: 2022 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved.

>>> Trotz der zunehmenden Unsicherheit in der zweiten Hälfte des ersten Quartals blieb die Nachfrage auf vielen europäischen Märkten robust. Der Büroflächenumsatz lag in Q1 mit 2,5 Millionen Quadratmeter 31 Prozent über dem Vorjahreswert – und nur 2,7 Prozent unter dem Fünfjahres-Quartalsdurchschnitt.

Flächenumsatz in Ost- und Westeuropa steigt deutlich

Hinsichtlich neuer Nachfrage gebe es viel Bewegung im Markt, ähnliches gelte für Verhandlungen und neue Deals – insbesondere in Nordeuropa, so Hinrichs. Insgesamt sei die Präsenz russischer Unternehmen in Europa eher begrenzt. Doch hätten einige Länder im ersten Quar-

tal 2022 rückläufige Flächenumsätze gemeldet wegen der abwartenden Haltung vieler Unternehmen nach dem Kriegsausbruch.

Westeuropa (+25% ggü. Vorjahr), vor allem aber Osteuropa (+98%) verzeichneten auf regionaler Ebene ein deutliches Wachstum beim Flächenumsatz in Q1. Beim Vermietungsvolumen im Städtevergleich liegen Dublin (+94% ggü. Vorjahr), Warschau (+167%), Madrid (+99%), London (+90%), München (+89%) in Q1 vorn. In einigen wenigen Städten gingen die Vermietungen zurück: Luxemburg (-42%), Brüssel (-41%), Stockholm (-22%) und Utrecht (-21%) zählten zu den Verlierern in Q1.

Paris erreichte im ersten Quartal einen Büroflächenumsatz von 504.000 Quadratmetern. Das entspricht ei-

nem Rückgang von 26 Prozent gegenüber dem Vorquartal – gleichzeitig bedeutet das einen Anstieg um 40 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Obwohl das Vermietungsvolumen im ersten Quartal um 7,5 Prozent hinter dem Fünfjahres-Quartalsdurchschnitt zurückblieb, sei die Stimmung im Zentrum von Paris gut, so Hinrichs. Die Neuvermietungen kamen vor allem von Unternehmen aus den Segmenten Biowissenschaften, Finanzen, Technologie, Luxusgüter und öffentliche Einrichtungen. «Die angespannte Lage auf dem CBD-Markt führte zu einer Abwanderung in Richtung La Défense – das Energieunternehmen Enedis mietete 26.000 Quadratmeter im Altiplano. In der anhaltenden geografischen Polarisierung in Paris sind der- >>>

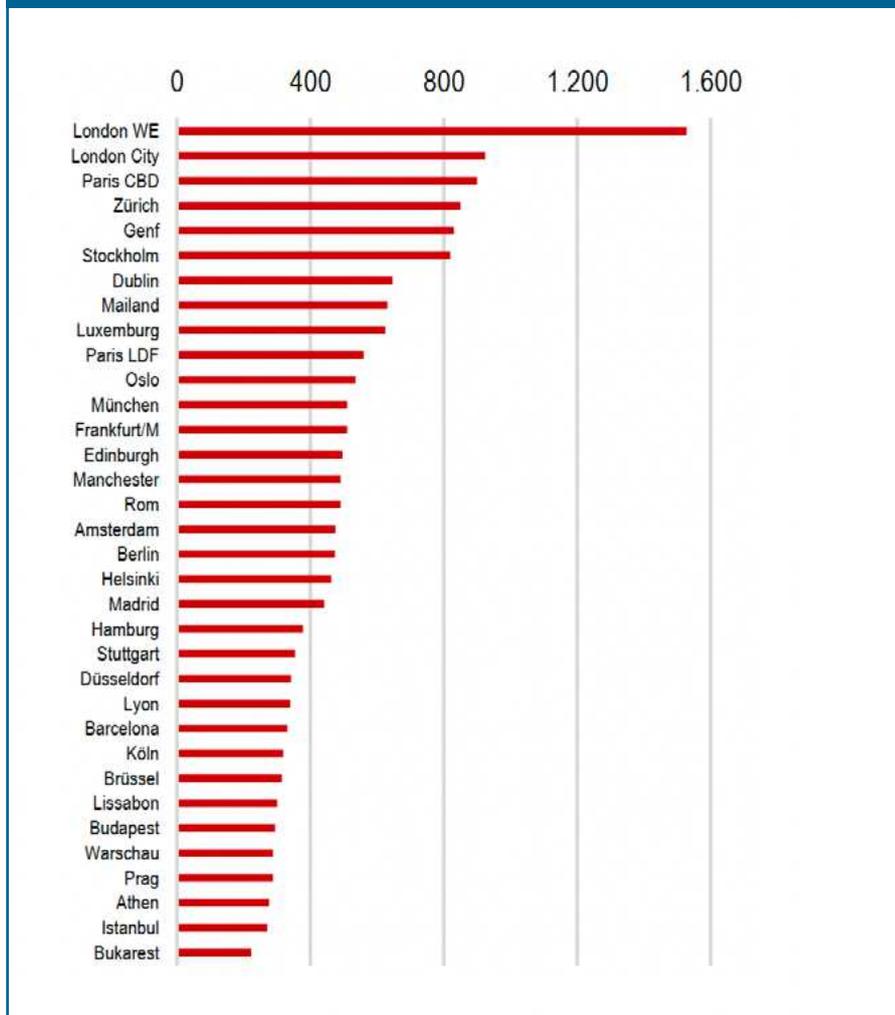
>>> zeit vor allem die zentralen Kerngebiete sehr nachgefragt», so Hela Hinrichs.

