

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Ferienwohnungen bleiben «en vogue» (UBS-Studie)
- 5 Data -Center-Boom hält an (JLL EMEA Data Center Report)
- 6 Nachricht: HWZ / Fokus KI
- 8 Studentisches Wohnen – «Eklatante Unterversorgung» (Studien von JLL und CBRE)
- 10 Deutschland: Gute Perspektiven für Quartiere (Studie Aengevelt Immobilien)
- 11 Nachricht: Frankfurt – Trianon-Eigner melden Insolvenz an
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Projekt: Zürich / «Buck 40»
- 16 Impressum

## EDITORIAL

### Gemischtes Bild

Die Konjunkturaussichten für die Schweiz scheinen sich aufzuhellen: Die Zeichen stünden gut, dass sich die Wirtschaft in den kommenden Monaten peu à peu weiter erholen wird, so die Prognose der KOF. Auch hinsichtlich der weiteren Entwicklungen am Schweizer Immobilienmarkt scheint die Zuversicht zurückzukehren: Die kotierten Immobilienfonds erzielten zuletzt deutliche Kursgewinne, die Immobilienaktien legten an Wert zu und bei Fonds wie bei AGs gingen die jüngsten Kapitalerhöhungen, alles in allem im Volumen von mehr als 1 Milliarde Franken, glatt über die Bühne. Weitere Emissionen sind bereits angekündigt. Anders gestaltet sich die Lage jenseits der Landesgrenzen. Insbesondere in Deutschland scheint es in- wie ausländischen Investoren angesichts des dortigen Wirtschaftsabschwungs an Mut zu fehlen, Kapital für Immobilieninvestments zur Verfügung zu stellen. Die Transaktionsmärkte kommen nur zögerlich wieder in Schwung, trotz teils massiver Preisabschläge, zu denen Immobilien zum Kauf stehen. Die Insolvenz der Eigentümer des Frankfurter «Trianon»-Hochhauses ist nur das jüngste prominente Beispiel für die Büro- und Gewerbeimmobilienkrise, deren Ende noch nicht absehbar ist. Dass zuvor eher als «Nischenprodukte» geltende Marktsegmente ins Visier der Anleger rücken, wundert daher wenig. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

ANZEIGE

Machbarkeitsstudie

  
Zeitsparend  
Preiswert  
Zuverlässig

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



100. SCHWEIZER  
IMMOBILIENGESPRÄCHE

## 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:





FERIENWOHNUNGSMARKT SCHWEIZ

## Ferienwohnungen bleiben «en vogue»



BILD: WIKIPEDIA

Für Chalets in Verbier werden hohe Preise aufgerufen.

GEMÄSS DEM UBS ALPINE PROPERTY FOCUS 2024 IST VERBIER NEU DIE TEUERSTE TOURISTISCHE DESTINATION IM ALPENRAUM. INSGESAMT HÄTTEN DIE PREISE FÜR SCHWEIZER FERIENWOHNUNGEN IN DEN LETZTEN VIER QUARTALEN UM KNAPP 4 PROZENT ZUGELEGT, BERICHTEN DIE UBS-ÖKONOMEN. IM LAUFENDEN JAHR WIRD DER AUFWÄRTSTREND NACH IHRER EINSCHÄTZUNG ALLERDINGS NICHT ANHALTEN; ERWARTET WERDE EINE PREISSTAGNATION.

**BW/PD.** In Verbier (VS) – die Stadt belegt heuer Platz eins der teuersten Ferienwohnungen im Alpenraum –

kostet eine Zweitwohnung im gehobenen Segment gemäss den Erhebungen der UBS-Ökonomen aktuell 21.500 CHF/qm und mehr. An zweiter Stelle im UBS-Ranking steht der bisherige Spitzenreiter Engadin/St. Moritz (GR) mit einem Quadratmeterpreis ab 21.200 CHF; Zermatt (VS) belegt mit mindestens 19.900 CHF/qm Quadratmeter den dritten Rang. «Im Durchschnitt aller analysierten Schweizer Destinationen stiegen die Preise im 1. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um knapp 4 Prozent», berichtet Maciej Skoczek, Immobilienökonom bei UBS Chief Investment Office Global Wealth Management (UBS CIO GWM) und Hauptautor der Studie. Damit habe die Preisdynamik in den touristischen Regionen weiter abgenommen. In den Jahren 2022

und 2023 hätten die Preise mit 7,9 respektive 6,2 Prozent deutlich stärker zugelegt.

Den höchsten Preisanstieg verzeichneten die UBS-Researcher mit 18 Prozent in Arosa; regional seien die Preise in Graubünden mit knapp 6 Prozent durchschnittlich am deutlichsten gestiegen. Im Berner Oberland sei die Entwicklung am schwächsten ausgefallen: Hier stagnierte das Preisniveau gegenüber dem Vorjahr.

### Ferienboom treibt die Preise in die Höhe

Seit Ende 2019 haben sich die Ferienwohnungen in den Schweizer Alpen gemäss der Studie kumuliert um fast 30 Prozent verteuert – >>>

>>> was auch eine Folge der generell starken Nachfrage nach Ferien in den inländischen Bergdestinationen sei, wie die Autoren der UBS-Studie feststellen.

Die durchschnittliche Auslastung der Hotelbetten habe sich nach der Pandemie schnell vollständig erholt – und dies zu etwa einem Drittel höheren Übernachtungspreisen als vor 2020. «Ausgebuchte Hotels zu Spitzenzeiten stützen die Werte von Ferienwohnungen und erhöhen die Zahlungsbereitschaft für die eigenen vier Wände in den Bergen», sagt Skoczek. Denn die Option, auch zur Hauptsaison jederzeit Ferien in einer Top-Destination verbringen zu können, werde zunehmend wertvoller.

### Das Angebot an Ferienwohnungen ist (noch) zu gering

Aufgrund der während der vergangenen Jahre sehr hohen Immobiliennachfrage bleibe der Markt ausgetrocknet, was gleichzeitig eine wichtige Stütze der Preisniveaus sei, sagt Skoczek: «Viele Ferienwohnungen werden nicht mehr inseriert, sondern den Kaufinteressenten direkt von Immobilienmaklerinnen und -maklern angeboten.» Hinzu komme, dass von der Neubautätigkeit vorerst kaum Impulse für die Angebotsentwicklung zu erwarten seien.

Ein zusätzliches Angebot an Zweitwohnungen dürfte allerdings mit der Umwandlung von bestehenden Erstein Zweitwohnungen entstehen. Die Researcher des UBS CIO GWM schätzen, dass eine altrechtliche, als Erstwohnsitz genutzte Wohnung zu einem Aufpreis von etwa 20 Prozent verkauft werden kann, wenn sie stattdessen als Zweitwohnung auf den Markt kommt. Desweiteren könne die Umnutzung von unrentablen Hotels in Ferienwohnungen oder die Erstellung von bewirtschafteten touristischen Wohnungen zum zusätzlichen Angebot beitragen.

