

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Umland gewinnt an Attraktivität  
(Studie UBS Research)
- 6 Bautätigkeit weiter rückläufig  
(SBV-Bauindex)
- 8 Deutschland: Bodenbildung  
am Wohnungsmarkt  
(Studie FPRE)
- 10 Nachricht:  
Ed. de Rothschild REIM /  
Neuer Deutschland CEO
- 11 Gedämpfte Finanzierungs-  
bereitschaft  
(Studie JLL Deutschland)
- 12 Nachricht:  
Strotbek & Co. / Distressed  
Real Estate im Visier
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Standortentwicklung: Luzern /  
Zleep Hotels Emmenbrücke
- 16 Impressum

## EDITORIAL

### «Rascher bauen»

Die gestiegenen Zinsen und Baukosten haben die Attraktivität von Immobilien für Projektentwickler und Investoren reduziert; selbst die gestiegenen Mietpreise konnten dies bislang nicht kompensieren. Wie der SBV mitteilt, liegen die durchschnittlichen Erstellungskosten für eine Wohnung rund ein Viertel höher als noch vor fünf Jahren – ein Resultat fehlenden Baulands, gestiegener Material- und Inputkosten, anspruchsvollerer Logistik in städtischem Baugebiet und von mehr Einsparungen. Da die Baugesuche im Segment Wohnimmobilien fast überall in der Schweiz rückläufig sind, rechnet der SBV mit einer tieferen Bautätigkeit im Jahr 2024 im Wohnungssegment. Eine alarmierende Prognose, denn angesichts der anhaltend hohen Zuwanderung sind als Folge eine weitere Abnahme der Leerstände und höhere Angebotsmieten zu erwarten. «Mehr Wohnraum entsteht, wenn rasch gebaut respektive umgebaut wird», stellt der SBV fest und fordert dazu auf, effiziente Massnahmen zu ergreifen, um der aktuellen Wohnungsmangellage entgegenzuwirken. Dazu brauche es unter anderem raschere Baubewilligungen – und dazu wiederum müssten die Planungs- und Baubewilligungsverfahren effizienter gestaltet und die Auflagen an Baubewilligungen in verdichteter Bauweise reduziert werden. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

## ANZEIGE

Machbarkeitsstudie

 Zeitsparend  
Preiswert  
Zuverlässig

[www.amenti.ch](http://www.amenti.ch)



REAL  
2024 ESTATE AWARD

# JETZT BEWERBEN!

Anmeldefrist verlängert bis 30. Juni 2024.

Das könnte bald  
Ihrer sein



Scan mich

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Umland gewinnt an Attraktivität



BILD: FOTOGARCH / DEPOSITPHOTOS.COM

Aus Investorensicht haben sich die Risiken in den Agglomerationsgürteln in den letzten Jahren verringert.

DIE ZUWANDERUNG IST AUF DEN WOHNUNGSMÄRKTEN DER GROSSZENTREN AM STÄRKSTEN SPÜRBAR; GLEICHZEITIG ZÜGELN MEHR HAUSHALTE AUFGRUND DES HOHEN MIETPREISGEFÄLLES ZWISCHEN ZENTREN UND UMLAND SOWIE DES TRENDS ZU ORTSUNABHÄNGIGEM ARBEITEN AUS DEN STÄDTEN INS UMLAND. LAUT EINER UBS-STUDIE WERDEN DIE AGGLOMERATIONS- GEMEINDEN MIT DER NACHFRAGEVERSCHIEBUNG UND DEN OFTMALS GERINGEREN REGULATORISCHEN RISIKEN GEGENÜBER DEN KERNSTÄDTEN AUCH AUS INVESTORENSICHT ATTRAKTIVER.

**BW/PD.** Die anhaltend starke Zuwanderung aus dem EU-Raum hält die Wohnungsnachfrage in der Schweiz auf hohem Niveau. Besonders spürbar sei dies auf den Wohnungsmärkten der Städte Zürich, Bern, Basel, Lausanne und Genf, berichtet UBS-Ökonom Fabian Waltert, Autor des UBS-Berichts: «In den Jahren 2020 bis 2022 waren die fünf Grosszentren netto betrachtet das Ziel von 29 Prozent aller Zuzüger aus dem Ausland – obwohl auf diese Städte nur rund 12 Prozent der hiesigen Wohnbevölkerung entfallen.»

Binnenabwanderung nimmt zu

Gleichzeitig hätten seit Beginn der Corona-Pandemie deutlich mehr Haushalte als in den Jahren zuvor

die Zentren für andere Schweizer Gemeinden verlassen, so Waltert: «Per saldo verzeichneten die fünf Grosszentren in den Jahren 2020 bis 2022 eine jährliche Binnenabwanderung von rund 15.000 Personen – der höchste Wert der vergangenen 40 Jahre. In den Städten Zürich, Bern und Genf wanderten netto jährlich drei- bis viermal mehr Personen ab als in den zehn Jahren zuvor.»

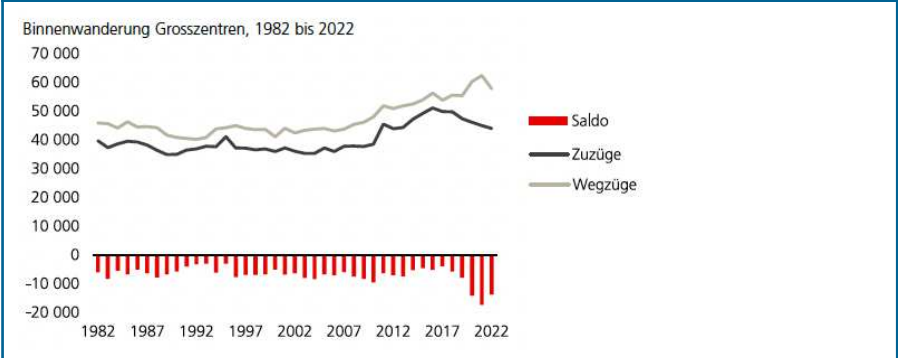
Diese verstärkte Binnenabwanderung aus den Zentren habe die Wohnungsnachfrage in sämtlichen anderen Gemeindetypen erhöht, am deutlichsten in den suburbanen Agglomerationsgemeinden. «Aus diesen zogen jedoch wiederum vermehrt Haushalte in Gemeinden an den Agglomerationsrändern, aber auch in Klein- und Mittelzentren sowie in >>>

>>> ländliche Gemeinden», sagt Waltert. «Insgesamt verzeichneten Letztere nach den Agglomerationsgemeinden am zweitmeisten zusätzliche Haushalte.»

### Hohes Mietpreisgefälle

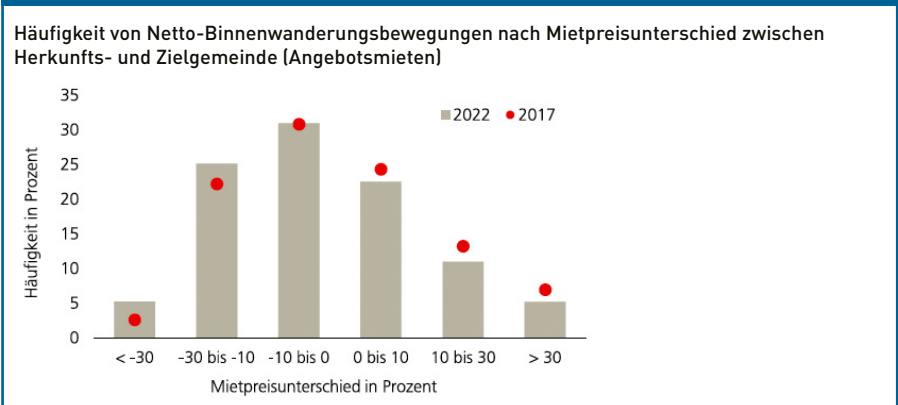
Die vermehrte Binnenabwanderung hat Waltert zufolge drei wesentliche Treiber. Erstens sei mit dem Trend zum ortsunabhängigen Arbeiten die Bereitschaft gestiegen, eine längere Pendeldistanz zum Arbeitsort in Kauf zu nehmen. Zweitens habe der bei der Schweizer Bevölkerung weit verbreitete Traum von Eigenheim in den Pandemie Jahren neuen Schub erhalten – wobei sich dieser Traum jedoch für die Mehrheit der Bevölkerung weder in einer Stadt noch in ihren attraktivsten Agglomerationsgemeinden realisieren lasse. Drittens habe das Mietpreisgefälle zwischen den Grosszentren und ihrem Umland weiter zugenommen, sodass sich bei einem Wegzug grössere Mieteinsparungen realisieren liessen. «In vielen Zentren ist das Wohnungsangebot bereits seit Jahren knapp, während ausserhalb erst in den letzten drei Jahren Verknappungstendenzen auszumachen waren», so Waltert. Gemäss der UBS-Studie lagen die Angebotsmieten 2013 im Mittel innerhalb des Radius von 10 Minuten Fahrzeit um 11 Prozent tiefer als in der