Grossvermietungen in London

Auch in London blieb die Vermietungsstimmung gemäss Hinrichs in Q1 2022 positiv, vor allem aufgrund der Nachfrage von Finanzdienstleistungs- und TMT-Unternehmen: «Das Vermietungsvolumen kletterte im ersten Quartal um 90 Prozent auf 225.000 Quadratmeter bis Ende März – nicht zuletzt durch Aufträge wie die der internationalen Wirtschaftskanzlei Hogan Lovells (24.700 qm), der Versicherungsgruppe Newline Underwriting Management Limited (3.000 qm) und der Citibank (2.200 qm). Der Büroflächenumsatz lag damit 26 Prozent über dem Fünfjahres-Quartalsdurchschnitt.»

Die Top-5-Städte in Deutschland erreichten im ersten Quartal des Jahres einen Anstieg um 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 705.000 Quadratmeter, blieben damit aber immer noch 7,2 Prozent hinter dem Fünfjahres-Quartalsdurchschnitt zurück. Grosser Beliebtheit erfreuten sich München (+89% ggü. >>>

BÜRO-SPITZENMIETPREIS Q1 2022 (EUR / m³ / JAHR)



Quelle: JLL, April 2022

Wirtschaftliches Umfeld

Das erste Quartal 2022 zeigte zwei sehr unterschiedliche Gesichter: Am Jahresanfang trieben steigende Energie- und Rohstoffpreise die Inflation in die Höhe. Im Februar stieg die Inflation in ganz Europa auf den höchsten Stand seit mehreren Jahrzehnten; auch zeichneten sich allmählich die Auswirkungen auf die allgemeine Wirtschaftslage ab. Aufgrund der ansonsten recht guten Wirtschaftslage erhöhten die Zentralbanken zur Eindämmung der Inflation die Zinssätze, ohne die Auswirkungen auf das Wachstum weiter zu berücksichtigen.

Am 24. Februar änderte sich die Lage schlagartig: Der Ukraine-Krieg beeinflusst seitdem die wirtschaftlichen Aussichten für ganz Europa erheblich. Die Energie- und Rohstoffpreise kletterten noch weiter in die Höhe; die ohnehin schon starken Störungen der Versorgungsketten und die Kosten nahmen nochmals signifikant zu. Das Vertrauen von Unternehmen und Verbrauchern hat sich in ganz Europa deutlich verschlechtert, und längst nicht nur in den Ländern, die direkt an die Konfliktgebiete grenzen. Das Ende

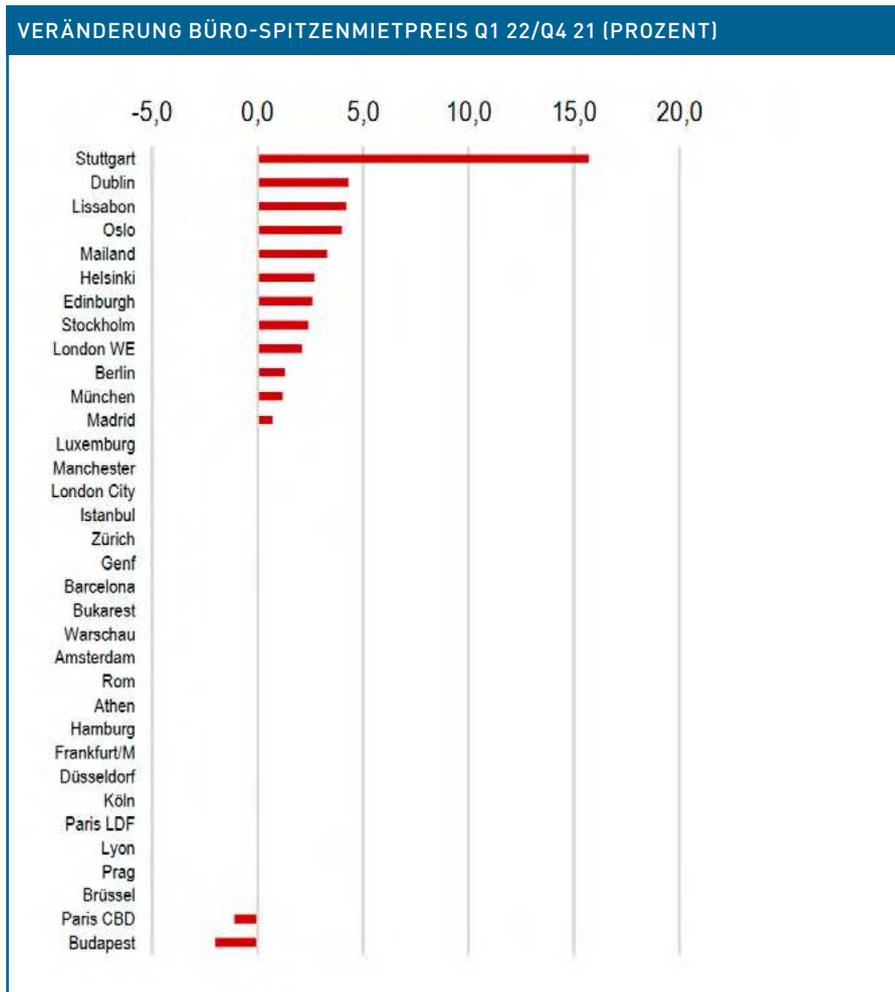
des ersten Quartals war geprägt von steigenden Erzeugerpreisen, zunehmenden Inflationserwartungen und rückläufigen Prognosen für das BIP-Wachstum. Schon jetzt ist absehbar, dass sich die monetären Bedingungen verschärfen werden. Es wird erwartet, dass die Bank of England aufgrund der Inflation ihren Leitzins in diesem Jahr weiter anhebt. Die EZB kündigte bereits an, keine weiteren Anleihen anzukaufen. Auch sie wird die Zinsen voraussichtlich noch deutlich vor dem Jahresende anheben.