### Verschlaufpause beim Preisanstieg in Sicht

Für Skoczek spricht derzeit vieles gegen eine Fortsetzung des aktuellen Preisbooms. «Die konjunkturelle Schwächephase wird die Nachfrage nach Zweitwohnungen dämpfen», prognostiziert der UBS-Ökonom. Kaufinteressenten dürften die geforderten Preise gemäss seiner Einschätzung vermehrt kritisch hinterfragen. Bei bestehendem Eigentum werde angesichts der gestiegenen Nutzungskosten häufiger ein Verkauf ins Auge gefasst, auch um die Preisgewinne der letzten Jahre zu realisieren. Skoczek geht davon aus, dass die Preise vor dem Hintergrund des

derzeit sehr knappen Angebots auf dem Zweitwohnungsmarkt dieses Jahr stagnieren.

Auf mittlere Sicht werde die Preisentwicklung stark von den Käuferpräferenzen abhängen. Auch drei Jahre nach der Pandemie seien Zweitwohnungen weiterhin «en vogue», sagt der UBS-Experte. «Trotz tieferer Preise und attraktiverem Angebot waren sie vor der Pandemie insgesamt deutlich weniger gefragt als heute.»

### Babyboomer und Ausländer als treibende Kraft

Vor allem die Babyboomer-Generation könnte die Nachfrage in den Bergregionen noch einige Jahre am Laufen halten, meint Skoczek. Diese Jahrgänge verfügten sowohl über genügend Kapital und Einkommen als auch «über Zeit und Musse, um – insbesondere in steuerlich attraktiveren Regionen – einen Wohnsitz fürs Alter zu erwerben».

Darüber hinaus sei – zumindest an international renommierten Standorten – eine anhaltend starke und weniger preissensitive zusätzliche Nachfrage aus dem Ausland zu erwarten, so Skoczeks Prognose. Denn trotz des starken Frankens würden Schweizer Immobilien «als sichere und attraktive Anlage» gehandelt. •

ANZEIGE



alpha  
inside  
consultants

Die Alpha IC führt eine topaktuelle Veranstaltungsreihe in unserem neuen Produktbereich (Nachhaltigkeit & ESG) ein, die sich auf nachhaltige Praktiken in der Immobilienbranche konzentriert: "Roadshow Nachhaltigkeit".

Entdecken Sie bei unserer Roadshow die Welt von ESG und nachhaltigem Immobilien- und Facility-Management. Erfahren Sie von renommierten Referenten alles über aktuelle Themen, Herausforderungen und Chancen in diesem Bereich. Von Zertifizierungen bis hin zu grüner Finanzierung und digitalen Innovationen - unsere Roadshow bietet wertvolle Erkenntnisse für Investoren und Unternehmen.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!

Weitere Infos und Events gibt es hier: <https://www.alpha-ic.com/schweiz>

## esg & GREEN building roadshow

ESG-Impact bei institutionellen Investoren

Wann: 10. September, 17.30 - 20.00 Uhr | Wo: Office LAB Rieterpark

### Unsere Referenten:

- Heinz Bernegger (ZHAW): «Welche Gebäude werden mit welchen Labels versehen?»
- Lukas von Rotz (Alpha IC): «PM/FM-Anforderungen zum Betrieb der Systeme»
- Peter Wicki (Zug Estates AG): «ESG-Strategie für die Zug Estates»





## INFRASTRUKTUR

## Data-Center-Boom hält an



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Der Bedarf an Rechenzentren nimmt stark zu.

MIT DER ZUNEHMENDEN DIGITALISIERUNG WÄCHST DAS DATENVOLUMEN IM INTERNET RASANT UND DAMIT DER BEDARF AN RECHENZENTREN – INSBESONDERE IN DER SCHWEIZ.

**BW/PD.** Nachdem 2023 bereits als erfolgreichstes Jahr bislang auf dem europäischen Markt für Rechenzentren einging, setzt sich das enorme Wachstum dieses Immobiliensegments auch 2024 fort: Auf den FLAPD-Märkten (Frankfurt, London, Amsterdam, Paris und Dublin) wurde im ersten Quartal ein Umsatz von 70 MW registriert, während es im Vorjahreszeitraum noch 51 MW waren. In Betrieb genommen wurden ausserdem Rechenleistungen von 62

MW und damit 63 Prozent mehr als noch zu Vorjahresbeginn, wie aus dem «EMEA Data Center Report Q1 2024» von JLL hervorgeht.

#### Rapide wachsender Markt

«Die starken Umsätze und neu ans Netz gebrachten Kapazitäten belegen die ungebrochene Nachfrage nach Rechenleistung», sagt Martina Williams, Head of JLL Work Dynamics DACH & CEE, EMEA Consulting Lead. Vorrangig sorgten Technologien wie Künstliche Intelligenz, Machine Learning und das Cloud-Geschäft für das rapide Wachstum des Marktes. Ein Trend, der sich nach Williams Einschätzung noch weiter verstärken dürfte: «Nachdem sich Lieferkettenprobleme und hohe Bau-

vorlaufzeiten stabilisiert haben, die auf manchen Märkten für eine niedrigere Kapazitätsneuaufnahme sorgten, konnten beispielsweise in London und Amsterdam die neu angeschlossenen Rechenleistungen erstmals seit Jahren wieder gesteigert werden.»

#### Grösster Markt: London

Mit einem IT-Load von 993 MW ist London weiterhin der mit Abstand grösste Markt für Rechenzentren in Europa. Allein 508 MW werden gemäss JLL Recherchen dort zurzeit errichtet, weitere 251 MW befinden sich in Planung. Frankfurt rangiere mit einer Kapazität von 745 MW mit deutlichem Abstand hinter London – doch könnte die hessische >>>

NACHRICHTEN

**HWZ: NEUER STUDIEN-  
GANG MIT FOKUS KI**

Nach einem Jahrzehnt des billigen Geldes hat sich der Schweizer Immobilienmarkt mit dem «Zinsschock» verändert. Die höheren Finanzierungskosten legen Prozessoptimierungen nahe, und prinzipiell würden die neuen technologischen Möglichkeiten Chancen für Automatisierungen und Effizienzsteigerungen bieten. Die HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich lanciert daher gemeinsam mit Dr. Peter Staub und Markus Streckeisen den MAS Digital Real Estate Management HWZ, einen neuartigen Studiengang, um Führungs- und Fachverantwortlichen im Immobilienmanagement die Möglichkeit zu bieten, sich berufsbegleitend im Bereich datengestützter Wertschöpfung in der Immobilienwelt weiterzubilden.