### VERSTÄRKTE ABWANDERUNG AUS DEN GROSSZENTREN



Quellen: BFS, UBS

### MEHR ZUZÜGE IN GÜNSTIGEREN GEMEINDEN



Quellen: BFS, UBS

Kernstadt; 2023 betrug dieser Abschlag 16 Prozent. Besonders ausgeprägt ist das Mietpreisgefälle im Raum Zürich. In Gemeinden innerhalb von 10 Fahrminuten ab der Kantonshauptstadt sind die Angebotsmieten im Mittel gut 20 Prozent günstiger als im Zentrum; ab 20 Fahr-

minuten vergrössert sich dieser Mietpreisabschlag auf rund ein Drittel, ab 60 Minuten auf die Hälfte. In den Einzugscommunen der übrigen Grosszentren fallen die Abschläge geringer aus: Bei 20 Minuten Fahrzeit sind es 5 Prozent in Lausanne und 11 Prozent in Basel. >>>

ANZEIGE



SwissPropTech vernetzt **Entscheidungsträger** der Schweizer Immobilien- und Baubranche.

Über **150 Member** sind bereits mit an Bord!

**Jetzt Member werden!**



>>> Tatsächlich zeige eine Analyse der Binnenwanderungssaldos zwischen den Gemeinden, dass es die Haushalte vermehrt in günstigere Gemeinden zieht beziehungsweise, dass der Umzug in teurere Gemeinden vermieden wird, so Waltert: «2017 führten 56 Prozent aller interkommunalen Umzüge in Gemeinden mit tieferen Angebotsmieten als der Herkunftsgemeinde. 2022 waren dies per saldo bereits 61 Prozent aller Wanderungsbewegungen.» Dass dieser Effekt nicht noch stärker ausfällt, dürfte dem Mietrecht geschuldet sein, meint Waltert: «Viele langjährige Mieter wohnen in den Zentren zu Mietpreisen, die teilweise massiv unter den Marktmieten – selbst im Vergleich zu Agglomerationsgemeinden – liegen.»

Gemäss der UBS-Studie gehen die in absoluten Zahlen grössten Wanderungsbewegungen von den Grosszentren aus: So zogen per saldo in den Jahren 2020 bis 2022 über 1.000 Personen von Bern nach Köniz (BE), sowie von Zürich nach Schlieren (ZH) und Dübendorf (ZH) – alles Gemeinden mit weniger als einer Viertelstunde Fahrzeit von den jeweiligen Grosszentren, die ihren Wohnungsbestand in den letzten Jahren stark ausgeweitet haben. Gleichzeitig lagen 2022 die Angebotsmieten deutlich unter dem Niveau der Kernstadt (27% im Fall der beiden Zürcher Vororte). Der Preis einer Eigentumswohnung lag in Schlieren sogar um 38 Prozent unterhalb des Stadtzürcher Niveaus.

### Trend ins Umland hält an

Aufgrund der anhaltend starken Zuwanderung aus dem Ausland und der bisher ausgebliebenen Reaktion des Wohnungsbaus ist nach Einschätzung des UBS-Research-Teams auch für die nächsten Jahre mit starken Netto-Wanderungsströmen aus

### Die grössten Netto-Wanderungsströme zwischen Schweizer Gemeinden: Top 25

Geordnet nach Anzahl Personen in der Periode 2020 bis 2022; Preisdifferenz Miete und Eigentumswohnungen (EWG) gegenüber Herkunftsgemeinde (Angebotspreise)

Herkunftsgemeinde	Zielgemeinde	Fahrzeit Minuten*	Personen 2020–22	Personen Differenz zu 2017–19, in %	Miete Preisdifferenz 2022, in %	EWG Preisdifferenz 2022, in %
Bern	Köniz (BE)	12	1 301	26	-10	-15
Zürich	Schlieren (ZH)	11	1 161	167	-27	-38
Zürich	Dübendorf (ZH)	12	1 059	48	-27	-32
Genf	Chêne-Bougeries (GE)	19	958	47	-5	0
Genf	Lancy (GE)	6	954	37	-16	-24
Basel	Riehen (BS)	12	929	11	-5	2
Lausanne	Pully (VD)	5	900	27	10	19
Zürich	Zollikon (ZH)	10	867	97	-11	8
Basel	Allschwil (BL)	13	858	26	-8	-14
Zürich	Opfikon (ZH)	10	829	-17	-26	-36
Genf	Vernier (GE)	5	766	**	-21	-35
Zürich	Adliswil (ZH)	20	740	28	-27	-24
Zürich	Küsnacht (ZH)	10	714	47	-3	6
Zürich	Thalwil (ZH)	9	670	39	-16	-7
Genf	Thônex (GE)	19	637	**	-15	-38
Zürich	Horgen (ZH)	18	635	139	-21	-18
Zürich	Winterthur (ZH)	19	614	**	-33	-44
Zürich	Kilchberg (ZH)	13	597	13	-1	26
Basel	Reinach (BL)	17	586	95	-8	-20
Montreux	Bulle (FR)	31	580	-28	-26	-35
Zürich	Uster (ZH)	14	572	158	-32	-34
Luzern	Horw (LU)	6	515	89	-3	5
Genf	Plan-les-Ouates (GE)	15	514	**	-7	-33
Bern	Ostermündigen (BE)	7	510	19	-10	-11
Basel	Binningen (BL)	6	504	2	1	8

Quellen: BFS, Wüest Partner, SBB, TomTom, UBS; \* bei der Wahl des schnellsten Verkehrsmittels; \*\* Nettozuwanderung 2017 bis 2019 <0. Lesehilfe: Zwischen 2020 und 2022 zogen netto 1301 Personen von Bern nach Köniz, wo die Angebotsmieten 10% tiefer waren.

den Kernstädten hinaus zu rechnen. «Gleichzeitig haben sich aus Investorensicht die Risiken in den Agglomerationsgürteln und gut erschlossenen ländlichen Gemeinden in den letzten Jahren merklich verringert», sagt Waltert. «Dies zeigt sich etwa im Gefälle der Leerstände zwischen den Agglomerationskernen und ihrem Umland, das stark abgenommen hat. Dieser Umstand dürfte noch nicht vollständig in den Risikoprämien für Mehrfamilienhäuser ausserhalb der Agglomerationskerne eingepreist sein.» Zum gesunkenen Leerstandsrisiko kämen in vielen Fällen ein im Vergleich zu den Zentren geringeres regulatorisches Risiko sowie tiefere Transaktionskosten bei der Projektentwicklung und bei Sanierungen hinzu. «Dennoch konzentrieren sich gerade institutionelle Anlegerinnen und Anle-

ger noch immer stark auf die Kernstädte», sagt Waltert. Gemäss REIDA, einem Datenpool hiesiger institutioneller Immobilienanleger, entfielen insgesamt 27 Prozent der Wohneinheiten in den Portfolios auf die fünf Grosszentren – doch diese repräsentierten nur rund 19 Prozent des gesamten Schweizer Mietwohnungsbestands und lediglich einen Anteil von knapp 5 Prozent am Bevölkerungswachstum der Jahre 2020 bis 2022. Walterts Prognose: «In den nächsten Jahren dürften sich Investoren entsprechend verstärkt dem Umland zuwenden, welches gegenüber den Kernstädten weiter an Attraktivität gewinnen wird. Im Fokus dürften auch gut erschlossene Gemeinden jenseits der Kantons Grenzen der Zentren liegen, etwa in Kantonen wie Basel-Landschaft, Aargau oder Thurgau.» •

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

## Bautätigkeit weiter rückläufig



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / ZURIJETA

Im Schweizer Wohnungsbau drehen sich die Baukräne derzeit eher langsam.