>>> Vorjahr), Düsseldorf (+36%) und Frankfurt (+35%). Sowohl Berlin (-17%) als auch Hamburg (-10%) verzeichneten rückläufige Vermietungsaktivitäten. Besonders die Sektoren Technologie und Bildung prägten das Vermietungsgeschehen – mit grossen Abschlüssen von Bosch Energy and Building Solutions (19.700 qm) und der CBS Cologne Business School (16.600 qm).

Neuer Vermietungsrekord in Warschau

In Zentral- und Osteuropa haben insbesondere in Warschau die Vermietungsaktivitäten stark zugenommen (+167% ggü. Vorjahr); auch die tschechische Hauptstadt Prag (+62%) und Budapest (+10%) verzeichneten mehr Bürovermietungen. «Langsam, aber sicher lassen die direkten Auswirkungen der Pandemie auf den Büromarkt nach. Mitarbeiter kehren allmählich zurück in die Büros. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass viele Unternehmen ihre Strategien überdenken und wieder verstärkt auf dem Vermietungsmarkt aktiv werden“, sagt Hela Hinrichs.

Der Leerstand von Büroflächen in Europa blieb gemäss der JLL-Studie im ersten Quartal 2022 stabil bei 7,2 Prozent. «Der anhaltende Trend zu Unternehmenskonsolidierungen und die Verlagerung in gut ausgestattete sowie nachhaltige und energieeffiziente Flächen in sehr guten Lagen werden wahrscheinlich auch in diesem Jahr Druck auf die Branche ausüben», sagt Hinrichs. Der Leerstand sei in insgesamt elf der 23 Index-Städte angestiegen; insbesondere in Budapest (+60 Basispunkte auf 9,8%) und Prag (+60 bp auf 8,4%) sowie Dublin (+50 bp auf 11,2%). In neun der 23 Index-Städte ging das verfügbare Angebot an Büroflächen zurück – allen voran in Lyon (-90 bp



Quelle: JLL, April 2022

auf 4,9%), Barcelona (-60 bp auf 6%) und Brüssel (-50 bp auf 7,8%). In Paris, München und Mailand blieb der Leerstand hingegen stabil.

Weniger Neubauten erwartet

Insgesamt wurden in Europa im ersten Quartal 2022 Büroneubauprojekte mit einer Fläche von 1,3 Millionen Quadratmetern fertiggestellt – das sind um 14 Prozent weniger als im Vorquartal, allerdings um neun Prozent mehr als im Vorjahr. Der Löwenanteil davon entfiel auf Projekte in Berlin mit insgesamt 296.000 Quadratmetern, in Paris (241.000 qm), Mailand (147.000 qm) und in London mit 142.000 Quadratmetern.

Der Ausblick von Hela Hinrichs: «Die Ukraine-Krise wirkt sich weiterhin auf die Bautätigkeit aus. An vielen Standorten, nicht nur in Zentral- und Osteuropa, herrscht derzeit ein erheblicher Mangel an Arbeitskräften. Auch weiter steigende Baukosten in ganz Europa sind nicht auszuschliessen. Viele der benötigten Baumaterialien stammen aus Russland oder der Ukraine. Für das Jahr 2022 wird daher erwartet, dass sich weitere Bauprojekte verschieben werden.» •

* Der Index umfasst 23 Städte: Amsterdam, Barcelona, Berlin, Brüssel, Budapest, Den Haag, Dublin, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, München, Paris, Prag, Rotterdam, Stockholm, Utrecht und Warschau.

BAUWIRTSCHAFT/PROJEKTENTWICKLUNG

Dynamik schwächt sich global leicht ab



BILD: ANIZZA/DEPOSITPHOTOS.COM

In Europa dämpfen derzeit Material- wie Personalengpässe die Bautätigkeit.

GEMÄSS DEM JÜNGST VERÖFFENTLICHTEN GLOBAL CONSTRUCTION MONITOR FÜR DAS ERSTE QUARTAL 2022 DER RICS ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS, HAT SICH DIE BAUTÄTIGKEIT IN EUROPA UND AUCH GLOBAL ABGESCHWÄCHT. DOCH GIBT ES REGIONALE UNTERSCHIEDE: IM UNTERSCHIED ZU NORD-, MITTEL- UND SÜDAMERIKA SOWIE MEA ERWARTEN DIE VON DEN RICS BEFRAGTEN EINE NACHLASSENDE DYNAMIK IN DER APAC-REGION UND IN EUROPA. HAUPTHINDERNISGRUND SIND STEIGENDE MATERIALKOSTEN.

PD/BW. Für das erste Quartal 2022 zeigt der RICS Construction Monitor (GCM) eine zunehmende Bautätigkeit weltweit, obwohl die Probleme bei der Materialversorgung akut bleiben. Zudem prognostizieren die von den RICS Befragten einen Anstieg der Kosten für qualifizierte Arbeitskräfte um sechs Prozent, auch die Kosten für ungelernete Arbeitskräfte werden voraussichtlich um knapp fünf Prozent steigen.

«Das Wachstumstempo wird in den nächsten 12 Monaten etwas nachlassen, da steigende Materialkosten und Materialverfügbarkeiten zunehmend als ein hemmender Faktor genannt werden, der sich auf die Marktaktivität auswirkt», sagt Michael Trübstein FRICS, Präsident RICS

Schweiz. «91 Prozent der Befragten gaben weltweit an, dass diese ein Problem darstellen.»