«Die Immobilienbranche hinkt bis heute in Bezug auf Digitalisierung fast allen Branchen teilweise deutlich hinterher. Die gesamte Immobilien-Branche ist gut beraten, jetzt neue Technologien zu adaptieren und den Rückstand bei der Digitalisierung und KI rasch aufholen», sagt Peter Staub. «Andernfalls sind relevante Kosten- und Ergebnisoptimierungen und eine deutliche Gegenstrategie auf den Fachkräftemangel kaum zu bewältigen». (bw)

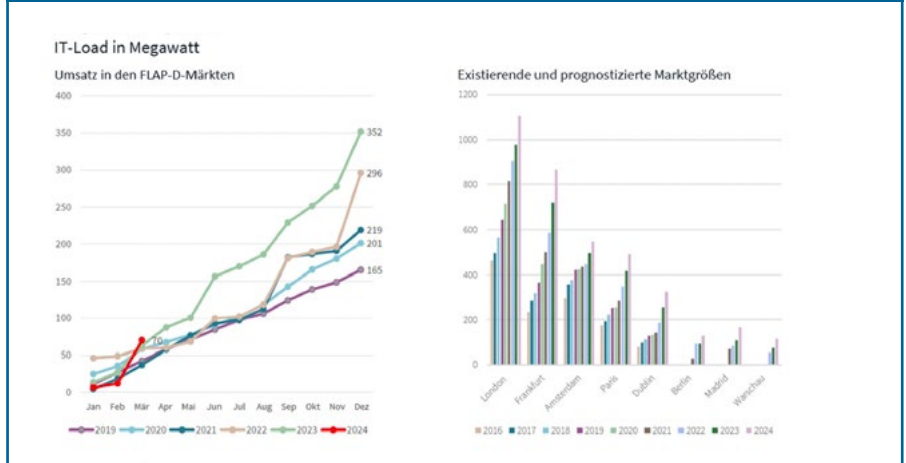


Peter Staub



Markus Streckeisen

GRAFIK 1: MARKT FÜR RECHENZENTREN WÄCHST STÄRKER



Quelle: JLL Research

>>> Metropole mit 542 MW im Bau und weiteren 383 MW in Planung sehr nah zu Londons Kapazitäten aufschliessen, berichten die Researcher von JLL. Generell verzeichne Frankfurt eine besonders starke Entwicklung: Allein in den vergangenen fünf Jahren habe sich die Marktgrösse verdoppelt, bereits jetzt seien 172 MW für dieses und das kommende Jahr vorvermietet worden. Mit einer Rechenleistung in Höhe von 506 MW ist Amsterdam gemäss JLL-Recherchen der drittgrösste Markt, gefolgt von Paris mit 416 MW und Dublin mit 271 MW als kleinstem FLAP-D-Markt. Bereits zu den Zweitmärkten zählen gemäss der Studie Madrid (110 MW), Berlin (92 MW) und Warschau (74 MW). Berlin falle dabei mit einer besonders grossen Planungspipeline von 219 MW auf, die nur von denen Londons und Frankfurts übertroffen werde.

**Verlässliche Stromkapazitäten erforderlich**

Zu den grössten Herausforderungen auf dem Markt zähle zurzeit, Lagen mit bestmöglichen, verlässlichen und nachhaltigen Stromkapazitäten

auszumachen, sagt Helge Scheunemann, Leiter Research bei JLL Deutschland. Berlins Entwicklung sei ein «Sinnbild für den Wandel des Markts für Rechenzentren», sagt Scheunemann. Mit Blick auf die zunehmende Regulatorik und vorsichtigere Vergaben von Genehmigungen aufgrund mangelnder Flächen und eingeschränkter Stromkapazitäten – wie beispielsweise in Amsterdam und Dublin –, geht der JLL Experte davon aus, dass das Wachstum dieser Märkte langfristig stagnieren dürfte. Profitieren würden die Zweitmärkte, allen voran südeuropäische Städte wie Mailand, Madrid, Barcelona und Lissabon sowie die nordeuropäischen Metropolen Stockholm, Oslo und Kopenhagen.

**Region Zürich auf Platz acht unter den Top-Standorten**

Dass es auf dem gesamten Kontinent nach wie vor Angebotsengässe gibt, insbesondere in den grossen Kernmärkten, konstatieren auch die Researcher von CBRE Schweiz. Die inzwischen übliche Vorvermietung neuer Einrichtungen weist gemäss David Schoch, Head of Re- >>>





STUDENTISCHES WOHNEN EUROPA

## «Eklatante Unterversorgung»



BILD: SPECH/DEPOSITPHOTOS.COM

Studentischer Wohnraum (im Bild ein Wohnheim in Toulouse) ist in vielen europäischen Metropolen Mangelware.

STUDENTISCHER WOHNRAUM IST IN EUROPÄISCHEN METROPOLEN DERZEIT SEHR KNAPP. UM DEN MANGEL AN STUDENTENUNTERKÜNFEN ZU BEHEBEN, MÜSSTEN GEMÄSS EINER ANALYSE VON JLL RUND 450 MILLIARDEN EURO INVESTIERT WERDEN.

**PD/BW.** Für den aktuellen Report «Student Housing» hat JLL 40 Städte in 16 europäischen Ländern untersucht – und dabei eine «eine eklatante Unterversorgung an studentischem Wohnraum» festgestellt: Der Bedarf übersteigt demnach bei weitem das verfügbare Angebot. In den untersuchten Städten betrage die durchschnittliche Versorgungs-

quote an spezifischem Wohnraum lediglich 14 Prozent, berichten die JLL-Researcher. Das bedeute, dass es für 86 Prozent der Studenten keinen speziell für ihre Bedürfnisse konzipierten Wohnraum gibt und sie alternative Wohnformen wie WGs oder den freien Mietwohnungsmarkt in Anspruch nehmen müssen.

### Grosses Investitionspotenzial

Die Mietwohnungsmärkte wiederum wiesen jedoch in jüngster Zeit aufgrund des ohnehin gestiegenen Nachfrageüberhangs höhere Eintrittsbarrieren auf, insbesondere für Studenten. In der Folge türme sich ein immenser Investitionsbedarf auf, so die JLL-Researcher: «Um die ak-

tuelle und zu erwartende Nachfrage nach studentischem Wohnraum zu bedienen, müssten europaweit rund 450 Milliarden Euro investiert werden.» Zum Vergleich verweisen sie auf die gewerblichen Investitionen, die sich im Jahr 2022 auf 13 Milliarden Euro summierten.