FÜR 2024 ERWARTET DER SCHWEIZERISCHE BAUMEISTERVERBAND IM BAUHAUPTGEWERBE 1,6 PROZENT WENIGER UMSATZ ALS IM VERGANGENEN JAHR: DIE BAUTÄTIGKEIT IM WOHNSEGMENT WERDE 2024 TROTZ EINER WOHNUNGSMANGELGELAGE NICHT TRITT FASSEN UND AUCH IM ERSTEN QUARTAL 2025 RÜCKLÄUFIG BLEIBEN. VERSCHIEDENE MASSNAHMEN BETREFFEND EINSPRACHEN UND BEWILLIGUNGSVERFAHREN KÖNNTEN HIER AUS SBV-SICHT ABHILFE SCHAFFEN. IN ANDEREN SPARTEN SIND DIE AUSSICHTEN BESSER.

**BW/PD.** Das Anfangsquarter 2024 hinterlässt einen durchgezogenen Eindruck. Wie der Schweizerische Baumeisterverband Ende Mai mitteilte, ist die Bautätigkeit gegenüber dem Vorjahresquarter zwar um 0,7 Prozent leicht auf 4.7 Milliarden Franken angestiegen. Jedoch seien in der gleichen Periode die neuen Aufträge um 2,2 Prozent zurückgegangen und der Auftragsbestand sogar um 2,9 Prozent gesunken.

### Effiziente Massnahmen gegen den Wohnungsmangel

Nach Einschätzung des Verbands wird der Wohnungsbau das Sorgenkind bleiben, selbst im ersten Quartal 2025 dürfte die Bautätigkeit weiter

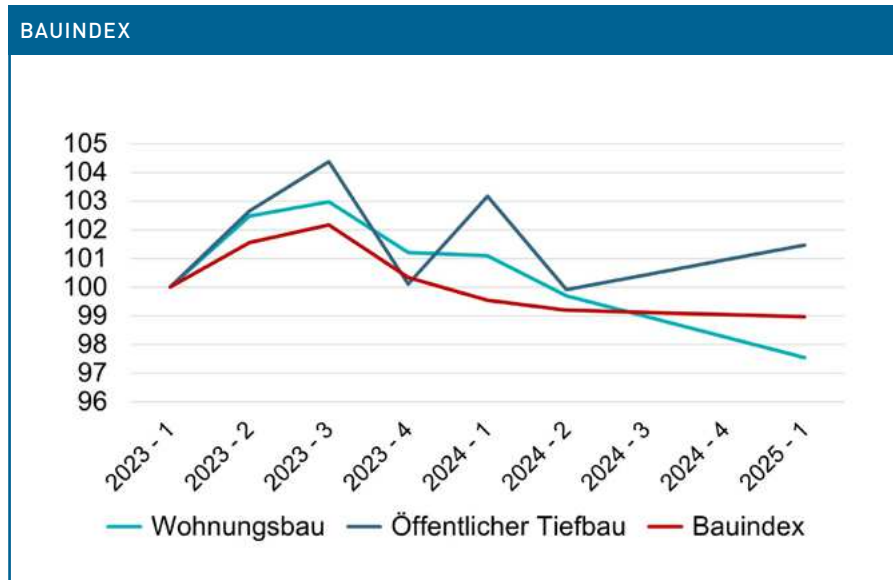
nachlassen. Während 2020 noch rund 50.000 neue Wohnungen erstellt wurden, wurden es anschliessend von Jahr zu Jahr weniger. Für 2024 rechnet der SBV mit nur noch 40.000 neuen Wohnungen – was gemessen am Bedarf viel zu wenig ist. Der Leerstand könnte nach 1,15 Prozent im Vorjahr im laufenden Jahr auf bis zu 1,0 Prozent sinken.

Mehr Wohnraum entsteht, wenn rasch gebaut respektive umgebaut wird», stellt der SBV fest. Dazu brauche es raschere Baubewilligungen. Die Planungs- und Baubewilligungsverfahren müssten effizienter gestaltet und die Auflagen an Baubewilligungen in verdichteter Bauweise reduziert werden. In den kantonalen Richt- und kommunalen Nut- >>>

>>> zungsplänen sind gemäss SBV Verdichtungshemmnisse wie zu tiefe Ausnützungsziffern oder zu grosse Grenzabstände auszumerzen. Einsprachen sollten durch eine Kostenaufgabe für Einsprecher sowie eine Verwesentlichung der Einsprachemöglichkeiten reduziert werden. In einer transparenten Interessenabwägung müsse der Wohnungsbau zudem mindestens gleich hoch gewichtet werden wie der Ortsbild- und Denkmalschutz. Desweiteren sei die Durchlässigkeit und die Durchmischung von Arbeits- und Wohnzonen zu erleichtern. «Nur mit diesen effektiven Massnahmen gelingt es der Schweiz, der aktuellen Wohnungsmangellage entgegenzuwirken», ist man beim Schweizerischen Baumeisterverband überzeugt.

### Erholung im öffentlichen Tiefbau erwartet

Auch im öffentlichen Tiefbau ging der Auftragseingang zurück – in den letzten 12 Monaten lag er bei 7,7 Milliarden Franken und damit um rund eine halbe Milliarde Franken tiefer als im Vorjahreszeitraum. Dies erkläre, warum die Bautätigkeit in dieser Sparte sicher im ersten, wohl aber auch im zweiten Quartal 2024 etwas tiefer ausfallen dürfte als ge-



wohnt, so der SBV. In der zweiten Jahreshälfte hingegen sollte der Umsatz laut Bauindex wieder anziehen – darauf lasse etwa die jüngste Zunahme an Ausschreibungen und Zuschlägen für öffentliche Bauprojekte hoffen.

Der öffentliche Tiefbau ist eine von zwei Sparten, für welche der Bauindex einen Aufwärtstrend im laufenden Jahr prognostiziert. Daneben könnte die Trendwende im Wirtschaftsbau eingeläutet sein; der Umsatz in dieser Sparte war seit 2022 eher tief. Die generell verhaltenen Aussichten für die Schweizer Kon-

junktur im Jahr 2024 erschwerten aber die Erholung dieser Sparte, so der SBV. Unterdessen zeigte sich der öffentliche Hochbau in den letzten Quartalen stabil: Laut SBV deutet die Prognose für 2024 auf ein leichtes Umsatzminus hin. Allerdings ist der öffentliche Hochbau mit einem Jahresumsatz von rund 1,4 Milliarden Franken die kleinste Sparte des Bauhauptgewerbes.

### Weniger Umsatz als 2023

Im zweiten Quartal dieses Jahres dürfte die gesamthafte Bautätigkeit gemäss dem Bauindex um 2,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal sinken. Daher lautet die Prognose des SBV: «2024 wird mit voraussichtlich 23,0 Milliarden Franken rund 1,6 Prozent weniger Umsatz erwirtschaftet werden als im Jahr 2023.» Einen Hoffnungsschimmer gibt es immerhin: Die jüngst erfolgte Zinssenkung der Schweizerischen Nationalbank wirkt sich erst zeitverzögert aus, dürfte aber nach Einschätzung des Baumeisterverbands im kommenden Jahr positiv zur Bautätigkeit beitragen. •

### Bauindex

Der Bauindex prognostiziert den saisonbereinigten Umsatz für das nächste Quartal sowie den Trend für die drei anschliessenden Quartale.

Bis zum 3. Quartal 2023 wurde der Bauindex in Zusammenarbeit zwischen der Credit Suisse und dem Schweizerischen Baumeisterverband veröffentlicht. Ab dem 4. Quartal 2023 publiziert der SBV den Bauindex in Eigenregie. Mit der Übernahme wurde die Methodik aktualisiert. Neu wurde das 1. Quartal 2023 auf einen Wert von 100 Punkten kalibriert. Die Daten aus der SBV Quartalerhebung zu Auftragseingang, Arbeitsvorrat und Bauvorhaben sind weiterhin die wichtigste Quelle für die Prognose. Zusätzlich fließen Baugesuche, öffentliche Ausschreibungen, Zinsen und Baumaterialien in die Bauindex-Prognose ein. Beim Bauindex handelt es sich um eine lineare Regression.

IMMOBILIENMÄRKTE DEUTSCHLAND

# Bodenbildung am Wohnimmobilienmarkt



BILD: ELXENEIZE / DEPOSITPHOTOS.COM

Die Preise für Mehrfamilienhäuser in Deutschland scheinen sich zu stabilisieren.