Baukosten unter Druck

«Die gute Nachricht ist, dass die Branche die Aussichten für die Bautätigkeit weiterhin positiv einschätzt und dass diese positive Stimmung nicht nur in Bezug auf die Infrastruktur und den Wohnungsbau, sondern auch im gewerblichen Sektor zu beobachten ist», ergänzt Simon Rubinson, Chefökonom der RICS. Es sei jedoch klar, dass die Bauwirtschaft vor erheblichen Herausforderungen stehe, die sich in den jüngsten Daten widerspiegeln – etwa in einem starken Anstieg der offenen Stellen im >>>

NACHRICHTEN

CS/SBV: UNSICHERHEITS-FAKTOR BAUMATERIAL

Der Bauindex, das Prognoseinstrument der Credit Suisse und des SBV, lässt 2022 auf ein leichtes Umsatzplus von 2,1 Prozent gegenüber 2021 schliessen. Neben den Preisanstiegen und Lieferschwierigkeiten bleibt ein möglicher Zinsanstieg ein grosses Risiko. Eine Zinserhöhung hält der SBV 2022 für unwahrscheinlich, doch müsse man diesen Schritt für 2023 im Auge behalten – was u.a. dazu führen könne, dass Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen an Attraktivität einbüßen und die Bautätigkeit abnimmt. Unterdessen bleiben Lieferschwierigkeiten und hohe Preise bei vielen Baumaterialien ein grosser Unsicherheitsfaktor. Zwar sind Preisschwankungen bei Baustoffen üblich, doch dass sich die Preise für Stahl, Kunststoff und Holz gleichzeitig verteuern und nur schwer zu beschaffen sind, ist neu. Den Angaben zufolge waren 60 Prozent der Schweizer Baufirmen in den vergangenen Monaten zumindest zeitweise von Lieferschwierigkeiten betroffen. Ein Teil der am Bau verzeichneten Umsatzsteigerungen ist denn auch auf die höheren Materialpreise zurückzuführen – sprich: tatsächlich war der Umsatzanstieg weniger stark als die Zahlen annehmen lassen. Die Produktionskosten, welche die Baumeister aufgrund der bestehenden Verträge nur zum Teil an die Auftraggeber weitergeben konnten, sind gestiegen. Die Branche ging in der Umfrage, die vor Ausbruch des Ukraine-Kriegs stattfand, davon aus, dass die Baumaterialpreise im laufenden Jahr auf hohem Niveau bleiben werden. Eine schwierige Situation für eine Branche, die mit tiefen Margen im Bereich von zwei bis drei Prozent wirtschaften muss – in der Gesamtwirtschaft liegt der Durchschnittswert bei sieben Prozent. (bw)

>>> gesamten Baugewerbe. «Die Zahlen der RICS machen deutlich, dass diese Engpässe so gut wie alle Bereiche betreffen, einschliesslich Vermessungsingenieure und Projektmanager sowie Facharbeiter und Bauarbeitskräfte», sagt Trübstein. Zusammen mit den Problemen bei der Beschaffung von Baumaterialien unter den derzeitigen Bedingungen führe dies «zu einem erheblichen Druck auf die Baukosten».

Globaler Bautätigkeitsindex weiterhin positiv

In Q1 2022 verzeichnete der Gesamtindex der Bautätigkeit (CAI) weltweit einen Wert von +20 (Q4: +23), die Aktivität in diesem Bereich ist somit weiterhin solide. Aufgeschlüsselt auf die regionale Ebene zeigen sich Unterschiede. Nord- und Südamerika weist nun den stärksten CAI-Wert mit +38 (Q4: 32) im weltweiten Vergleich auf. Auch der Mittlere Osten und Afrika verzeichnen im ersten Quartal einen deutlichen Anstieg von +20 auf +29. In Europa hat sich der CAI dagegen abgeschwächt und liegt bei +19 gegenüber +29 im Q4 2021. Trotz der nachlassenden Dynamik geben die Befragten weiterhin einen Anstieg der Bautätigkeit über alle Sektoren hinweg an. Am schwächeren Ende der Skala verzeichnete die Region APAC einen CAI-Wert von +8 in Q1, gegenüber +15 in Q4. Dieser Rückgang ist v.a. auf die Verschlechterung der Bedingungen aufgrund der Covid-19-Restriktionen in China zurückzuführen. In Regionen wie Australien, Neuseeland und Singapur ist die Stimmung eher optimistisch. Auf Länderebene zeigen Saudi-Arabien (+59), die USA (+52) und Kanada (+48) die stärksten CAI-Werte. Besonders in den USA und Kanada haben sich die Marktbedingungen seit Anfang Jahr verbessert.

In Europa zeigt der Ukraine-Krieg Auswirkungen: Der bereits bestehende erhebliche Druck auf Kosten und Materialverfügbarkeit nimmt zu, was voraussichtlich die Gewinnspannen in den nächsten 12 Monaten unter Druck setzen wird. In Europa sank der CAI in Q1 auf +19 (Q3 2021: +29). Rumänien, Italien und Spanien haben an Schwung verloren; in der Schweiz, Deutschland und Frankreich zog der CAI leicht an.