In Kontinentaleuropa ist das Investitionspotenzial gemäss der JLL-Studie besonders ausgeprägt, da hier im Vergleich zu Grossbritannien in den vergangenen Jahren deutlich weniger Mittel in studentisches Wohnen geflossen sind. Die wichtigsten kontinentaleuropäischen Märkte müssten im Schnitt um das Dreizehnfache wachsen, um den britischen Durchschnitt zwischen den Jahren 2018 und 2022 zu erreichen. >>>



>>> In Deutschland lag die Investitionssumme 2022 gemäss JLL bei 0,5 Milliarden Euro. «Für die grössten Studentenmärkte wie Deutschland und Frankreich bedeutet dies, dass selbst bei einem geringeren Anstieg des Anteils privater Studentenwohnungen die Investitionsmärkte erheblich wachsen könnten. Die Perspektiven für Investoren sind hier also besonders aussichtsreich», sagt Marius Romer, Director Residential Investment JLL Germany.

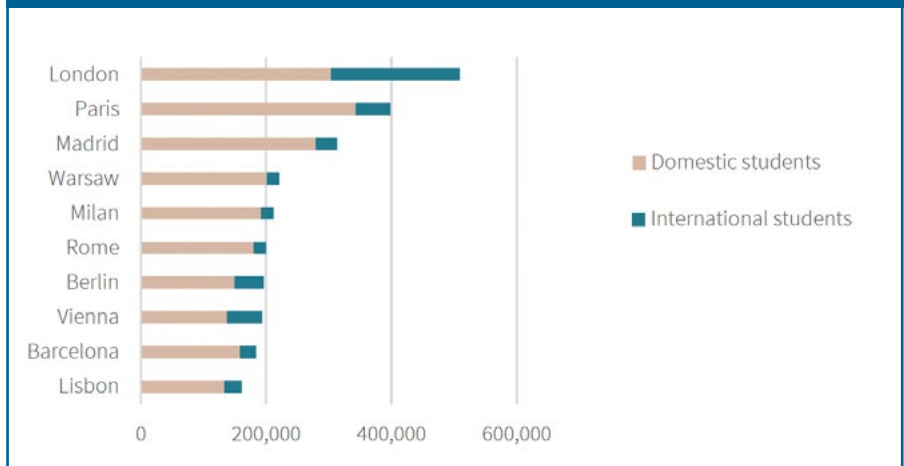
### Steigende Nachfrage

JLL prognostiziert, dass bis zum Semesterstart 2030/31 die Studentenzahl in den europäischen Kernmärkten um rund zehn Prozent auf 23,5 Millionen zunehmen wird, woraus ein zusätzlicher Bedarf von zwei Millionen Betten abgeleitet wird – das wären fast so viele wie der gesamte aktuelle Bestand von 2,2 Millionen Betten. Von diesen befinden sich gemäss JLL etwa 40 Prozent im Besitz privater institutioneller Investoren; die übrigen 60 Prozent gehörten öffentlichen Einrichtungen oder werden subventioniert und stünden daher internationalen sowie einheimischen Studenten, die bestimmte sozioökonomische Kriterien nicht erfüllen, häufig nur eingeschränkt zur Verfügung. In den fünf grössten europäischen Ländern Deutschland, Grossbritannien, Frankreich, Italien und Spanien ist die Anzahl der Studentenwohnungen in den zurückliegenden zehn Jahren zwar um 48.000 auf rund 700.000 gewachsen, doch die Anzahl der Studenten und Studentinnen stieg im gleichen Zeitraum allerdings um das Fünffache.

### 1,2 Millionen Betten fehlen

In den 40 untersuchten Städten summiert sich das Defizit gemäss JLL

GRAFIK 1: TOP-TEN-STÄDTE NACH STUDENTENZAHLEN



Quelle: JLL 2024 / Lokale Statistikämter

auf 1,2 Millionen Betten. Die geplanten und im Bau befindlichen Projekte können die Unterdeckung nur geringfügig abmildern. Nach deren Realisierung würde die Versorgungsquote von 14 auf 17 Prozent steigen. Die Städte mit der höchsten Unterversorgung in Europa sind Rom, Paris und Warschau. Mit Köln (Rang sieben), Berlin (Rang acht) und Hamburg (Rang zehn) landen auch drei deutsche Metropolen in den Top Ten. Das Ranking der Städte mit der höchsten Nachfragedynamik führen gleich vier britische Städte an: London, Glasgow, Manchester und Bristol. In Grossbritannien fällt allerdings auch die Versorgungsquote im Vergleich zu den kontinentaleuropäischen Ländern am höchsten aus. Die bestplatzierten deutschen Städte sind Berlin und München auf den Plätzen neun und zehn. Als attraktivste Standorte für Investitionen in Studentenwohnungen identifizieren die JLL-Researcher europaweit London, Paris und Barcelona.

### Fokus Deutschland

Eine ergänzende, detaillierte Betrachtung des deutschen Markts, für die 68 Städte von JLL in Augenschein

genommen wurden, spricht Berlin, Potsdam, München, Freiburg und Frankfurt am Main die grössten Investitionspotenziale zu. Diese Märkte weisen die für eine Ausweitung von spezifischem studentischem Wohnraum notwendigen Kriterien auf: Zum einen gibt es dort erhebliche Eintrittsbarrieren am freien Mietwohnungsmarkt aufgrund niedriger Fluktuation bei hoher Nachfrage. Zum anderen übersteigt die Nachfrage das Angebot auf mittelfristige Sicht.

«Die genannten Städte weisen nicht nur die genannten notwendigen Kriterien auf, sondern können auch bei allen übrigen betrachteten Indikatoren, wie Erschwinglichkeit, Internationalität und bisheriger Versorgungsgrad, besonders gut punkten. Berlin und München stechen aufgrund des hervorragenden akademischen Angebots und der hohen internationalen Wettbewerbsfähigkeit besonders hervor», analysiert Dr. Sören Gröbel, Director of Living Research JLL Germany. Sein Fazit: «Der Bedarf nach studentischem Wohnraum in deutschen Universitätsstädten ist so hoch wie lange nicht und sorgt dafür, dass studentisches Wohnen als Assetklasse auch in Deutschland wieder in den Fokus geraten ist.» •

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

# Gute Perspektiven für Quartiere



BILD: BLACK HORSE PROPERTIES GMBH

Die Entwicklung ganzer Quartiere – im Bild die Deiker Höfe in Düsseldorf – kommt in Mode,

DAS STÄDTEBAULICHE KONZEPT DER FUNKTIONSTRENNUNG HAT SICH ALS IRRWEG ERWIESEN – ENTSPRECHEND ZIELTEN SEIT DEN 1990ER JAHREN PROJEKTENTWICKLUNGEN IN DEUTSCHLAND ZUNEHMEND AUF DIE SCHAFFUNG BEDARFSGERECHT DURCHMISCHTER QUARTIERE AB. DAS QUARTIER SCHEINT AUCH ALS «ASSETKLASSE» ZUNEHMEND AN BEDEUTUNG ZU GEWINNEN – NACH EINER AKTUELLEN STUDIE DES IMMOBILIENDIENSTLEITERS AENGEVELT IMMOBILIEN SPRECHEN DAFÜR GLEICH MEHRERE TRENDS.