DAS ZÜRCHER ANALYSEHAUS FAHRLÄNDER PARTNER RAUMENTWICKLUNG (FPRE) HAT FÜR SEINE FRÜHJAHRSUMFRAGE RUND 425 EXPERTINNEN UND EXPERTEN ZU IHREN ERWARTUNGEN HINSICHTLICH DER WERT- UND MIETPREIS-ENTWICKLUNG AUF DEN WOHN- UND BÜROIMMOBILIENMÄRKTEN IN DEUTSCHLAND BIS FRÜHJAHR 2025 BEFRAGT. WÄHREND HINSICHTLICH BÜROLIEGENSCHAFTEN WEITERHIN PESSIMISMUS HERRSCHT, SCHEINT SICH DIE LAGE AN DEN WOHNIMMOBILIENMÄRKTEN ZU VERBESSERN.

**PD/BW.** Mit Blick auf die Ergebnisse der bundesweiten Frühjahrsfrage berichten die FPRE-Researcher von einem «deutlich positiven Stimmungsumschwung» was die Entwicklung der Deutschen Wohnimmobilienmärkte in den kommenden zwölf Monaten angeht. Drei Viertel der Befragten erwarten laut der Umfrage stabile Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen bis in das Frühjahr 2025. Noch im vergangenen Herbst gingen rund 60 Prozent von weiter sinkenden Kaufpreisen aus. Gleichzeitig hält die Erwartung steigender Wohnungsmieten an – fast 85 Prozent der Befragten sind dieser Ansicht. Der Stimmungswandel zeigt sich konkret bei den erwarteten Kaufprei-

sen für Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen): Mehr als drei Viertel der Experten erwarten stabile Preise für Wohneigentum, knapp 14 Prozent gehen von sinkenden Preisen aus und rund zehn Prozent rechnen mit steigenden Preisen. Der von FPRE berechnete Preiserwartungsindex Wohneigentum liegt gemäss der aktuellen Umfrage bei –3,6 Punkten, in der Herbstumfrage 2023 waren es deutlich pessimistischere –60,7 Punkte.

## Steigende Mieten erwartet

Bei den Wohnungsmieten gehen die Befragten weit überwiegend von weiteren Preissteigerungen in den nächsten zwölf Monaten aus. >>>



>>> Der entsprechende FPRE-Index steigt von dem bereits hohen Niveau von 90,7 Punkten im Herbst 2024 auf nunmehr 97,2 Punkte. Ein Indexwert von 100 steht für eine hohe Einigkeit über steigende Preise.

### Preise für Wohneigentum stabilisieren sich

Der deutliche Stimmungsumschwung auf dem Wohnimmobilienmarkt gilt gleichermaßen für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. So bewegt sich der Preiserwartungsindex für Einfamilienhäuser nach -62,8 Punkten im Frühjahr und -62,6 Punkten im Herbst 2023 mit aktuell -14,0 Punkten klar in Richtung Preisstabilität.

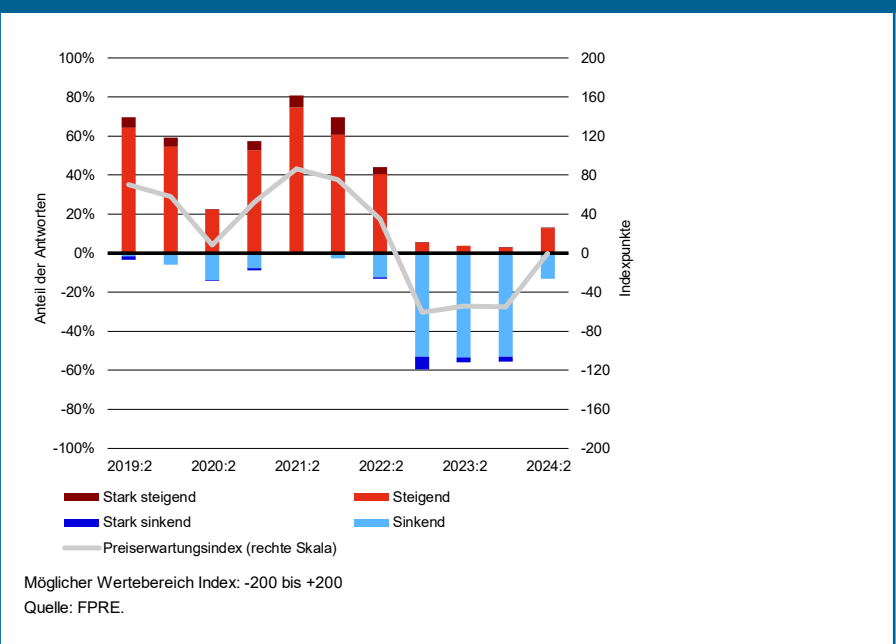
Klarer fällt dieses Bild für Eigentumswohnungen aus, die sich zeitgleich von -54,4 über -55,3 Punkte auf 0,0 Punkte entwickeln und damit weitestgehende Einigkeit über Preisstabilität signalisieren.

Die FPRE-Indexwerte bei Wohneigentum sind über die Bundesländer hinweg recht unterschiedlich: Am negativsten ist der Ausblick für die Bundesländer Bremen (Indexwert -19,8), Baden-Württemberg (-19,0) und Bayern (-17,5). Deutlich positive Werte weisen hingegen das Saarland (47,2), Sachsen (17,6) und Hessen (16,6) aus.

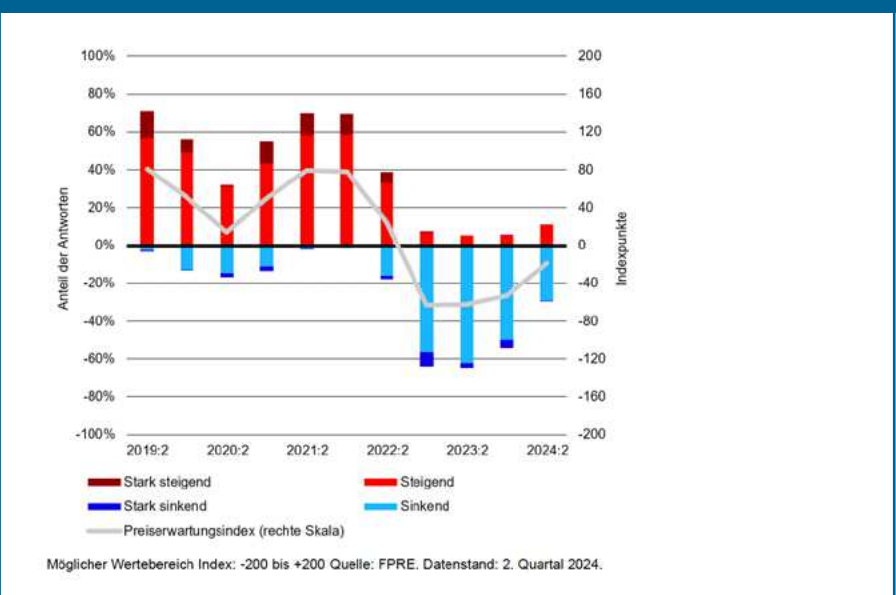
### Leichter Aufwärtstrend im Sektor Mehrfamilienhäuser

Bei den Transaktionspreisen für Mehrfamilienhäuser hellt sich die in den vergangenen Umfragen eher pessimistische Sicht weiter auf. So steigt der bundesweite FPRE-Preiserwartungsindex nach -61,9 Punkten im Frühjahr 2023 und -53,0 Punkten im Herbst auf nun -18,7 Punkte. Knapp 30 Prozent der Expertinnen und Experten erwarten sin-

PREISERWARTUNGSINDEX EINFAMILIENHÄUSER (KOMMENDE 12 MONATE)



PREISERWARTUNGSINDEX MEHRFAMILIENHÄUSER (KOMMENDE 12 MONATE)



kende oder stark sinkende Preise, knapp 60 Prozent stabile Preise sowie rund zehn Prozent steigende Transaktionspreise. Damit ist die negative Erwartung bei den Investments in Mehrfamilienhäuser nicht mehr ganz so stark ausgeprägt wie noch im Herbst.