Bautätigkeit im Bereich Gewerbeimmobilien rückläufig

Für den privaten Wohnungssektor sind die Erwartungen in den kommenden zwölf Monaten in Europa zwar am höchsten, doch ging der Nettosaldo der Befragten, die einen Anstieg erwarten, von +49 auf +40 Prozent zurück. Auf Länderebene zeigen Deutschland (Q1:+80%, Q4 2021:+68%), Frankreich, Grossbritannien und die Niederlande in diesem Segment positive Erwartungen. Im Bereich Gewerbeimmobilien gingen die Zwölfmonatserwartungen in Europa merklich zurück. So sank der Nettosaldo der Befragten, die eine Zunahme der Bautätigkeit erwarten, von +40 auf +15 Prozent. Insbesondere in Italien sind die Umfrageteilnehmer der Ansicht dass die Bautätigkeit von Gewerbeimmobilien zurückgehen könnte. Währenddessen zeigt sich die Zwölfmonatserwartung in Deutschland positiv. Hier stieg der Nettosaldo von +26 auf +36 Prozent. «Die politischen Prioritäten beim Wohnungsbau zeigen sich in der Erwartungshaltung im Construction Monitor in Deutschland und Europa», sagt Susanne Eickermann-Riepe FRICS, Vorstandsvorsitzende der RICS Deutschland. Die Frage bleibe, wann auch im Gewerbesektor die «Renovation Wave» einsetze, «denn die Regulierung schreite voran». •

MARKTKOMMENTAR

Die Hängepartie geht weiter

DIE LAGE AN DEN AKTIENMÄRKTEN HAT SICH WÄHREND DER VERGANGENEN WOCHEN NICHT VERBESSERT. IM GEGENTEIL – DIE UNSICHERHEIT BEI DEN INVESTOREN IST NOCH GRÖßER GEWORDEN.

Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group



TM. Der Ukraine-Krieg, die Coronapandemie in China, steigende Zinsen und Kosten sorgen weltweit für Kursrückgänge. Der Schweizer Leitindex SMI büsste in den ersten beiden Handelswochen im Mai weitere 4,7 Prozent an Wert ein, der DAX Index verlor rund 2 Prozent und der S&P 500 Index rund 4,7 Prozent. Man mag unwillkürlich an die alte Börsenregel «sell in May and go away» denken – allerdings notierten die Aktienmärkte schon zuvor deutlich im roten Bereich; im Mai wurden die Kursverluste nur noch weiter ausgebaut. Der SMI notiert aktuell um 10,27 Prozent (YTD) unter dem Jahresschlusskurs, der DAX um 12,94 Prozent und der S&P 500 sogar um 17,65 Prozent. Derweil halten sich die Schweizer Immobilienaktien sich wacker; doch auch der REAL Index verlor im laufenden Monat mit fast 2 Prozent an Wert. Trotz der Kursrückgänge bleibt die Jahresperformance des REAL Index mit +3,27 Prozent weiterhin positiv. Der REAL Index profitiert stets von den erfreulichen Kursentwicklungen der beiden Indexschwergewichte Swiss Prime Site (+8,36% YTD Total Return) und PSP Swiss Property (+9,53% YTD Total Return). Die Europäischen Immobilienaktien blieben hingegen nicht von den Turbulenzen verschont. Allein im Mai verlor der EPRA Index rund 7,7 Pro-

zent an Wert. Die Jahresbilanz fällt auf ein Minus von rund 20 Prozent (nicht währungsbereinigt). Auf diesem Kurslevel stand der EPRA Index zuletzt im Herbst 2020.

Anfang Mai hat die Mobimo Holding AG ihre Kapitalerhöhung abgeschlossen und den angestrebten Emissionserlös von rund 162 Millionen CHF erzielt. Die neuen Mittel sollen u.a. in die Realisierung der Entwicklungsprojekte fließen: Laut CEO Daniel Ducrey ist die Pipeline mit vielversprechenden Projekten an attraktiven Lagen gefüllt, die zu einem grossen Teil in den kommenden Jahren dem Anlageportfolio zugeführt werden sollen. Bis 2024 will Mobimo rund 200 Mio. CHF in Projekte für das Anlageportfolio investieren.

Spannender IPO in Sicht

Die Schweizer Immobilienfonds leiden stärker unter der aktuellen Marktsituation. Im Jahresverlauf verlor der SWIIT Index 8,4 Prozent (Total Return) an Wert; im Mai sank der Indexstand um über 3 Prozent. Der SWIIT Index ist auf 472 Punkte – den tiefsten Indexstand seit dem Frühjahr 2021 – gefallen. Die höchsten Kursverluste des Jahres verzeichneten drei der Top-5 grössten Fonds mit Jahresperformances zwischen -9,9 und -14,3 Prozent. Das In-

dexschwergewicht UBS Sima gehört nicht zu diesen Fonds, er notiert aktuell bei 132,90 CHF, das entspricht einer negativen Jahresperformance von rund 8,6 Prozent.

Die SIX Swiss Exchange hat den Fahrplan für die geplante Kotierung des CS 1A Immo PK konkretisiert. Aufgrund der Grösse von rund 4 Milliarden CHF (Marktkapitalisierung) wird der Fonds nicht in einem Schritt in den SWIIT Index integriert, sondern zunächst nur ein Viertel. Während des ersten Abschnitts werden Anteile mit einem Gegenwert von rund 1 Milliarde CHF über drei Handelstage an der SIX kotiert. Dieser Prozess wird drei Mal wiederholt, jeweils zu den regulären SIX-Indexanpassungen (Termine: Ende Dezember 2022, Ende März 2023 und Ende Juni 2023). Voraussichtlich im Oktober soll mit der Kotierung begonnen werden. Es wird sicherlich eine interessante Transaktion: Aufgrund der Grösse des Fonds wird die Kotierung wohl für einen deutlichen Umsatzanstieg vor und während der Integrationsphase sorgen. Indexnahe Investoren werden ihre Portfolios den neuen Gewichtungen anpassen müssen. Für bereits investierte Vorsorgeeinrichtungen bietet die Fondsöffnung und die dadurch entstehende Nachfrage zudem eine gute Verkaufsgelegenheit. •