**PD/BW.** Als «Quartier» bezeichnet man ein städtebauliches Ensemble aus mehreren Gebäuden, die durch eine innere Erschliessung, gemeinsam genutzte Infrastruktur, Interaktionen zwischen den Nutzungen und eine markenbildende Identität miteinander verbunden sind. Typisch ist eine Mischung der Nutzungen Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Gewerbe, häufig auch Soziales, Bildung, Gesundheit, Kultur und Freizeit. Quartiere weisen dabei oft ein Zentrum als Fokus auf, beispielsweise einen Platz, um den sich frequenzinduzierend Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen gruppieren. Die verschiedenen Nutzungsarten im Quartier sollen gemäss ihrer

Konzeption von Synergien (etwa der gemeinsam genutzten Infrastruktur) und kurzen Wegen profitieren. Zur Quartiersidentität tragen zu meist auch die städtebauliche Gestaltung mit erkennbaren Aussen Grenzen und einer gemeinsamen Architektursprache bei.

## Lange Historie

Quartiere können natürlich gewachsen sein oder auch bewusst geplant werden, stellen die Researcher von Aengevelt Immobilien fest und verweisen darauf, dass es bereits seit Jahrtausenden Projektentwicklungen gibt, die nicht nur einzelne Gebäude, sondern gleich anspruchsvolle Quartiere schaffen – so bei- >>>



## NACHRICHTEN

### FRANKFURT A.M.: EIGENTÜMER VON TRIANON- HOCHHAUS INSOLVENT

In Deutschland zieht die Krise am Büroflächenmarkt weitere Kreise: Die Geschäftshaus am Gendarmenmarkt GmbH, die Eigentümergesellschaft des Trianon-Hochhauses, musste Insolvenz anmelden, wie das Amtsgericht Frankfurt Ende Juni auf seiner Internetseite mitteilte. Zum vorläufigen Insolvenzverwalter wurde Rechtsanwalt Stephan Laubereau von der Kanzlei Pluta bestimmt.

Mit seinen 168 Metern Höhe zählte das Hochhaus, in dem seit Jahrzehnten die Fondsgesellschaft Deka Hauptmieterin war, zu den markantesten Bürogebäude der Frankfurter Skyline. 2022 hat die Deka angekündigt, ihren bis 2024 laufenden Mietvertrag nicht mehr verlängern zu wollen – neue Mieter für die dann freierwerdenden Flächen gibt es bisher anscheinend nicht. Über die drohende Insolvenz hatte jüngst die koreanische Wirtschaftszeitung «The Korea Economic Daily» berichtet: Demnach konnten die südkoreanischen Eigentümer, zwei Immobilienfonds, weder ihre Kredite bedienen noch zusätzliches Kapital bereitstellen.

Das Trianon Hochhaus hatte 2018 ein südkoreanisches Finanzkonsortium aus Igis Asset Management und Hana Financial Investment für 670 Mio. Euro vom US-Investor North Star erworben, der es wiederum im Jahr 2015 von Morgan Stanley und Madison Real Estate für mehr als eine halbe Milliarde Euro gekauft hatte und sanieren liess. Ein Nachmieter für die Deka fand sich bisher ebensowenig wie ein Käufer. Dem Vernehmen nach wurde das Objekt zuletzt für 150 bis 200 Mio. Euro angeboten, gemäss dem Bericht von «The Korea Economic Daily» soll der Wertverlust der Immobilie 80 Prozent betragen. (bw)

>>> spielsweise die von Hippodamos von Milet bereits im 5. Jahrhundert v. Chr. geschaffenen Stadtquartiere.

Ab Ende des 19. Jahrhunderts schufen insbesondere bedeutende Unternehmen aus den Industrien Chemie (beispielsweise Henkel, Hoechst, Bayer), Montan und Stahl (Krupp, Thyssen), Elektro (Siemens) sowie Fahrzeugbau (Volkswagen) städtebaulich und architektonisch gestaltete Quartiere mit Wohnungen und sozialer Infrastruktur rund um ihre Industrieanlagen, um dort ihre Arbeitskräfte und deren Familien anzusiedeln.

Als ein «städtebaulicher Irrweg» gilt dagegen das Konzept der Funktionstrennung von Le Corbusier, auf dessen Grundlage sterile Wohngrosssiedlungen der 1960er und 1970er Jahre («Schlafstädte») errichtet wurden. «Insbesondere seit den 1990er Jahren avancieren dagegen urbane Quartiere zu einer Assetklasse, die sich wachsender Beliebtheit erfreut», stellen die Autoren der Aengevelt-Studie fest und verweisen auf eine Studie von Corestate und Bulwiengesa, die deutschlandweit 616 Quartiere mit Baubeginn zwischen 2009 und 2025 identifiziert haben. Gemäss Aengevelt liegt die tatsächliche Zahl an Quartieren noch höher, wobei zwischen unterschiedlichen Typen differenziert wird (s. nebenstehenden Kasten).

### Assetklasse mit Vorteilen

Als «Assetklasse» werden Quartiersentwicklungen nach Einschätzung der Aengevelt-Researcher derzeit durch mehrere Trends begünstigt. Zum einen durch neue Lebensstile, welche das Interesse an urbanen Wohnformen mit kurzen Wegen zu Gastronomie, Handel und Dienstleistungen verstärkt hätten.

### Unterschiedliche Typen von Quartier

- Quartiere mit Schwerpunkt Wohnen sowie Arrondierungen mit Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe (häufigster Typ).
- Quartiere mit Schwerpunkt auf Büronutzungen sowie Ergänzung durch Gastronomie, Hotellerie und Wohnen.
- Gewerblich dominierte Quartiere mit besonderer Ausrichtung, wie beispielsweise Forschungs- und Wissenschaftsparks.
- Cityquartiere mit Schwerpunkt auf innenstadttypischen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Erziehung sowie Hotellerie, Büro und Wohnen.
- Quartiere mit besonderem Freizeitaspekt wie Marinas.