### Büromieten weiter unter Druck

Bei den Transaktionspreisen für Büro- und Geschäftshäuser bleiben die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Umfrage hingegen pessimistisch. Das pessimistischere Bild ist über praktisch alle Bundes-

>>>

Preiserwartungsindizes pro Bundesland nach Teilmärkten

Bundesland	ETW (1)	EFH (2)	MWG (3)	BUE (4)	MFH (5)	BGH (6)
Baden-Württemberg (BW)	-17.2 ↗	-19.0 ↗	85.8 ↗	-49.6 ↗	-18.5 ↗	-55.6 ↗
Bayern (BY)	-16.9 ↗	-12.7 ↗	98.1 ↗	-49.0 ↗	-15.3 ↗	-58.0 ↗
Berlin (BE)	5.0 ↗	-26.2 ↗	95.1 →	-45.0 ↗	-31.4 ↗	-66.6 ↗
Brandenburg (BB)	24.6 ↗	-14.6 ↗	101.5 ↗	-20.3 ↗	-13.1 ↗	-55.0 ↗
Bremen (HB)	0.2 ↗	-45.5 ↘	100.9 ↗	-6.7 ↗	0.2 ↘	-8.0 ↘
Hamburg (HH)	0.0 ↗	-11.0 ↗	116.6 ↗	-53.2 ↘	-5.5 ↘	-53.3 ↗
Hessen (HE)	20.6 ↗	4.7 ↗	81.2 ↘	-38.8 ↗	-2.7 ↗	-42.7 ↗
Mecklenburg-Vorp. (MV)	9.0 ↗	-6.3 ↗	54.1 ↘	-82.2 ↘	-58.2 ↘	-32.9 ↗
Niedersachsen (NI)	-12.8 ↗	-26.3 ↗	65.0 ↘	-13.0 ↘	-17.0 ↗	-35.1 ↗
Nordrhein-Westfalen (NW)	0.5 ↗	-5.9 ↗	93.7 ↗	-44.6 ↘	-2.1 ↗	-57.2 ↗
Rheinland-Pfalz (RP)	0.4 ↗	5.6 ↗	88.1 ↗	-57.3 ↘	5.8 ↗	-50.9 ↗
Saarland (SL)	67.4 ↗	21.5 ↗	100.9 ↗	-77.5 ↗	71.2 ↗	-21.4 ↗
Sachsen (SN)	15.3 ↗	4.1 ↗	79.5 ↘	-42.8 ↗	-32.9 ↗	-43.6 ↗
Sachsen-Anhalt (ST)	1.7 ↗	0.0 ↗	81.2 ↘	-30.5 ↗	-19.5 ↗	-35.6 ↗
Schleswig-Holstein (SH)	-5.7 ↗	-24.9 ↗	99.4 ↗	-26.7 ↗	-33.0 ↗	-46.1 ↗
Thüringen (TH)	9.0 ↗	-1.2 ↗	98.9 ↗	-83.9 ↘	-58.0 ↗	-82.3 ↗
<b>Deutschland</b>	<b>0.0 ↗</b>	<b>-14.0 ↗</b>	<b>97.2 ↗</b>	<b>-48.2 ↘</b>	<b>-18.7 ↗</b>	<b>-56.0 ↗</b>

(1) Preise von Eigentumswohnungen; (2) Preise von Einfamilienhäusern; (3) Mieten von Wohnungen; (4) Mieten von Büroflächen; (5) Preise von Mehrfamilienhäusern (6) Preise von Büro- und Geschäftshäusern. Anzahl Teilnehmende: 428. Quelle: FPRE. Datenstand: 2. Quartal 2024.

>>> länder hinweg beobachtbar. Am negativsten ist die Erwartungshaltung für Büro- und Geschäftshäuser in den Bundesländern Thüringen [-82,3], Berlin [-66,6] und Bayern [-58,0]. Allerdings liegt der entsprechende Preiserwartungsindex mit -56,0 Punkten aktuell etwas höher als in der vergangenen Herbst-Umfrage mit damals -70,5 Punkten. Im Unterschied zu allen anderen betrachteten Kategorien steigt der Pessimismus bei den Büromieten im

Vergleich zur Herbstumfrage 2023. Hier sehen die meisten Umfrageteilnehmer offenbar einen weiteren Korrekturbedarf in den kommenden 12 Monaten. So hat sich der Preiserwartungsindex für Mieten von Büroflächen von -41,9 auf nun -48,2 Punkte weiter verschlechtert. 46 Prozent der Teilnehmer erwarten sinkende oder stark sinkende Büromieten, etwas über die Hälfte stabile Mieten und nur rund 2 Prozent gehen von steigenden Mieten in diesem Segment aus.

«Die Preiserwartung für Wohnimmobilien zeigt eine klare Tendenz in Richtung Bodenbildung», sagt Dr. Stefan Fahrländer, Partner FPRE. Insbesondere bei den Eigentumswohnungen herrsche weitestgehend Einigkeit über stabile Kaufpreise und bei Einfamilienhäusern sei ein weiterer Schritt in diese Richtung getan. «Auch bei den Mehrfamilienhäusern bewegt sich der Index, wenn auch langsamer, in Richtung stabilerer Preise, nicht aber bei den Büro- und Geschäftshäusern, wo die Stimmung nach wie vor pessimistisch ist», so Fahrländer. •

Zur Studie:

Zur Preisentwicklung von Immobilien in Deutschland führt Fahrländer Partner Raumentwicklung halbjährlich – jeweils im Mai und im November – Umfragen durch: die Ergebnisse der Erhebung werden zu Preiserwartungsindizes verdichtet, die im Bereich zwischen -200 und 200 Punkten liegen können. Die Indizes geben eine Indikation für die künftige Entwicklung verschiedener Immobiliensegmente. An der Frühjahrsumfrage 2024 von FPRE beteiligten sich rund 425 Expertinnen und Experten aus allen Bundesländern.

NACHRICHTEN

EDMOND DE ROTHSCHILD REIM: NEUER DEUTSCHLAND-CHEF

Edmond de Rothschild hat Ralf Kind zum CEO der deutschen Gesellschaft von Edmond de Rothschild Real Estate Investment Management (REIM) berufen. Wie die Gesellschaft mitteilt, wird Kind, der seine derzeitige europaweite Funktion als Head of Real Estate Debt bei Edmond de Rothschild REIM beibehält, von Frankfurt aus an die Co-CEOs von Edmond de Rothschild REIM, Pierre Jacquot und Arnaud Andrieu, berichten. Er werde die weitere Entwicklung des Geschäfts von Edmond de Rothschild REIM in Deutschland leiten und sich auf den Ausbau bestehender und neuer Equity-Strategien für den Immobilienmarkt konzentrieren, insbesondere in den Bereichen Logistik/Industrie und Büroimmobilien. Gleichzeitig werde er das paneuropäische Debt Fonds Geschäft weiterführen und ausbauen, unter anderem mit der Auflegung des neuen Edmond de Rothschild European Real Estate Debt Fund. «Ich bin zuversichtlich, dass diese neue Struktur das weitere Wachstum des Immobiliengeschäfts von Edmond de Rothschild fördern und die aktuelle Phase der Mittelbeschaffung in Europa und Asien im Rahmen der paneuropäischen Fremdkapitalstrategie unterstützen wird», kommentiert Pierre Jacquot, Co-CEO von Edmond de Rothschild REIM, die Personalie. (bw)



Ralf Kind

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

# Gedämpfte Finanzierungsbereitschaft



BILD: AMOKIV / DEPOSITPHOTOS.COM

Bei der Kreditvergabe zeigten sich Deutsche Immobilienfinanzierer zuletzt eher zurückhaltend.

IN DEUTSCHLAND ZEIGEN SICH IMMOBILIENBANKEN BEI DER KREDITVERGABE WEITERHIN ZURÜCKHALTEND. GEMÄSS EINER ANALYSE VON JLL IST DAS NEUGESCHÄFT 2023 DEUTLICH GESCHRUMPFT.

**PD/BW.** Die gedrosselte Finanzierungsbereitschaft deutscher Immobilienbanken hat sich im zweiten Halbjahr 2023 fortgesetzt. Zum Jahresende schrumpft das Neugeschäft gemäss einer aktuellen Erhebung von JLL um 21 Prozent auf 31,1 Milliarden Euro. Bereits zur Jahresmitte war das Zusagevolumen im Vergleich zum Vorjahr um ein Viertel auf 13,9 Milliarden Euro zurückgegangen.