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							12. MAI 2022		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2022	HÖCHST 2022	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	140000	155000	140000	1	0	0	155000	1
140241	AGRUNA AG	4805	4805	4610	6	5095	17	4805	5
4986484	ATHRIS N	390	400	385	3	0	0	390	3
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	465	486	485	50	0	0	480	28
193185	CHAM GROUP N	465	522	480	1024	499	164	480	16
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	180	188	184	92	190	50	188	36
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			14500	2	22350	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2750	2750	2750	5	5000	25	2750	5
11502954	KONKORDIA AG N	7500	7700	7400	2	8500	1	7500	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	67	64	250	68	200	67	200
3264862	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL			1000	1	6600	1	2750	1
257770	REUSSEGG HLDG N	180	180	100	50	750	2	180	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8200	8800	8000	2	9750	4	8600	6
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2700	2725	2600	2	2800	2	2700	1
253801	TERSA AG	13500	16000	15000	1	17500	3	15250	2
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	30.75	33	32	293	33	400	32	187
172525	TONWERK LAUSEN N			10600	1	17190	3	11000	18
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			20500	1	30000	1	17000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			195	50	220	10	196	10
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	115	126	127	65	128	100	125	35



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**HYPOTHEKEN STATT
STAATSANLEIHEN**

Immobilienkreditfonds gewinnen an Quote

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										13. MAI 2022
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2022	TOTAL UMSATZ % APRIL	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
41'455'103	BALOISE SWISS PF	102.20	134.00	2.26%	31.12%	-8.03%	1.11%	138.00 / 148.00	797'954'724	
2'672'561	BONHÖTE IMMOBILIER	120.65	147.00	2.21%	21.84%	-9.26%	1.05%	155.00 / 166.90	1'030'734'159	
844'303	CS 1A IMMO PK	1213.00	1395.00	3.27%	15.00%	-4.45%	NICHT KOTIERT	1400.00 / 1475.00	3'944'892'600	
10'077'844	CS REF GREEN PROPERTY	112.85	144.00	2.37%	27.60%	-16.72%	1.07%	156.90 / 181.30	2'826'937'440	
11'876'805	CS REF HOSPITALITY	72.85	72.50	3.47%	-0.48%	-5.96%	0.69%	75.20 / 81.70	616'714'218	
276'935	CS REF INTERSWISS	178.90	175.00	4.31%	-2.18%	-9.93%	1.08%	179.70 / 196.80	1'572'301'500	
3'106'932	CS REF LIVINGPLUS	106.95	151.50	2.39%	41.65%	-14.78%	1.21%	162.30 / 185.20	3'159'406'149	
24'563'395	CS REF LOGISTICSPLUS	100.05	138.00	2.86%	37.93%	-8.00%	1.14%	136.10 / 151.50	966'000'000	
1'291'370	CS REF SIAT	153.40	217.50	2.42%	41.79%	-12.47%	1.32%	233.10 / 254.50	3'567'787'350	
21'575'152	DOMINICÉ SWISS PF	113.45	128.50	2.36%	13.27%	0.39%	1.33%	124.50 / 131.00	385'500'000	
12'423'800	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	118.40	161.00	2.28%	35.98%	-3.54%	2.74%	155.10 / 172.00	2'213'249'934	
1'458'671	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	146.45	218.00	1.97%	48.86%	-8.60%	0.91%	225.00 / 245.40	1'574'368'968	
14'290'200	GOOD BUILDINGS SWISS REF	110.53	138.00	2.90%	24.85%	-3.40%	1.90%	136.10 / 149.00	303'600'000	
33'550'793	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	110.85	105.00	5.06%	-5.28%	-4.09%	0.94%	113.50 / 119.90	455'999'355	
51'383'832	HELVETIA (CH) SWISS PF	96.70	123.50	2.14%	27.71%	2.32%	NICHT KOTIERT	120.00 / 127.00	555'750'000	
277'010	IMMO HELVETIC	172.70	210.00	3.15%	21.60%	-10.15%	1.40%	231.00 / 249.50	1'092'000'000	
977'876	IMMOFONDS	356.65	567.00	2.42%	58.98%	-8.18%	0.98%	581.00 / 639.50	1'991'045'448	
278'226	LA FONCIERE	86.95	134.00	1.70%	54.11%	-11.05%	0.91%	141.20 / 160.00	1'823'495'718	
20'464'322	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	124.70	165.00	1.77%	32.32%	-0.30%	NICHT KOTIERT	169.00 / 172.00	1'113'750'000	
3'499'521	PATRIMONIUM SWISS REF	140.85	186.00	2.02%	32.06%	-8.60%	1.24%	185.50 / 209.90	1'001'528'160	
10'700'655	POLYMER FONDS IMMOBILIER	128.00	155.00	2.00%	21.09%	-4.24%	1.27%	163.20 / 172.50	404'570'460	
3'362'421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	141.70	150.50	3.66%	6.21%	-10.26%	2.12%	153.60 / 169.00	807'465'309	
23'539'857	PROCIMMO II SWISS COMM FUND	114.40	135.00	3.90%	18.01%	-2.71%	1.40%	134.10 / 146.00	533'275'515	
22'518'230	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	94.05	114.50	2.32%	21.74%	1.33%	NICHT KOTIERT	113.00 / 115.00	387'262'129	
3'941'501	REALSTONE	118.70	131.00	2.86%	10.36%	-10.15%	1.33%	129.00 / 154.00	1'092'000'000	
10'061'233	RESIDENTIA	108.75	106.00	2.27%	-2.53%	-6.47%	1.72%	109.50 / 117.00	169'618'444	
725'141	SCHRODER IMMOPLUS	134.60	156.00	3.12%	15.90%	-4.59%	1.37%	153.70 / 165.70	1'666'110'108	
34'479'969	SF COMMERCIAL PF	93.35	85.00	5.01%	-8.94%	-3.51%	1.12%	87.90 / 95.80	204'000'000	
28'508'745	SF RETAIL PF	99.30	115.00	3.79%	15.81%	-4.90%	1.05%	115.00 / 129.00	698'625'000	
12'079'125	SF SUSTAINABLE PF	118.25	140.00	2.51%	18.39%	-3.46%	2.86%	140.60 / 154.00	1'178'309'160	
278'545	SOLVALOR 61	203.65	291.00	1.84%	42.89%	-11.82%	1.33%	305.00 / 333.00	1'473'714'501	
3'723'763	STREETBOX REF	306.15	488.00	3.16%	59.40%	-8.10%	0.71%	486.25 / 539.50	209'627'720	
25'824'506	SUISSE ROMANDE PF	114.75	112.50	2.62%	-1.96%	2.26%	0.38%	108.00 / 116.00	301'926'600	
26'750'129	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	101.80	113.00	2.02%	11.00%	-3.00%	NICHT KOTIERT	114.00 / 117.00	343'350'161	
29'378'486	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.40	124.50	2.11%	12.77%	-6.46%	1.35%	127.10 / 139.50	2'016'900'000	
3'743'094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	114.35	166.00	1.99%	45.17%	-3.26%	0.92%	168.00 / 182.00	1'748'516'014	
11'195'919	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	95.30	100.00	4.16%	4.93%	-9.43%	0.56%	109.70 / 115.50	520'260'500	
44'414'255	SWISS CENTRAL CITY REF	105.40	117.00	2.14%	11.01%	-2.69%	NICHT KOTIERT	119.00 / 124.00	444'842'190	
2'616'884	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	150.85	197.00	2.34%	30.59%	-10.05%	0.80%	205.00 / 225.00	1'041'328'604	
1'442'082	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	59.80	83.00	2.19%	38.80%	-10.66%	1.14%	86.50 / 95.00	2'947'604'398	
2'646'536	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	13.85	17.80	2.39%	28.52%	-7.77%	1.35%	17.60 / 20.35	827'086'915	
19'294'039	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.41	13.50	2.48%	18.32%	-9.40%	1.06%	12.80 / 15.30	485'937'212	
1'442'085	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	91.90	131.00	1.99%	42.55%	-6.25%	1.43%	137.80 / 148.30	1'866'915'715	
1'442'087	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	98.50	131.50	2.48%	33.50%	-9.32%	1.13%	138.20 / 152.00	9'419'809'064	
1'442'088	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.10	64.00	4.16%	6.49%	-10.73%	1.32%	67.70 / 75.80	1'464'307'136	
43'308'927	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	103.35	135.00	2.06%	30.62%	0.00%	NICHT KOTIERT	137.50 / 139.00	1'296'556'065	
				0	0	SWITZ	0		TOTAL	
				2.74%	23.88%	-8.96%	1.10%		65'803'304'413	