«Entsprechende urbane Mobilitätskonzepte können insbesondere durch Nutzungsmischung und innere Erschliessung realisiert werden», so die Autoren.

Als weiteren Pluspunkt des Quartiers führen sie an, dass Arbeitgeber im Zuge des Fachkräftemangels damit punkten können, dass Mitarbeiter attraktive Wohnungen in unmittelbarer Nähe ihrer Arbeitsplätze finden.

Darüber hinaus verbesserten die Integration von sozialer Infrastruktur wie Kindertagesstätten oder Bildungseinrichtungen das Scoring beim ESG-Kriterium «Social» und steigerten die Akzeptanz von Projektentwicklungen durch Behörden und politische Gremien. Zudem könnten innovative Energie- und Mobilitätskonzepte häufig effizienter auf Quartiersebene realisiert werden als in einzelnen Gebäuden und last but not least ermögliche die Nut- >>>

>>> zungsdurchmischung aus Investorensicht «eine ausgewogenere Risikostreuung und damit auch eine Verbesserung der Drittverwendungsfähigkeit, weil zukünftige Nutzungsänderungen leichter möglich sind».

«Zukunftsgerechte Stadtentwicklung»

«Intelligente, bedarfsadäquate Quartiere stellen eine anspruchsvolle Assetklasse dar, die zukunftsfähig im Trend liegt», sagt Dr. Wulff Aengevelt, geschäftsführender Gesellschafter von Aengevelt Immobilien. Für Investoren böten Quartiere Chancen, sie erhöhten die Qualität für alle Mietergruppen und trügen zur Entwicklung von Urbanität bei. Da durch die Synergien der verschiedenen Nutzungen wirtschaftliche, soziale und ökologische Ziele weitgehend konfliktfrei gleichzeitig erreicht werden können, sind Quartiere aus Sicht des Aengevelt-Chefs «ein wichtiger Bestandteil zukunftsreicher Stadtentwicklung.» •

«Deiker Höfe», Düsseldorf

Ein Vorzeige-Beispiel für ein nutzungsgemischtes Quartier stellen aus Sicht der Aengevelt-Resercher die derzeit im Bau befindlichen «Deiker Höfe» in Düsseldorf dar. Es handelt sich den Angaben zufolge um sechs Gebäude mit insgesamt 353 Wohnungen, 15.000 qm Bürofläche, 3.600 qm Einzelhandel und Gastronomie, einem Hotel mit 137 Zimmern, einer Kita mit 55 Plätzen sowie einem Netz von Ladestationen für e-Mobilität, die sich als Ensemble um gemeinsame Höfe gruppieren - und damit «ein Quartier mit eigener Identität und Synergien zwischen den Nutzungen und extrem kurzen Wegen schaffen, die das Ziel der Bürgermeisterin von Paris, Fuss- und Radwege von maximal 15 Minuten auf real 5 Minuten schrumpfen lassen».



BILD: RKW ARCHITEKTEN

Vertikale Quartiere

Eine Sonderform von Quartieren sind sogenannte vertikale Quartiere, sprich Hochhäuser, die verschiedene Nutzungen im selben Gebäude integrieren. Als Beispiel nennen die Autoren die ehemalige Düsseldorfer Hauptpost am Konrad-Adenauer-Platz 1, für die Aengevelt im Auftrag eines Versorgungswerks ein anspruchsvolles Umbau- und Nachnutzungskonzept entwickelt habe. Nach der Restrukturierung nach Plänen von RKW Architekten beherbergt das Objekt Einzelhandel, Gastronomie, Kultureinrichtungen (Theater), die Düsseldorfer Zentralbibliothek mit 1,5 Mio. Besuchern jährlich sowie Büronutzung und Parkhaus - und ist nach Angaben von Aengevelt «langfristig vollvermietet».

Die ehemalige Hauptpost von Düsseldorf



## MARKTKOMMENTAR

## Deutliche Kursgewinne

DAS KÜRZLICH VERÖFFENTLICHTE SITZUNGSPROTOKOLL DER US-NOTENBANK ZEIGT, DASS DIE WÄHRUNGSHÜTER AM STRAFFEN GELDPOLITISCHEN KURS FESTHALTEN. TROTZ NACHLASSENDEM INFLATIONSDRUCK BLEIBT MAN VORSICHTIG. FÜR EINE ZINSENKUNG SEI ES NOCH ZU FRÜH, HEISST ES. UMFRAGEN UNTER MARKTEILNEHMERN BESTÄTIGEN DEN AKTUELLEN KURS, ZEIGEN JEDOCH AUCH, DASS IM SEPTEMBER EINE ERSTE ZINSENKUNG ERWARTET WIRD. DAS GIBT DEM US-AKTIENMARKT NOCHMALS ZUSÄTZLICHEN SCHUB.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

**FL/TM.** Der S&P 500 Index, welcher die Aktien von 500 der grössten börsennotierten US-amerikanischen Unternehmen umfasst, erzielte im laufenden Jahr eine Performance von über 16 Prozent und steht somit auf einem neuen Höchststand.

Die Aktienmärkte in Europa und der Schweiz können mit den USA indes nicht mithalten. Seit einigen Wochen verzeichnen der DAX und SMI leichte Rückgänge. Jedoch könnte sich die Aussicht auf eine US-Zinssenkung auch hier positiv auf die künftige Kursentwicklung auswirken.

## REAL Index

Auch bei den Schweizer Immobilienaktien kam es während den vergangenen Wochen zu Kursrückgängen. Kurz vor Quartalsende war jedoch eine steigende Nachfrage zu beobachten, wodurch die Jahresperformance wieder auf einen positiven Wert stieg. Aktuell notiert der REAL Index bei einem Plus von 2,16 Prozent.

Eine Tendenumkehr ist auch bei den europäischen Immobilienaktien zu beobachten. Allerdings beläuft sich die Jahresbilanz des EPRA Index –

trotz der Kurserholung – noch immer auf -3,51 Prozent (nicht währungsbereinigt).

## SWIIT Index

Die Schweizer Immobilienfonds haben ab Mitte Juni deutliche Kursgewinne erzielt; die Jahresperformance stieg auf +5,24 Prozent. Bemerkenswert war die hohe Nachfrage während der Kotierung des Helvetia Swiss Property Funds. In der Vergangenheit gab es bei Indexaufnahmen häufig einen grossen Verkaufsüberhang, was sich kurzfristig negativ auf die Fondskurse auswirkte. Bei dieser Kotierung war dies jedoch nicht der Fall. Die grossen Verkaufsaufträge der Passivinvestoren blieben aus und wurden vermutlich durch Neugelder in den jeweiligen Produkten kompensiert. Die Kotierung verlief reibungslos und ohne grosse Aufregung. In den drei Handelstagen der Kotierungsphase wurden rund ein Drittel aller ausstehenden Anteile des Helvetia-Immobilienfonds gehandelt, was einem Gegenwert von über 300 Mio. CHF entspricht.