Für den Neugeschäftsreport hat JLL die Aktivitäten von zwölf deutschen Banken ausgewertet, wobei ausschliesslich neu ausgegebene Finanzierungen für deutsche Immobilien berücksichtigt wurden. Erfasst wurden sowohl gewerblich als auch wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien, die zur Kapitalanlage dienen. Demnach konnte einzig die Deka-Bank das Neugeschäft steigern. Allerdings ist die Bank mit 0,2 Milliarden Euro nur im geringen Umfang in Deutschland aktiv. Alle anderen Kreditinstitute verzeichneten einen Rückgang. Am deutlichsten fiel dieser bei der Helaba mit einem Minus von 2,1 Milliarden Euro respektive 53 Prozent aus. Jeweils um 1,2 Milliarden Euro schrumpfte das Zusagevo-

lumen bei den Landesbanken LBBW (-13%) und BayernLB (-20%). Bei der börsennotierten Deutschen Pfandbriefbank (pbb) gab es einen Rückgang von einer Milliarde Euro (-26%). Aktivster Kreditgeber war im vergangenen Jahr mit 7,9 Milliarden Euro die LBBW, auch dank der vollzogenen Übernahme der Berlin Hyp. Dahinter folgten DZ Hyp (6,9 Mrd. Euro) und BayernLB (4,8 Mrd. Euro). «Insgesamt agieren die Finanzierer bei der Kreditvergabe deutlich selektiver», sagt Helge Scheunemann, Head of Research JLL Germany. Dabei stützten vor allem Prolongationen bestehender Kreditverhältnisse die aktuelle Geschäftstätigkeit. «Viele Banker fokussieren sich bei der Kreditvergabe auf risikoär- >>>

NACHRICHTEN

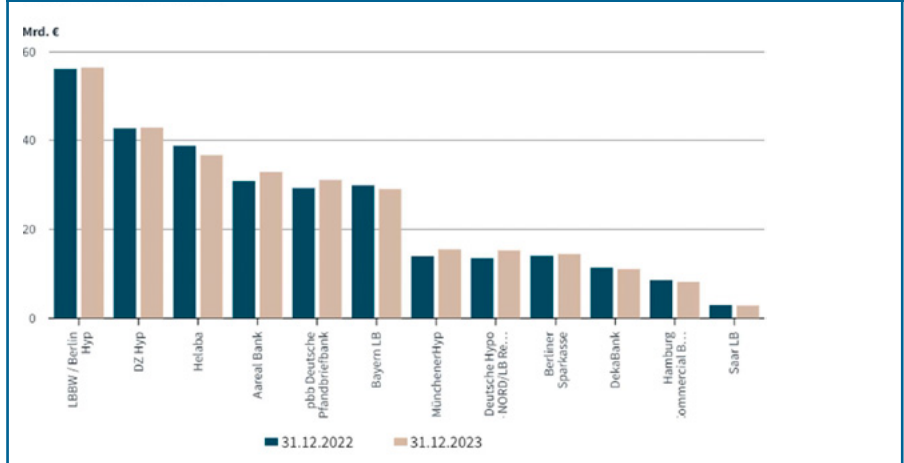
**STROTBEEK & CO.:  
«DISTRESSED» REAL ESTATE  
IN DEUTSCHLAND IM VISIER**

Der Schweizer Real Estate Investmentmanager Strotbek & Co. mit Sitz in Engelberg (OW) hat gemäss einer Medienmitteilung bei Schweizer Family Offices in einer ersten Runde 50 Mio. CHF eingesammelt, um in «Distressed»-Real Estate Opportunities in Deutschland zu investieren. Weitere 50 Millionen seien bereits platziert worden, teilt die Gesellschaft mit.

«Der deutsche Immobilienmarkt ist aktuell durch starke Wertkorrekturen geprägt – diese bieten zahlreiche Opportunitäten», sagt Strotbek Group-CEO Markus Burkhard. Aus seiner Sicht bestehen «vielversprechende Chancen darin, in Immobilienunternehmen, Projektentwicklungen oder Immobilien in Deutschland zu investieren, die unterbewertet sind, Probleme mit der (Re-)Finanzierung haben, aber dennoch langfristiges Wachstumspotenzial bieten respektive in einem attraktiven Markt liegen». Viele Projektentwickler stünden vor bewilligten und teilweise schon bebauten Grundstücken, so Burkhard: «Es fehlt ihnen jedoch die Finanzierung, um die Bauvorhaben fertigzustellen.» Um diese Chance zu nutzen habe Strotbek gemeinsam mit Schweizer Family Offices einen Club-Deal aufgesetzt, so Burkhard.

«Mit dem neuen Club-Deal sollen notleidende Projekte übernommen, gegebenenfalls Anteile an einer Projektgesellschaft erworben und/oder Forderungen von Banken und Nachrangdarlehensgebern gekauft werden.» Im Anschluss erwerbe der Club-Deal von Projektentwicklern das Grundstück, um diesen die Liquidität zu schaffen, die sie brauchten, um Projekte weiterentwickeln zu können, so Burkhard. Dies gehe einher mit einer gemeinsamen Exit-Strategie. (bw)

Kreditbestände gewerblicher Immobilienfinanzierung (In- und Ausland) ausgewählter Banken



Stand: Dezember 2023; Quelle: JLL, Bankinformation

>>> mere Assetklassen wie Logistik- und Wohnimmobilien. Gleichzeitig versuchen sie, risikobehaftete Aktiva abzustossen», so Scheunemann weiter. Diesen Trend unterstreiche der angekündigte Portfolioverkauf der pbb an Blackstone im Umfang von 900 Millionen Euro: «Das könnte ein Anstoss für weitere Banken sein, sich von «Problemportfolios» zu trennen».

Von der Zurückhaltung der grossen deutschen Immobilienfinanzierer profitieren andere Marktteilnehmer. «Die Margen haben sich aufgrund der reduzierten Liquidität auf einem erhöhten Niveau eingependelt, was generell Spielraum für alternative Finanzierer eröffnet», sagt Timo Wagner, Team Leader Debt Advisory JLL Germany. Manche Kreditsuchende zögen neben inländischen Banken auch internationale Finanzierer in Betracht. «Ausländische Finanzierer konnten in den vergangenen Monaten ihren Marktanteil deutlich anheben. Jedoch fokussieren sie sich auf risikoarme Engagements.» Auch die lokalen Sparkassen und Volksbanken zählt Wagner zu den Gewinnern der aktuellen Lage am Immobilienfinanzierungsmarkt. Sie

nutzten die vorhandene Kapitalücke bei kleinen bis mittelgrossen Deals. Für 2024 sind die Erwartungen an das Neugeschäft gemäss der JLL-Studie verhalten: Sechs Kreditinstitute rechnen mit einem Niveau wie 2023; jeweils drei gehen von einem Anstieg respektive einem Rückgang aus. Trotz des geringeren Neugeschäfts hätten sich die Kreditbestände stabil entwickelt, so Scheunemann: «Zum Jahresende summieren sich die Finanzierungen im In- und Ausland bei den teilnehmenden Banken auf rund 297 Milliarden Euro, ein Prozent mehr als vor einem Jahr.» Sieben Banken hätten die Kreditbestände ausgebaut, am stärksten die Aareal Bank mit einem Plus von zwei Milliarden Euro. Andererseits hätten fünf Banken einen Rückgang ihres Kreditbestands verzeichnet; wie beim Neugeschäft führe hier die Helaba mit einem Minus von 2,1 Milliarden Euro das Feld an. Der grösste deutsche Immobilienfinanzierer ist infolge der Berlin-Hyp-Übernahme die LBBW mit einem Volumen von 56,4 Milliarden Euro. Dahinter folgen die DZ Hyp mit 42,9 Milliarden und die Helaba mit 36,7 Milliarden Euro. •

## MARKTKOMMENTAR

## Grosse Kapitalnachfrage

DIE ZINSENKUNG DER EUROPÄISCHEN ZENTRALBANK SORGT AM AKTIENMARKT FÜR GUTE STIMMUNG. SCHON VOR DER OFFIZIELLEN MITTEILUNG HATTEN DIE MARKTEILNEHMER DIESE SENKUNG ERWARTET; ENTSPRECHEND FREUNDLICH HABEN SICH DIE AKTIENMÄRKTE IN DEN LETZTEN TAGEN ENTWICKELT. SEIT ENDE APRIL STIEG DER DEUTSCHE AKTIENINDEX (DAX) UM 3,6 PROZENT, DER BREIT GEFASSTE US-INDEX S&P 500 LEGTE IM GLEICHEN ZEITRAUM UM 6,3 PROZENT ZU, DIE SCHWEIZER AKTIEN (SPI) IN DEN BEIDEN LETZTEN MONATEN SOGAR UM 7,1 PROZENT.

**FL/TM.** Bei den Schweizer Immobilienaktien ist von der positiven Stimmung jedoch wenig zu spüren. Der REAL Index bewegt sich weiterhin seitwärts. Die Jahresperformance steht aktuell bei einem leichten Plus von 0,86 Prozent. Das Jahreshöchst erreichte der Index am 7. Mai bei +2,2 Prozent.

Der EPRA Index hingegen weist nach einer längeren negativen Phase seit kurzem wieder eine positive Jahresbilanz aus. Seit Mitte April stieg der Index für europäische Immobilienaktien um rund 11 Prozent und damit die Jahresperformance auf ein knappes Plus von 0,09 Prozent (nicht währungsbereinigt).