Netto = Praktisch vollständig steuerbefreit / exonération fiscale quasi totale

IMMOBILIENAKTIEN										13. MAI 2022
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2022	MTL UMSATZ % APRIL	KURSE SEIT 1.1.2022 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG (FREE FLOAT)	
883'756	ALLREAL N	149.60	177.00	3.97%	18.32%	-8.91%	4.97%	186.40 / 207.50	2'750'727'998	
255'740	ESPACE REAL ESTATE	169.90	183.00	3.01%	7.71%	3.01%	0.02%	180.00 / 185.00	353'428'815	
4'582'551	FUNDAMENTA REAL N	16.80	19.10	2.89%	13.69%	1.03%	2.58%	18.20 / 19.95	574'200'110	
23'951'877	HIAG IMMOBILIEN N	96.25	92.00	2.94%	-4.42%	-0.32%	4.17%	93.60 / 103.00	424'537'459	
1'731'394	INTERSHOP N	407.65	630.00	3.98%	54.54%	7.03%	2.46%	591.00 / 653.00	687'676'500	
52'402'695	INA INVEST AG	22.70	19.30	0.00%	-14.98%	3.21%	1.37%	18.32 / 19.46	171'124'608	
32'509'429	INVESTIS N	74.20	106.00	2.36%	42.86%	3.83%	4.21%	103.50 / 111.00	296'732'160	
1'110'887	MOBIMO	243.25	260.00	3.86%	6.89%	-10.50%	4.12%	292.00 / 322.50	1'715'058'540	
21'218'624	NOVAVEST	43.95	47.10	3.62%	7.17%	1.29%	2.47%	45.70 / 47.00	363'208'541	
28'414'391	PLAZZA N	332.40	350.00	2.00%	5.29%	5.93%	1.27%	326.00 / 350.00	511'560'000	
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY	106.60	121.00	3.11%	13.51%	9.72%	6.64%	105.40 / 123.60	5'550'014'811	
38'462'993	SENIORSIDENZ	51.75	51.00	3.86%	-1.45%	-5.56%	0.22%	49.00 / 54.00	130'329'072	
803'838	SWISS PRIME SITE	82.90	95.50	3.52%	15.20%	8.39%	5.88%	85.95 / 95.00	7'255'169'762	
3'281'613	SF URBAN PROPERTIES N	105.65	100.00	3.75%	-5.35%	2.57%	0.47%	98.50 / 104.00	272'655'100	
261'948	WARTECK INVEST	1701.50	2360.00	3.05%	38.70%	-0.42%	1.58%	2320.00 / 2440.00	398'706'660	
1'480'521	ZUG ESTATES	1997.00	1980.00	1.90%	-0.85%	1.89%	1.30%	1945.00 / 2000.00	598'473'303	
				0	0	REAL	0		TOTAL	
				3.19%	14.12%	2.98%	5.02%		21'882'478'832	

MVINVEST

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

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Ein neues Wohnquartier für Buchs



Die geplante Überbauung Rheincity in Buchs

METTLER2INVEST PLANT IN DER NÄHE DES BAHNHOFES VON BUCHS EINE ÜBERBAUUNG MIT 221 WOHNUNGEN.

AH. Das Projekt entsteht auf einem über 16.000 Quadratmeter grossen Grundstück entlang der Gleisanlagen nördlich des Bahnhofs Buchs (SG), welches sich Mettler2Invest von der SBB Immobilien im Baurecht gesichert hat. Auf dem lange Zeit als Güterumschlagplatz genutzten Areal will die Immobilienfirma ein Wohnquartier mit 221 hochwertigen Wohnungen erstellen. Insgesamt sind sieben Baukörper geplant, in dreien sind Mietwohnungen vorgesehen (143 Einheiten), in den übrigen vier Häusern 78 Eigentumswohnungen. Geplant sind zudem 263 Tiefgar-

genparkplätze und 22 Parkplätze im Aussenbereich sowie circa 190 Quadratmeter für Gewerberäume und einen Kinderhort. Zwischen den Häusern ist ein Park vorgesehen; die derzeit mitten durch das Baugelände verlaufende Güterstrasse soll in Zukunft als Baumallee gestaltet und entlang der Bahnlinie geführt werden. Zu den Bahngleisen hin entstehen die Gebäude mit den Mietwohnungen, die Eigentumswohnungen im Bereich der Naherholungszone des «Giessen». Mit dem Bau der ersten Etappe will man im ersten Quartal 2023 beginnen; die ersten Wohnungen sollen in Q1 2025 bezugsbereit sein. Anschliessend erfolgt der Baustart für die Etappe 2. Anfang 2027 soll die Grossüberbauung vollständig fertiggestellt sein. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 9_2022 / 17. Jahrgang / 340. 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.

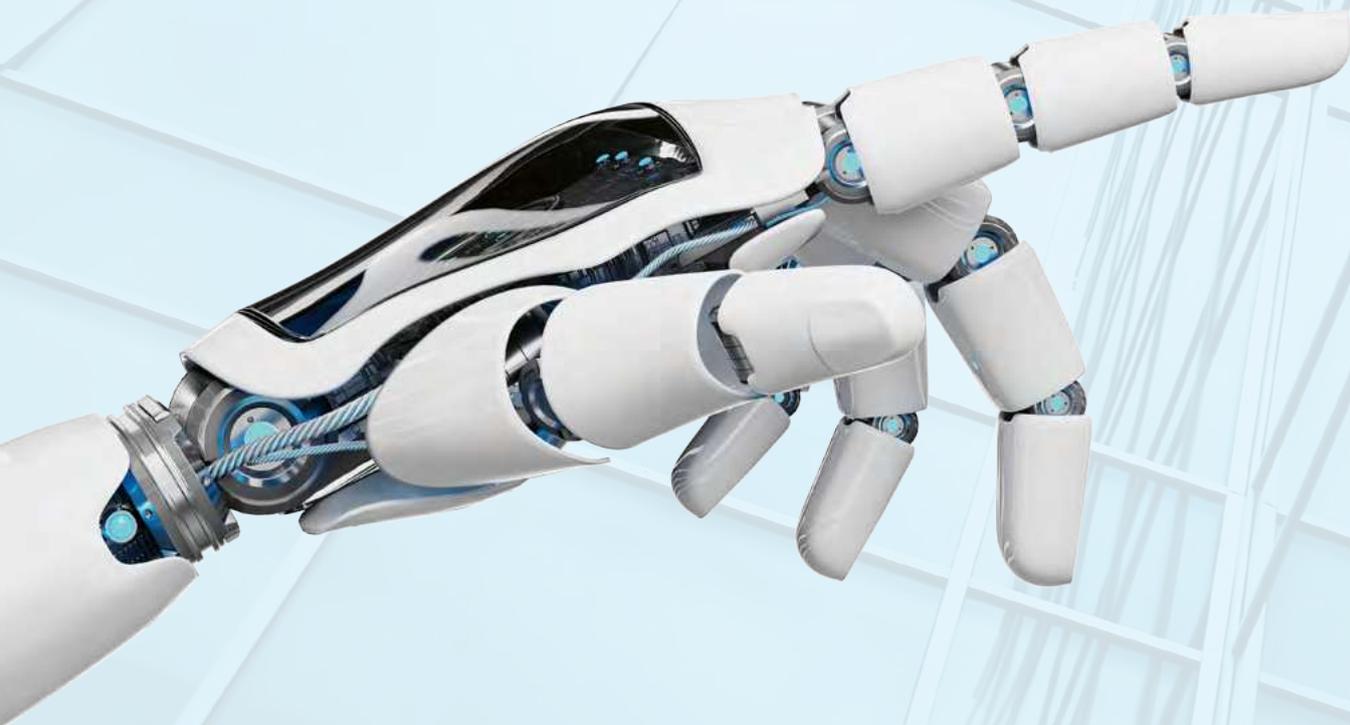
ISSN 1664-5162

SAVE
THE DATE

SWISS REAL ESTATE

INNOVATION DAY

DER KONGRESS FÜR
VORAUSSCHAUENDE IMMOBILIENPROFIS



10. NOVEMBER 2022