Dank der generell hohen Nachfrage nach Schweizer Immobilienfonds

bleiben die Fondsgesellschaften weiterhin aktiv am Kapitalmarkt. In ersten Halbjahr 2024 haben Immobilienfonds durch zahlreiche Transaktionen Neugelder in der Höhe von rund 1,2 Mrd. CHF aufgenommen. Auch in der zweiten Jahreshälfte bleibt der Kapitalbedarf hoch. Neben der laufenden Emission des Swiss Life REF CH ESG Swiss Properties im Volumen von über 610 Mio. CHF sind weitere Transaktionen in Planung. Allein für das dritte Quartal 24 wurden vier weitere Kapitalerhöhungen im Umfang von bis zu 400 Mio. CHF in Aussicht gestellt. Somit überschreitet das geplante Emissionsvolumen für das dritte Quartal 2024 ebenfalls die Milliardenengrenze. •

3.7.2024	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2.605.94	0.44	4.41
REAL	3.278.68	0.92	2.16
SWIIT	486.45	0.29	5.23
EPRA EUROPE INDEX	1.650.62	1.78	-3.51
	NET CHANGES		
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	0.9525	0.060	-0.198
CHF SARON 5Y	0.9425	0.075	-0.118
CHF SARON 10Y	1.0500	0.073	-0.110
CHF SARON 15Y	1.1150	0.073	-0.090

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							3. JULI 2024		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2024	HÖCHST 2024	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	134000	139000	135000	1	147500	2	137000	1
140241	AGRUNA AG	3750	3750	3450	2	3750	86	3750	5
4986484	ATHRIS N	375	400	370	3	375	7	375	3
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	520	550	530	19	0	0	525	3
193185	CHAM GROUP N	470	509	505	4	509	90	509	10
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	167.5	192	171.5	500	173	300	172	5
190684	IMBEX HOLDING AG	8750	10000	9000	1	12500	15	9250	2
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			13700	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	8000	10	7900	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	55	60	57	200	60	200	59	200
257770	REUSSEGG HLDG N			51	100	350	10	77	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8100	9500	8500	10	0	0	8400	6
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2370	2800	2800	3	2990	7	2800	1
253801	TERSA AG	15800	16000	15050	1	19750	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	171	182	170	100	177	40	174	100
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	126	144	125	200	128	600	126	100



B E K B | B C B E

ANZEIGE

## WHO'S WHO 2024

Die 100 Köpfe der Schweizer Immobilienbranche

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											4. JULI 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. % JUNI	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	99.65	117.00	2.60%	17.41%	-0.43%	1.46%	115.50	120.50	843'399'882	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	125.35	151.00	2.25%	20.46%	9.42%	1.27%	137.50	152.00	1'116'154'099	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	100.80	112.00	2.63%	11.11%	-4.34%	1.11%	113.00	116.50	695'843'568	
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	113.40	120.50	2.68%	6.26%	2.23%	1.89%	118.50	130.50	2'365'596'955	
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	72.75	75.00	3.37%	3.09%	8.85%	0.93%	70.20	77.20	637'980'225	
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	180.15	178.00	4.26%	-1.19%	9.20%	1.59%	160.50	169.00	1'599'255'240	
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	106.20	148.00	2.45%	39.36%	5.64%	1.33%	139.50	150.50	3'086'416'568	
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	98.15	102.00	3.50%	3.92%	7.82%	1.27%	92.20	103.50	816'000'000	
CH0012913700	CS REF SIAT	155.70	226.00	2.33%	45.15%	6.60%	1.25%	206.00	219.00	3'707'218'120	
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	117.45	128.00	2.47%	8.98%	4.53%	2.56%	119.50	128.00	422'400'000	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	121.45	150.00	2.60%	23.51%	9.89%	1.78%	134.50	145.00	2'405'706'450	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	155.00	223.00	2.05%	43.87%	5.19%	1.19%	209.00	220.00	1'699'949'293	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	112.10	137.00	2.94%	22.21%	6.82%	1.23%	130.00	133.50	301'400'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	106.65	85.00	6.37%	-20.30%	19.20%	0.43%	76.00	84.60	369'142'335	
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	103.90	105.00	2.10%	1.06%	0.19%	0.00%	105.00	110.00	403'119'570	
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	106.70	98.00	5.68%	-8.15%	0.49%	0.00%	106.00	108.00	153'125'000	
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	98.30	108.00	2.58%	9.87%	6.93%	34.90%	100.00	103.00	877'500'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	178.30	207.00	3.21%	16.10%	5.75%	1.31%	199.00	213.00	1'242'000'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	400.00	530.00	2.60%	32.50%	1.92%	1.35%	520.00	550.00	1'861'118'320	
CH0002782263	LA FONCIERE	99.75	134.00	1.90%	34.34%	4.25%	1.19%	128.50	136.50	1'963'756'466	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	126.55	120.75	2.86%	-4.58%	-6.40%	NICHT KOTIERT	125.00	130.00	815'062'500	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	139.15	164.00	2.26%	17.86%	1.33%	1.26%	156.50	171.00	938'259'580	
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	128.15	142.00	2.12%	10.81%	11.97%	0.69%	127.50	139.50	370'638'744	
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	139.55	155.00	3.64%	11.07%	6.90%	1.31%	140.50	149.00	1'514'805'700	
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	94.95	106.00	2.51%	11.64%	7.61%	NICHT KOTIERT	99.00	102.00	396'441'696	
CH0039415010	REALSTONE	120.85	127.00	3.00%	5.09%	2.42%	1.10%	123.50	131.00	1'703'767'357	
CH0100612339	RESIDENTIA	103.70	96.20	3.51%	-7.23%	2.84%	1.12%	94.00	99.00	153'936'739	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	141.90	162.00	3.14%	14.16%	7.28%	1.30%	144.50	156.50	1'730'191'266	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	81.70	82.00	5.26%	0.37%	10.01%	0.76%	78.40	84.60	196'800'000	
CH0285087455	SF RETAIL PF	94.35	110.00	4.01%	16.59%	6.46%	0.78%	107.50	112.50	712'800'000	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	115.90	120.00	2.69%	3.54%	-0.24%	1.38%	119.00	128.00	1'009'979'280	
CH0002785456	SOLVALOR 61	224.25	292.00	1.84%	30.21%	3.28%	2.66%	283.00	299.00	1'690'032'928	
CH0037237630	STREETBOX REF	331.00	496.00	3.08%	49.85%	14.38%	0.84%	442.00	463.00	213'064'240	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	98.70	95.00	3.23%	-3.75%	12.70%	0.53%	83.60	93.60	254'960'240	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	101.75	88.00	2.56%	-13.51%	-5.17%	0.63%	88.00	92.40	299'407'944	
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.75	115.50	2.28%	4.29%	-3.69%	2.35%	118.50	123.50	1'871'100'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	118.90	177.00	2.16%	48.86%	14.43%	1.50%	157.50	171.00	1'864'381'533	
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	92.65	102.00	4.10%	10.09%	7.01%	0.82%	97.20	102.00	530'665'710	
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	97.05	70.00	3.03%	-27.87%	-5.13%	0.84%	74.40	78.00	266'144'900	
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	156.00	192.00	2.41%	23.08%	4.35%	1.54%	176.00	187.00	1'014'898'944	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTM. FUND COMMERC.	100.45	101.00	4.47%	0.55%	3.06%	NICHT KOTIERT	98.00	103.00	236'618'255	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	63.20	88.00	2.07%	39.24%	7.84%	1.18%	79.40	84.20	3'125'170'928	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.30	20.00	2.13%	39.86%	13.64%	2.29%	17.50	19.30	929'311'140	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.50	14.00	2.40%	21.74%	9.38%	1.26%	12.45	14.10	503'934'886	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	98.15	136.00	2.03%	38.56%	11.00%	1.14%	123.50	136.50	1'938'172'040	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	100.00	137.50	2.38%	37.50%	5.20%	1.34%	130.00	139.00	10'131'027'500	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	59.65	66.40	4.03%	11.32%	11.73%	1.25%	60.20	66.40	1'636'081'658	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	103.80	117.00	2.39%	12.72%	4.46%	1.14%	110.50	116.00	1'123'681'923	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL	
				2.89%	16.43%	5.66%	1.81%			63'738'419'721	

IMMOBILIENAKTIEN											4. JULI 2024
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2024	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % JUNI	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	150.65	156.00	4.53%	3.55%	8.38%	3.12%	147.00	155.60	2'588'480'076	
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	76.35	71.50	4.37%	-6.35%	13.72%	0.65%	64.00	72.00	202'376'519	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	176.85	172.00	3.51%	-2.74%	1.71%	0.07%	172.00	189.00	373'707'496	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.30	15.80	3.51%	-3.07%	-2.68%	0.82%	16.30	17.25	474'992'761	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	105.40	74.60	4.19%	-29.22%	-2.63%	3.50%	73.40	79.80	342'961'137	
CH1338987303	INTERSHOP N	91.35	119.20	4.67%	30.49%	1.38%	1.91%	119.60	125.20	650'563'800	
CH0524026959	INA INVEST AG	22.90	17.40	0.00%	-24.02%	-0.29%	0.37%	16.65	17.70	146'245'920	
CH0325094297	INVESTIS N	79.80	102.00	2.46%	27.82%	7.07%	2.10%	92.00	99.60	292'193'280	
CH0011108872	MOBIMO	252.60	260.00	3.89%	2.93%	3.45%	2.67%	252.00	268.00	1'885'379'340	
CH0212186248	NOVAVEST	40.30	33.20	3.80%	-17.62%	-5.36%	1.92%	31.70	36.80	337'674'378	
CH0284142913	PLAZZA N	339.85	302.00	2.67%	-11.14%	3.33%	0.73%	292.00	309.00	394'173'058	
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	111.90	117.30	3.31%	4.83%	3.02%	3.39%	113.00	118.60	5'380'303'614	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	83.50	86.00	4.00%	2.99%	-0.50%	3.33%	85.10	90.50	6'597'799'944	
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	111.35	91.50	3.97%	-17.83%	2.26%	0.31%	90.00	94.60	249'753'917	
CH0002619481	WARTECK INVEST	1661.00	1680.00	4.18%	1.14%	-3.35%	7.92%	1780.00	1860.00	281'330'280	
CH0148052118	ZUG ESTATES	2020.20	1740.00	2.54%	-13.87%	11.15%	0.37%	1590.00	1850.00	525'931'085	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.24%	-2.16%	2.44%	2.96%			20'386'192'226	

PROJEKTENTWICKLUNG

# Umnutzungsprojekt «Buck 40» fertiggestellt



BILD: FRUTIGER AG

Die Immobilie «Buck 40»

DIE BÜRO- UND GEWERBE-IMMOBILIE «BUCK 40» IN ZÜRICH-ALTSTETTEN WURDE VON DER FRUTIGER GRUPPE FÜR DIE UBS UMGEBAUT. BEI DEM REFURBISHMENT WURDE DAS THEMA WIEDERVERWENDUNG GROSSGESCHRIEBEN.

**AW.** Ende Juni hat die Frutiger AG, Thun, als Totalunternehmung das Umnutzungsprojekt «Buck 40» in Zürich-Altstetten an die Bauherrschaft UBS übergeben. Das Gebäude umfasst 6.500 qm Bürofläche und 4.100 qm Gewerbefläche. Das Umnutzungs-Projekt greift auf einen gewerblichen Bestandsbau aus den 1960er Jahren zurück. Frutiger hatte den Gesamtleistungswettbewerb im Jahr 2019 in Zusammenarbeit mit

der Arge Scheitlin Syfrig und Oxid für sich entschieden.

Beim Umbaukonzept war das Thema «Re-Use» – in diesem Fall die Wiederverwendung der Gebäudestruktur – von zentraler Bedeutung. Den grössten architektonischen Eingriff stellte die Schaffung eines zentralen Innenhofs dar, für den die Diamantbohr AG verspringende Deckenausschnitte erstellt hat, welche sich ab dem Erdgeschoss jeweils um 90 Grad nach oben drehen. Die Aufstockung des Attikageschoss erfolgte komplett in Holzbauweise und die Dachterrasse im 4. Obergeschoss wurde mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Die Immobilie ist nach DGNB-Gold zertifiziert. Mit der Erstvermietung der Büro- und Gewerbefläche ist die Kuoni Mueller & Partner AG beauftragt. •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 13\_2024 / 19. Jahrgang / 384. Ausgabe.

Verlag: Galledia Fachmedien AG  
IMMOBILIEN Business  
Baslerstrasse 60, 8048 Zürich  
[www.immobilienbusiness.ch](http://www.immobilienbusiness.ch)

Birgitt Wüst, Chefredaktorin  
Alexander Wachter, Redaktor  
Harald Zeindl, Verlagsmanager  
Claudia Haas, Mediaberaterin  
Galledia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:  
[info@immobilienbusiness.ch](mailto: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