Erstmals seit 2022 führt eine an der SIX kotierte Immobiliengesellschaft wieder eine Kapitalerhöhung durch: Ab dem 6. Juni 2024 läuft das Bezugsrechtsangebot der Warteck Invest AG. Das Transaktionsvolumen beträgt rund 94,7 Mio. CHF. Die Ankeraktionärin mit einem Anteil von 32,3 Prozent hat die Bereitschaft zur Ausübung der Bezugsrechte bestätigt, unter der Bedingung, dass die Beteiligungsschwelle von 33 1/3 Prozent nicht überschritten werden soll. Der Erlös aus dieser Transaktion soll zur Finanzierung in die bestehende

Projektpipeline sowie den Erwerb neuer Liegenschaften und Entwicklungsprojekte verwendet werden. Zudem soll die Fremdfinanzierung abgebaut und die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt werden.

## SWIIT Index

Bei den Schweizer Immobilienfonds kam es gegen Ende Mai vermehrt zu Kursrückgängen, wodurch die Jahresperformance auf +2,77 Prozent gefallen ist. Den Jahreshöchstwert erreichte der SWIIT Index Anfang April mit einem Plus von 7,25 Prozent. Grund für die jüngsten Kursverluste sind unter anderem die bevorstehenden Kapitalerhöhungen und Kotierungen; die entsprechenden Cash-Vorbereitungen auf die grosse Kapitalnachfrage sind bereits im vollen Gange. Im Juni besteht eine Nachfrage von rund 458 Mio. CHF (4 Transaktionen); im Juli folgt die Kapitalerhöhung des Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties mit weiteren 610 Mio. CHF. Somit beträgt das angekündigte Emissionsvolumen für die nächsten Wochen über 1 Mrd. CHF. Auch im Hinblick auf die geplante Kotierung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund bringen sich die In-



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

vestoren bereits in Stellung. Der erste Handelstag an der SIX Swiss Exchange ist für den 25. Juni 2024 vorgesehen. Während der dreitägigen Integrationsphase dürfte es vor allem während den Schlusslesungen zu einem hohen Handelsvolumen kommen. Passivinvestoren passen ihre Portfolios den neuesten Gewichtungen an, wobei Anteile des neuen Fonds gekauft und im Gegenzug die restlichen Fonds verkauft werden. Dieses Vorgehen sorgt auf beiden Seiten für ein hohes Handelsvolumen. Aktuell beträgt die Marktkapitalisierung des Fonds rund 870 Mio. CHF; mit dieser Grösse reiht sich der Fonds im SWIIT-Mittelfeld ein. •

5.6.2024	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2.552.12	0.23	2.25
REAL	3.237.15	0.61	0.86
SWIIT	475.06	0.10	2.77
EPRA EUROPE INDEX	1.712.09	1.67	0.09
	NET CHANGES		
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	1.2176	-0.052	0.073
CHF SARON 5Y	1.1955	-0.067	0.136
CHF SARON 10Y	1.2515	-0.078	0.082
CHF SARON 15Y	1.2900	-0.106	0.080

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							7. JUNI 2024		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2024	HÖCHST 2024	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	134000	139000	137000	1	147500	2	134000	1
140241	AGRUNA AG	3750	3750	3600	3	3750	86	3750	5
4986484	ATHRIS N	400	400	395	3	400	30	400	10
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	520	550	525	27	0	0	525	3
193185	CHAM GROUP N	470	505	500	23	504	31	504	50
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	167.5	192	170	150	172	20	172	30
190684	IMBEX HOLDING AG	8750	10000	8900	1	9750	15	9500	1
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			12000	1	28980	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2800	2800	2705	1	2995	8	2800	8
11502954	KONKORDIA AG N	7000	8000	7320	2	9250	2	7900	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	55	60	55	143	58	257	57.5	112
257770	REUSSEGG HLDG N			83	20	150	130	77	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8100	9500	8500	13	9900	1	9000	6
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2370	2800	2550	1	2990	7	2800	1
253801	TERSA AG	15800	16000	15050	1	16450	3	15800	1
172525	TONWERK LAUSEN N	18700	18700	16000	1	35000	1	18700	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	20500	20500	17000	1	25000	1	20500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	175	182	172	100	178	83	176	17
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	129	144	129	100	130	100	129	100



B E K B | B C B E

ANZEIGE

«GUTER  
ZEITPUNKT  
FÜR AUSLANDS-  
INVESTMENTS»

Im Gespräch mit Paola Prioni,  
Leiterin Testina Anlagestiftung



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

Jetzt abonnieren.  
[www.immobilienbusiness.ch](http://www.immobilienbusiness.ch)

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

# Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											7. JUNI 2024
ISIN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKN. PREIS INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART RÜCKN. PREIS MITTELKURS	PERF. TR YTD 2024	MONATL. UMSATZ BÖRSENKAP. % MAI	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	99.40	117.00	2.60%	17.71%	-0.43%	1.56%	115.50	120.50	843'399'882	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	124.10	150.00	2.21%	20.87%	8.70%	1.45%	137.50	152.00	1'093'364'550	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	100.55	111.00	2.65%	10.39%	-5.19%	2.02%	113.00	116.50	689'630'679	
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	113.15	114.00	2.83%	0.75%	-3.14%	1.29%	118.50	130.50	2'237'992'140	
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	72.55	73.00	3.45%	0.62%	6.04%	0.91%	70.20	77.20	620'967'419	
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	179.55	173.00	4.37%	-3.65%	6.13%	1.17%	160.50	169.00	1'554'332'340	
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	105.90	141.50	2.56%	32.60%	1.11%	1.08%	139.50	150.50	2'950'864'489	
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	97.85	101.00	3.53%	3.22%	6.77%	0.94%	92.20	103.50	808'000'000	
CH0012913700	CS REF SIAT	155.25	217.00	2.43%	39.77%	2.36%	1.01%	206.00	219.00	3'559'585'540	
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	117.15	126.50	2.49%	7.98%	3.31%	1.00%	119.50	128.00	417'450'000	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	120.95	147.00	2.65%	21.54%	7.69%	1.34%	134.50	145.00	2'357'592'321	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	154.65	221.00	2.06%	42.90%	4.25%	0.72%	209.00	220.00	1'684'703'111	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	111.75	131.00	3.07%	17.23%	2.27%	0.81%	130.00	133.50	288'200'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	106.20	84.40	6.39%	-20.53%	18.40%	0.69%	76.00	84.60	366'536'624	
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	103.70	105.00	2.10%	1.25%	0.19%	NICHT KOTIERT	105.00	110.00	403'119'570	
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	106.25	98.00	5.65%	-7.76%	0.49%	NICHT KOTIERT	106.00	108.00	153'125'000	
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	98.10	107.00	2.60%	9.07%	5.94%	NICHT KOTIERT	100.00	103.00	869'375'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	177.75	205.00	3.23%	15.33%	4.76%	1.46%	199.00	213.00	1'230'000'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	398.90	530.00	2.60%	32.87%	1.92%	1.36%	520.00	550.00	1'861'118'320	
CH0002782263	LA FONCIERE	99.55	132.00	1.92%	32.60%	2.74%	1.41%	128.50	136.50	1'796'279'364	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	126.30	120.00	2.87%	-4.99%	-6.98%	NICHT KOTIERT	125.00	130.00	810'000'000	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	149.05	169.00	2.42%	13.38%	2.11%	1.39%	156.50	171.00	966'865'055	
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	127.90	139.00	2.17%	8.68%	9.65%	0.45%	127.50	139.50	362'808'348	
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	139.10	150.00	3.75%	7.84%	3.45%	1.32%	140.50	149.00	1'465'941'000	
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	94.70	102.00	2.61%	7.71%	3.55%	NICHT KOTIERT	99.00	102.00	381'481'632	
CH0039415010	REALSTONE	120.55	122.50	2.98%	1.62%	-1.21%	1.06%	123.50	131.00	1'643'397'648	
CH0100612339	RESIDENTIA	103.40	97.60	3.45%	-5.61%	4.29%	0.33%	94.00	99.00	156'176'982	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	141.45	160.00	3.17%	13.11%	5.96%	1.64%	144.50	156.50	1'708'830'880	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	81.35	81.00	5.30%	-0.43%	8.74%	0.48%	78.40	84.60	194'400'000	
CH0285087455	SF RETAIL PF	93.95	107.00	4.11%	13.89%	3.65%	0.93%	107.50	112.50	693'360'000	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	115.60	120.00	2.68%	3.81%	-0.24%	1.49%	119.00	128.00	1'009'979'280	
CH0002785456	SOLVALOR 61	223.80	283.00	1.90%	26.45%	0.15%	2.99%	283.00	299.00	1'637'942'872	
CH0037237630	STREETBOX REF	342.35	496.00	3.15%	44.88%	10.96%	0.41%	442.00	463.00	213'064'240	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	98.45	91.00	3.37%	-7.57%	8.10%	0.72%	83.60	93.60	244'225'072	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	101.55	90.00	2.49%	-11.37%	-3.02%	2.78%	88.00	92.40	306'212'670	
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.55	115.00	2.29%	4.03%	-4.56%	2.13%	118.50	123.50	1'863'000'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	118.60	170.00	2.24%	43.34%	10.00%	2.70%	157.50	171.00	1'790'648'930	
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	92.35	101.00	4.13%	9.37%	6.00%	0.71%	97.20	102.00	525'463'105	
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	96.85	71.60	2.95%	-26.07%	-3.03%	1.01%	74.40	78.00	272'228'212	
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	155.60	197.00	2.34%	26.61%	7.07%	0.98%	176.00	187.00	1'041'328'604	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMM.	100.10	102.00	4.41%	1.90%	4.08%	NICHT KOTIERT	98.00	103.00	238'961'010	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	63.05	84.00	2.17%	33.23%	2.94%	1.04%	79.40	84.20	2'983'117'704	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.25	19.60	2.17%	37.54%	11.36%	1.78%	17.50	19.30	910'724'917	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.45	13.10	2.56%	14.41%	2.34%	1.51%	12.45	14.10	471'539'072	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	97.95	132.50	2.08%	35.27%	8.20%	1.89%	123.50	136.50	1'888'292'613	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	99.70	132.00	2.47%	32.40%	1.11%	2.02%	130.00	139.00	9'725'786'400	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	59.40	65.00	4.10%	9.43%	9.47%	1.16%	60.20	66.40	1'601'585'960	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	103.55	115.00	2.43%	11.06%	2.68%	1.18%	110.50	116.00	1'104'473'685	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL	
				2.93%	14.30%	2.93%	1.42%			61'997'472'240	

Alle Angaben basieren auf Quellen, die der Herausgeber als zuverlässig erachtet. Trotzdem kann die Korrektheit dieser Angaben nicht garantiert werden und sind dementsprechend ohne Gewähr. Dieses Dokument ist nur zu Informationszwecken bestimmt und gilt nicht als Angebot für Kauf oder Verkauf. Das Weiterleiten dieses Dokuments ist ohne Erlaubnis des Herausgebers nicht erlaubt.

IMMOBILIENAKTIEN											7. JUNI 2024
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2024	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % MAI	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	150.10	151.50	4.65%	0.93%	5.39%	3.44%	147.00	155.60	2'513'812'382	
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	76.10	71.60	4.35%	-5.91%	13.87%	1.58%	64.00	72.00	202'659'563	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	176.35	172.00	3.50%	-2.47%	1.71%	0.09%	172.00	189.00	373'707'496	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.25	16.20	3.41%	-0.31%	-0.30%	0.88%	16.30	17.25	487'017'895	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	105.15	72.40	4.30%	-31.15%	-5.39%	1.38%	73.40	79.80	332'847'002	
CH1338987303	INTERSHOP N	90.90	119.00	4.66%	30.91%	1.22%	2.73%	119.60	125.20	649'472'250	
CH0524026959	INA INVEST AG	22.90	18.60	0.00%	-18.78%	6.59%	0.63%	16.65	17.70	156'331'845	
CH0325094297	INVESTIS N	79.55	101.00	2.48%	26.96%	6.05%	0.71%	92.00	99.60	289'328'640	
CH0011108872	MOBIMO	251.75	258.00	3.91%	2.48%	2.68%	2.37%	252.00	268.00	1'870'876'422	
CH0212186248	NOVAVEST	42.30	32.50	3.87%	-23.17%	-7.28%	0.69%	34.20	36.80	250'621'605	
CH0284142913	PLAZZA N	339.20	299.00	2.69%	-11.85%	2.33%	0.25%	292.00	309.00	390'257'431	
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	111.55	112.50	3.44%	0.85%	-1.06%	4.54%	113.00	118.60	5'160'137'738	
CH0384629934	SENIORRESIDENZ	44.65	29.20	6.57%	-34.60%	-1.27%	0.27%	28.50	36.00	74'619'782	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	83.25	83.70	4.10%	0.54%	-3.06%	4.85%	85.10	90.50	6'421'347'155	
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	111.05	91.00	3.98%	-18.05%	1.72%	0.29%	90.00	94.60	248'389'141	
CH0002619481	WARTECK INVEST	1655.15	1670.00	4.20%	0.90%	-3.89%	3.10%	1780.00	1860.00	279'655'695	
CH0148052118	ZUG ESTATES	2016.50	1750.00	2.52%	-13.22%	11.78%	0.60%	1590.00	1850.00	528'953'677	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.68%	-5.64%	-0.12%	3.59%			20'230'035'718	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

# Ein neues Hotel für Emmenbrücke



BILD: H WORLD INTERNATIONAL

Rendering des Zleep Hotels Emmenbrücke

ZLEEP HOTELS, EINE ZU H WORLD INTERNATIONAL ZÄHLENDE HOTELKETTE, EXPANDIERT IN DER SCHWEIZ: 2027 SOLL IN LUZERN-EMMENBRÜCKE EIN WEITERES HOTEL DER MARKE ENTSTEHEN. DER BETREIBER STEHT BEREITS FEST: MIT DER SÄNTIS HOME AG HAT H WORLD INTERNATIONAL EINEN FRANCHISE-VERTRAG UNTERZEICHNET.

**BW/PD.** Das Zleep Hotel in Emmenbrücke, das am Standort Emmenbaum in Nähe des Bahnhofs entsteht, ist bereits das vierte Schweizer Haus der ursprünglich dänischen Hotelmarke. Drei weitere Zleep Hotels sollen in diesem und im nächsten Jahr in Lausanne-Chavannes,

Zürich Kloten und Bern-West eröffnet werden. Wie Rico Zindel, CEO der Sämtis Home AG, mitteilt, ist die Eröffnung des Zleep Hotels Emmenbrücke (138 Zimmer, Lobby mit Frühstücksbereich und Bar) Ende 2027 vorgesehen. Luzern sei für die Sämtis Home AG «eine absolute Wunschdestination gewesen, um mit H World International ein Zleep Hotel zu realisieren», sagt Zindel.

Der Standort Emmenbaum-Nord liegt zwischen dem Bahnhof Emmenbrücke und dem neuen Quartier Luzern-Nord. Die fünf Grundeigentümer entwickeln das zentral gelegene Areal gemeinsam und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Emmen und der Planergemeinschaft Mirlo Urbano / Brühlmann Loetscher. Dazu zählt auch das neue Zleep Hotel Luzern-Emmenbrücke. •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 11\_2024 / 19. Jahrgang / 382. Ausgabe.

Verlag: Galledia Fachmedien AG  
IMMOBILIEN Business  
Baslerstrasse 60, 8048 Zürich  
www.immobilienbusiness.ch

Birgitt Wüst, Chefredaktorin  
Alexander Wachter, Redaktor  
Harald Zeindl, Verlagsmanager  
Claudia Haas, Mediaberaterin  
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



## 100. Schweizer Immobiliengespräch

In Zusammenarbeit mit



# Pi mal Daumen 2.0: Immobilienbewertung in Korrekturphasen

**Dienstag, 24. September 2024, 17.30 Uhr**  
**Volkshaus Zürich**

Profitiert die Asset-Klasse Immobilien von den jüngsten Zinssenkungen? Back to normal? Nachhaltigkeitsabschlag oder Prämie, Stadt versus Land, Umnutzung oder Ersatzneubau: Alles Aspekte, die direkt oder indirekt in die Bewertung einfließen. Nur wie genau? Marktakteure diskutieren diese und weitere Themen.



Daniel Macht  
JLL Switzerland



Andreas Loepfe  
inREIM AG



Stephan Lüthi  
Zürcher Kantonalbank



Prof. Dr. John Davidson  
Moderation



**Melden Sie sich jetzt an!**

Anmeldung und weitere Informationen: [www.immobiliengespraech.ch/september/](http://www.immobiliengespraech.ch/september/)

Sponsoren:

