

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Mehr Wohnungsbau gefragt
(Forderungskatalog SBV
Schweizer Baumeisterverband)
- 5 Nachricht: Zürich/Fundraiser
gegen Wohnungsbauprojekt
- 6 Gemischtes Bild
(Ergebnisse Sommerumfrage
von CSL Immobilien)
- 8 Büroimmobilienmarkt
Deutschland
(Studie Garbe/PwC/Colliers)
- 10 Outlet-Markt überwindet
Wachstumsdelle
(Ecostra-Studie)
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Standortentwicklung:
Aarau/Mobimo-Projekt
- 17 Impressum

EDITORIAL

Trendwende in Sicht?

In der Schweiz scheint sich die Stimmung am Immobilienmarkt aufzuhellen. Gemäss der aktuellen Sommerumfrage von CSL Immobilien blicken die befragten Marktteilnehmer mehrheitlich zuversichtlicher in die Zukunft als noch vor einem Jahr. Wenig erstaunlich, gilt die optimistischere Einschätzung vor allem den Mietwohnungsmärkten, wo weiter sinkende Leerstände sowie steigende Mietzinserträge erwartet werden. An den Büromärkten hat sich nicht allzu viel verändert, doch auch hier gibt es anscheinend «subtile Veränderungen» gegenüber dem Vorjahr: In manchen der bis dato von hohen Leerstandsquoten betroffenen Stadtrandgebieten gibt es gemäss CSL vermehrt positive Stimmen – wenn Büroflächen trotzdem leer bleiben, liege es nach Einschätzung der Umfrageteilnehmer meistens am Standort.

Anders gestaltet sich die Lage in Deutschland: Dort stehen Eigentümer von Büroimmobilien auch in Toplagen vor Problemen, wie die Pleite der Objektgesellschaft des «Trianon»-Hochhauses in Frankfurt am Main zeigt. Gemäss einer aktuellen Studie sind rund 75 Millionen Quadratmeter Bürofläche im Nachbarland potenziell von Obsoleszenz bedroht, unter anderem weil sie nicht ESG-Anforderungen genügen. Hinzu kommt: Die Umnutzung, etwa in Wohn- oder Life-Science-Immobilien, ist der Studie zufolge allenfalls in einem Drittel der Fälle möglich. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

ANZEIGE



Veranstaltungsreihe 120@8 zum Thema
„KI im Facility Management“

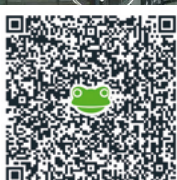
26. September 2024 | 8 bis 10 Uhr
im Office LAB Baslerpark



120'
@8am

Herzlich willkommen zur Veranstaltung „120@8“ der Alpha IC Schweiz AG! In nur 120 Minuten erfahren Sie, wie künstliche Intelligenz das Facility-Management revolutioniert, Prozesse optimiert und neue Möglichkeiten im Immobilienmanagement eröffnet.

Freuen Sie sich auf praxisnahe Einblicke und nutzen Sie die Möglichkeiten, die KI Ihnen bietet, um sich einen Wettbewerbsvorteil zu sichern.



Jetzt Ticket
sichern!

101. Schweizer Immobiliengespräch

In Zusammenarbeit mit



Neuer Zyklus, neue Perspektiven

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

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



Giorgio Engeli
Swiss Life Asset
Managers



Paola Prioni
Pensimo
Management AG



Rainer Suter
AXA Investment
Managers Schweiz AG



Zoltan Szelyes
Macro Real Estate AG



Michael Trübestein
Moderation

Melden Sie sich jetzt an!

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



Sponsoren:

HSLU Hochschule
Luzern

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

energie360°

allride
BY AMAG

IMMOTRAILER
DIGITAL. REAL ESTATE. STRATEGIES.

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Portal

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Mehr Wohnungsbau erforderlich



BILD: DEPOSITOR122112.7 DEPOSITPHOTOS.COM

Um mehr Wohnraum zu schaffen, müssten sich in der Schweiz die Baukräne etwas schneller drehen.

ZÜRICH UND WINTERTHUR ZEIGEN BEISPIELHAFT: ES GIBT ZU WENIG LEERE WOHNUNGEN UND DIE MIETEN STEIGEN WEITER. DIE BAUTÄTIGKEIT SINKT WEGEN GESETZLICHER ÜBERREGULIERUNGEN, ZAHLREICHER EINSPRACHEN GEGEN BAUPROJEKTE UND LANGER BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN, STELLT U.A. DER SBV SCHWEIZERISCHE BAUMEISTERVERBAND FEST. UM RASCH MEHR WOHNRAUM ZU BAUEN, SEI DIE POLITIK GEFORDERT, FEHLENTWICKLUNGEN ZU KORRIGIEREN.

BW/PD. Wer in der Schweiz eine Wohnung sucht, weiss: Das Angebot ist klein, die Mieten steigen. Wohnraum ist Mangelware, wie nicht zuletzt der Blick auf die Leerstandsquoten der Städte und Gemeinden zeigt. In den Städten Zürich und Winterthur, die jüngst einen weiterhin tiefen Leerwohnungsbestand kommuniziert haben, betragen die Quoten aktuell 0,07 Prozent respektive 0,14 Prozent. Den aufgezeigten Mangel gibt es nicht nur in den Städten Zürich und Winterthur, sondern in der ganzen Schweiz.

Um den Mangel an Wohnraum zu beheben, müssten 50.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden.

Doch gebaut werden gemäss Schätzungen des SBV Schweizerischen Baumeisterverbands im laufenden Jahr 2024 nur 40.000 – der Wohnungsbau kommt nach wie vor nicht auf Touren

Wohnbautätigkeit im Jahr 2024 weiter rückläufig

Auch 2025 wird es kaum besser. Zwar wurden im zweiten Quartal 2024 wieder «nach langer Durststrecke» wieder mehr Baugesuche eingereicht. Doch dies dürfte sich indes frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2025 in einer höheren Bautätigkeit niederschlagen – zu- >>>

>>> mal längst nicht alle Baugesuche bewilligt werden. Gemäss einer UBS-Studie wurden 2023 rund 25 Prozent der Baugesuche abgelehnt; die Baubewilligungen sind demnach regelrecht eingebrochen. Nicht nur hier sieht der SVB «dringenden Handlungsbedarf».

Stadt Zürich: viele ungenutzte Bauzonen-Reserven

In den Städten ist der Bedarf an Wohnungen am grössten. Und genau die Städte seien es, die immer noch über grosse, unangetastete Bauzonen verfügen. hebt der SBV hervor. So verfüge die Stadt Zürich über unbebaute Bauzonen von 288 Hektaren und sei damit Spitzenreiter im ganzen Land. Auf Platz zwei des Ran-

kings folge Winterthur mit 235 Hektaren. Bellinzona, Bern, Genf, Lausanne, Lugano und Luzern finden sich ebenfalls in der Rangliste ganz weit oben. Die Forderung des SBV: «Die Politik muss Anreize schaffen, damit diese Flächen für den Bau von Wohnungen genutzt werden.»

Anreize gegen das Horten von Bauland schaffen

Die Ursache dafür, dass Bauland nicht genutzt wird, macht der SVB unter anderem darin aus, dass Grundeigentümer ihr eingezontes Bauland oft während Jahrzehnten nicht bebauten, sondern es lieber «horten» würden. Dies würde insbesondere aufgrund der im Jahr 2014 mit dem revidierten Raumplanungs-

Die Forderungen des SBV, um rasch mehr Wohnraum zu bauen:

- Planungs- und Baubewilligungsverfahren effizienter gestalten
- Einsprachen verwesentlichen
- Ausnützungsziffer erhöhen und/oder Grenzabstände reduzieren
- Durchlässigkeit- und Durchmischung von Arbeits- und Wohnzonen erleichtern
- Interessenabwägung stärken

gesetz eingeführten Begrenzung der Baulandreserven nun zunehmend zum Problem. Um Abhilfe zu schaffen, reagieren Kommunen und Kantone mancherorts mit staatlichen Eingrif- >>>

ANZEIGE



Swiss Circle
Rund um Immobilien

280

gute Gründe für eine Swiss Circle Membership



261

Member



6

Networking Events



3

Messen



2

Kongresse



3

Publikationen



5

Online-Plattformen



>>> fen. In manchen Kantonen gibt es Bauland-Mobilisierungsmassnahmen. Wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, können Gemeinden den Grundeigentümern beispielsweise Fristen zur Überbauung ihrer Parzelle setzen oder Lenkungsabgaben erheben, solange ein Grundstück nicht überbaut ist und im Extremfall sogar mit der Umzonung einer Parzelle in eine Nicht-Bauzone drohen.

Der SBV schlägt indes vor, dass Kantone und Gemeinden lieber Anreizmassnahmen prüfen sollten, anstelle auf staatliche Eingriffe wie etwa ein Vorkaufsrecht von Gemeinden oder die Bereitstellung von staatlichem Land für Genossenschaftsüberbauungen zu setzen.

Einsprachen: Allgemeinheit als Feigenblatt für Egoismus

Als weiteren Grund dafür, dass es bei der Produktion von Wohnungen harzt, nennen die Baumeister das Problem der Einsprachen; die vom Verband vorgelegten Zahlen untermauern die These: In der Stadt Zürich beispielsweise sind demnach aktuell 70 Prozent aller Bauprojekte durch Einsprachen blockiert. Zwar müssten berechnete Einsprachen weiterhin möglich sein, räumt der Verband ein – verweist aber darauf, dass «seit einem fatalen Entscheid des Bundesgerichts im Jahr 2011 eine Person sogar Einsprache erheben kann, wenn sie selbst von einem Bauprojekt gar nicht betroffen ist». Solche Einsprecher geben nach Einschätzung des SBV in der Regel vor, das allgemeine Interesse schützen zu wollen – dabei ginge es ihnen tatsächlich aber nur darum, ihren eigenen Ausblick auf den See oder auf die Berge zu schützen. Der SBV fordert daher, dass die Politik den Gerichtsentscheid wieder auf persönli-

che, schutzwürdige Interessen des Einsprechers zurückstutzen müsse. Ein weiteres Manko ist aus Sicht der Baumeister, dass Einsprachen quasi «gratis zu haben» sind. Hier lautet die Forderung, dass wer eine offensichtlich unberechtigte Einsprache einreicht, nur um ein Bauprojekt jahrelang zu verzögern, dafür finanziell einstehen sollte: «Der Einsprechende soll sich an den Kosten beteiligen.»

Nein zu verschärftem Denkmalschutz

Um Grünraum zu schützen und den Wohnungsbau voranzutreiben, setzt sich der Baumeisterverband desweiteren für eine sinnvolle Verdichtung in den bestehenden Siedlungsgebieten ein.

Allerdings werde auch die Verdichtung auf vielfältige Weise verhindert, monieren die Baumeister. So seien beispielsweise 75 Prozent der Fläche der Stadt Zürich im nationalen Inventar für Ortsbildschutz aufgeführt – weshalb jüngst auch der Zürcher Stadtrat alarmierend verkündet hätte: «Aufgrund des rigiden Ortsbildschutzes droht der Stadt Zürich eine Baublockade».

Die «Biodiversitätsinitiative», über welche die Bevölkerung am 22. September 2024 abstimmt, sieht man beim SBV mit Sorge. Denn diese beschränke sich nicht nur auf den Schutz der biologischen Vielfalt – vielmehr sollten auch der bestehende Ortsbildschutz sowie der Schutz von Denkmälern zementiert und weiter ausgebaut werden: «Damit würde eine sinnvolle Siedlungsentwicklung nach innen erschwert.» Die Biodiversitätsinitiative schütze die Artenvielfalt nicht, aber sie bedrohe den Wohnungsbau – weshalb der SBV der Bevölkerung empfiehlt, diese Initiative abzulehnen. •

NACHRICHTEN

ZÜRICH: FUNDRAISER GEGEN WOHNUNGSPROJEKT

Der Fonds CS Real Estate Fund Living Plus plant den Abriss von sechs Bestandesbauten aus den 1940er Jahren in Zürich-Wiedikon und moderne Ersatzbauten. Mieter der Siedlung im Heuried haben eine Fundraising-Kampagne gestartet, um Öffentlichkeitsarbeit und juristischen Widerstand gegen das Projekt «Küngenmatt» zu finanzieren: Sie befürchten Verdrängung und fordern die aktuelle Überführung in eine genossenschaftliche Struktur ohne «profit-getriebene Immobilien-eigentümer».

Die Fondsleitung ist unterdessen von der Qualität des Projekts im Zürcher Stadtkreis 3 weiterhin überzeugt. Auf Anfrage von IMMOBILIEN Business weist eine Sprecherin von UBS Asset Management auf das hohe Alter der Liegenschaften hin und darauf, dass die sechs Bestandesgebäude mit insgesamt 108 Wohnungen in der Wohnzone W4b liegen, in welcher Potenzial für eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung vorgesehen ist. Die Immobilien seien über 80 Jahre alt und müssten in naher Zukunft ohnehin umfassend saniert werden. Zudem würden durch den Neubau 41 zusätzliche Wohnungen entstehen. Von den insgesamt 149 Wohnungen seien 19 speziell für Senioren konzipiert.

Das Projekt befindet sich seit Februar im Baubewilligungsverfahren. Die Pläne stammen von Graber Pulver Architekten. Ihr Projekt sieht zwei Neubauten mit fünf Geschossen und einem Attikageschoss vor. Das Tragwerk der beiden Gebäude besteht mehrheitlich aus Holz. aw

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Gemischtes Bild



Am Wohnungsmarkt ist die Nachfrage generell hoch, am Büroflächenmarkt nur in Zentrumslagen.

IM AUGUST HAT DAS BERATUNGSUNTERNEHMEN CSL IMMOBILIEN DIE ERGEBNISSE SEINER SOMMERUMFRAGE 2024 PRÄSENTIERT. DANACH BLICKEN DIE BEFRAGTEN RUND 200 MARKTTEILNEHMER AUS DER GANZEN SCHWEIZ OPTIMISTISCHER AUF DEN WOHNHEIGENTUMSMARKT ALS NOCH VOR EINEM JAHR, UND ZWAR IN ALLEN FÜNF UNTERSUCHTEN REGIONEN – ZÜRICH, BASEL, BERN, LAUSANNE UND ST.GALLEN.

BW/PD. Im Gegensatz zur letztjährigen Umfrage, bei welcher insbesondere in Bern noch von sinkenden Kaufpreisen ausgegangen wurde, zei-

ge sich nun eine klare Trendwende, stellen die Researcher von CSL Immobilien fest. Nachdem die raschen Zinssteigerungen im vergangenen Jahr den Wohneigentumsmarkt merklich gebremst hätten, würden nun wieder mehr Personen den Erwerb eines Eigenheims in Betracht ziehen, da die Zinsen wieder gesunken sind. Zudem mache das steigende Mietpreisniveau den Kauf eines Eigenheims finanziell attraktiver, sofern die Lebensumstände dies zulassen und genügend Eigenkapital vorhanden ist.

Mietwohnungsmarkt stabil

Auch auf dem Mietwohnungsmarkt bleibt die Nachfrage laut den Einschätzungen der Teilnehmer der CSL Sommerumfrage in allen untersuch-

ten Agglomerationen hoch – dies im Gegensatz zum Wohneigentumsmarkt ohne signifikante Veränderung zum Vorjahr. «Am positivsten schätzen die Befragten den Mietwohnungsmarkt ein und erwarten weiterhin eine starke Nachfrage, sinkende Leerstände sowie steigende Mietzinserträge», sagt Annica Anna Pohl, Bereichsleiterin Vermarktung & Research und Geschäftsleitungsmitglied bei CSL Immobilien.

Für die Eigentümer von Mietwohnungen sind dies erfreuliche Nachrichten, während Mieter eher besorgt in die Zukunft blicken dürften, stellen die CSL-Experten fest: «Obwohl die Bautätigkeit im vergangenen Jahr nicht weiter rückläufig war, erschweren die zunehmend komplexeren rechtlichen Rahmenbe- >>>

>>> dungen und die steigende Anzahl Einsprachen weiterhin den Bau dringend benötigter neuer Wohnungen.» Ausserdem nehme die Dauer von Baubewilligungsverfahren weiter zu: Nicht nur in grösseren, städtisch geprägten Kantonen, sondern auch und immer mehr in kleineren oder ländlicheren Kantonen.

Unterschiedliche Entwicklung auf dem Büromarkt

Mit Blick auf die Entwicklungen am Büromarkt stellen die CSL-Researcher fest, dass die Einschätzungen relativ stabil bleiben: In Zürich werde die Nachfrage in der Stadt und den zentralen Stadtkreisen weiterhin als sehr gut eingeschätzt, während das Marktumfeld in der Peripherie nach wie vor schwierig sei.

Wie schon in den vergangenen Jahren gebe es in den Büromärkten der meisten Ballungsräume weiterhin eine erhebliche Diskrepanz zwischen den zentralen und den peripheren Gebieten. «Besonders ausgeprägt ist dieses Phänomen im Wirtschaftsraum Zürich, wo mehr als die Hälfte der Befragten eine erhöhte Nachfrage in der Stadt Zürich spüren», sagt Annica Pohl. Mit Ausnahme von Zug

gebe es kein einziges anderes Teilgebiet, in welchem über 20 Prozent der Befragten eine erhöhte Nachfrage wahrnehmen: «Insbesondere in den Regionen Höfe, Pfannenstiel, Rapperswil, Zimmerberg/Sihltal sowie im Zürcher Ober- und Unterland überwiegen die negativen Einschätzungen deutlich.»

Man könnte also denken: Alles beim Alten, das Sentiment im Büromarkt ist unverändert. Doch bei genauem Hinschauen seien subtile Unterschiede zum Vorjahr erkennbar, stellen die CSL-Researcher fest: «So halten sich in diesem Jahr etwa im mittleren Glatttal positive und negative Einschätzungen fast die Waage, während noch vor einem Jahr fast drei Viertel der Befragten eine negative Marktstimmung wahrnahmen.»

Und auch auf Zürcher Stadtgebiet werde eine erhöhte Nachfrage zwar immer noch mehrheitlich in den zentraleren Stadtkreisen wahrgenommen, dennoch gebe es auch in Stadtrandgebieten vermehrt positive Stimmen: «Wenn Büroflächen trotzdem leer bleiben, so liegt es nach Einschätzung der Umfrageteilnehmer meistens am Standort – zumindest in Zürich und Bern.»



© JUAMPI GARCIA

Annica Anna Pohl, CSL Immobilien

Etwas anders stelle sich die Situation in Basel dar, wo eine allgemein geringe Nachfrage nach Büroflächen beobachtet wird. «Im Vergleich zu anderen Schweizer Wirtschaftsräumen ist dort das Büroflächenangebot noch immer überdurchschnittlich gross», sagt Annica Pohl. «Hier konnte das Überangebot, das sich vor einigen Jahren aufgrund der selbstgenutzten Neubauten der Pharmakonzerne gebildet hat, noch immer nicht abgebaut werden.» Erschwerend komme hinzu, dass mit dem dritten Roche-Turm noch weitere selbstgenutzte Büroflächen geplant sind. •

ANZEIGE

HSLU Hochschule
Luzern

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Mehr Infos unter
[hslu.ch/
immobilien](https://hslu.ch/immobilien)

Master of Advanced Studies

MAS Immobilienmanagement

Online-Info-Anlass: 19. November 2024

Schweizer Bau- und Immobilienforum Fokusthema: Gemeinsam entwickeln und bauen

13. November 2024

BÜROIMMOBILIENMÄRKTE DEUTSCHLAND

Neue Herausforderungen im Büroflächenmarkt



BILD: HEIKO119 / DEPOSITPHOTOS.COM

Bürogebäude nach ESG zu «ertüchtigen» ist alles andere als einfach.

ESG-ANFORDERUNGEN STELLEN IN DEUTSCHLAND MANCHEN EIGENTÜMER VON BÜROIMMOBILIEN VOR ERNSTE PROBLEME. GEMÄSS EINER AKTUELLEN UNTERSUCHUNG VON GARBE INSTITUTIONAL CAPITAL, PWC DEUTSCHLAND UND COLLIERS SIND RUND 75 MILLIONEN QUADRATMETER BÜROFLÄCHE IM NACHBARLAND POTENZIELL VON OBSOLESZENZ BEDROHT – ALLERDINGS IST DIE UMNUTZUNG IN WOHN- UND LIFE-SCIENCE-IMMOBILIEN, WIE DIE STUDIE ERGAB, IN MAXIMAL 30 BIS 35 PROZENT DER FÄLLE MÖGLICH.

BW/PD. «Obsoleszenzrisiken von Büroimmobilien – Wohnen und Life Science als Ausweg?» lautet der Titel einer aktuellen Untersuchung von Garbe Institutional Capital, PwC Deutschland und Colliers zur Lage der deutschen Büroimmobilienmärkte. Das Ergebnis ist alarmierend: Gemäss der Studie sind in den deutschen A- und B-Städten rund 75 Millionen Quadratmeter Büroflächen mit Blick auf die notwendigen Investitionen zur Erreichung aktueller ESG-Anforderungen von einer wirtschaftlichen Obsoleszenz bedroht. Dieses Volumen übersteige den prognostizierten Nachfragerückgang von bis zu 24 Millionen Quadratmetern auf dem deutschen Büromarkt, welcher auf stabile Homeoffice-Quo-

ten zurückzuführen ist, erheblich – und stelle den Immobilienmarkt vor signifikante Herausforderungen, so die Autoren der Studie.

Anhand eines Wirtschaftlichkeitsmodells wird in der Untersuchung dargestellt, unter welchen Marktfaktoren eine Konversion in alternative Nutzungsformen attraktiv erscheint. Dabei wurden Wohnen und Life Science aufgrund mehrerer Faktoren als vorteilhafte Umnutzungsmöglichkeiten für obsoletere Büroimmobilien identifiziert: Das Wohnsegment, weil ein erheblicher Nachfrageüberhang existiert, der in Kombination mit einem deutlich verknappten Angebot zu einer langfristigen wirtschaftlichen Attraktivität des Sektors führt. Der Life-Science-Sektor wieder- >>>

>>> um verspricht aus Sicht der Autoren angesichts sich überschneidender Trends von technologischer Innovation und wachsender Nachfrage «grosses Potenzial für nachhaltiges Wachstum» und stelle «eine zukunftsstarke Immobilienklasse dar».

Umnutzungspotenziale bei Wohnen und Life Science

Die Umnutzung von Büro- zu Wohnimmobilien könnte sich für 15 bis 20 Millionen Quadratmeter Fläche der 75 Millionen Quadratmeter potenziell von Obsoleszenz bedrohten Bürofläche eignen und somit 170.000 bis 200.000 neue Wohnungen in den 21 untersuchten Städten schaffen, berichten die Autoren. Gegenüber einem Neubau würden gemäss der Studie hierbei 4,2 Millionen Tonnen CO₂ eingespart.

«Konversionen von Büro- in Wohnimmobilien eignen sich aufgrund der hohen benötigten Mieten für eine rentable Projektentwicklung im höheren Mietsegment, kaum aber für sozialen Wohnraum», sagt Andreas Höfner, Head of Germany, Head of Research & Strategy bei Garbe Institutional Capital. Eine Fortsetzung der Mietpreisdynamik im Wohnsektor könne die Wirtschaftlichkeit von Umnutzungen erhöhen und somit zu einer steigenden Umnutzungsquote führen, meint Höfner, fügt allerdings hinzu, dass eine Konversion von Büro- in Wohnfläche kein effektiver wirtschaftlicher Lösungsansatz sei, um der Wohnungskrise flächendeckend entgegenzuwirken.

Eine wesentliche Rolle kommt aus der Sicht des Garbe-Experten regulatorischen und politischen Vorgaben zu: «Förderungen für die Umnutzung in Wohnraum können die Wirtschaftlichkeit unterstützen und somit die Umsetzungswahrscheinlichkeit durch Investoren erhöhen».

Die Umnutzung von Büroflächen in Life-Science-Immobilien ist gemäss der Studie in bereits etablierten Clustern möglich – jedoch sei mit etwa 3 bis 4 Prozent nur ein geringer Anteil der von Obsoleszenz bedrohten Flächen hierfür geeignet, was etwa rund 2,5 Millionen Quadratmetern entspreche.

«Büro zu Büro» als Option

Das Konversionspotenzial von Büroflächen in Wohn- oder Life-Science-Immobilien liegt somit bei etwa 30 bis 35 Prozent des von Obsoleszenz bedrohten Büroflächen-Bestands; der Grossteil ist für eine direkte Umwandlung ungeeignet.

Wie Rita Marie Roland, Partnerin Real Estate bei PwC in Deutschland, ausführt, besteht «für rund 65 bis 70 Prozent der von Obsoleszenz bedrohten Büroflächen kein direkter «Fluchtweg» in eine Umnutzung in Wohnen oder Life Science». Alternativ könnten Nutzungsarten wie Lebensmitteleinzelhandel, Bildungseinrichtungen oder Flüchtlingsunterkünfte in Betracht gezogen werden, doch auch bei diesen Alternativen ist Roland zufolge nur von einem begrenzten Gesamtpotenzial auszugehen.

Mit Blick auf die künftige Entwicklung und die Dynamik am Immobilienmarkt zeigt sich Andreas Trumpp, Head of Market Intelligence & Foresight bei Colliers in Deutschland, davon überzeugt, dass «steigende Mieten für moderne Büroimmobilien die Wirtschaftlichkeit von Revitalisierungen erhöhen und das Volumen an potenziell von Obsoleszenz bedrohten Büroflächen reduzieren können.» Aus Sicht des Colliers-Experten könnten «Büro zu Büro»-Konversionen in diesem Fall durchaus wieder eine Option für Investoren und Projektentwickler bieten. •

NACHRICHTEN

BUNDESSTADT MIETET IM LINDEBLOCK

Die Bundesstadt Bonn hat einen Mietvertrag über insgesamt 5.500 qm Mietfläche im Lindeblock der Landmarken AG, Moltkestrasse 2–14, im Stadtteil Bad Godesberg unterzeichnet. Der 1993 erbaute, aus mehreren Bauteilen bestehende Mixed-Use-Komplex umfasst rund 8.200 qm Mietfläche und wird nun gestalterisch aufgewertet und energetisch saniert. Der Mietbeginn sei für Anfang 2025 vorgesehen, bei einer Laufzeit von zehn Jahren, wie das Immobilienberatungsunternehmen Colliers mitteilt, welches bei dem Mietabschluss vermittelnd tätig war. Die Landmarken AG als Eigentümerin werde das Gebäude im Zuge der Anmietung entsprechend ihrer ESG Strategie umfassend sanieren und modernisieren, berichtet Colliers. Dabei lege das Sanierungskonzept besonderen Wert auf nachhaltige Massnahmen wie die Installation einer PV-Anlage und den Einbau von Luft-Wärme-Pumpen, um einen klimaneutralen Betrieb des Gebäudes zu gewährleisten. Ferner wolle man die E-Mobilität durch beispielsweise Lademöglichkeiten – finanziert durch die Bundesstadt Bonn – fördern und die Fahrradinfrastruktur verbessern, «um ein zukunftsfähiges und umweltfreundliches Arbeitsumfeld zu schaffen». Damit werde das Objekt, das «Tor zur Bad Godesberger Innenstadt», eine neue Bedeutung im Stadtraum bekommen, heisst es bei Colliers. «Wir gratulieren der Stadt Bonn und der Landmarken AG zum Mietvertragsabschluss», sagt Stephan Wege, Leiter Office Letting bei Colliers in Köln. «Das Projekt unterstreicht die zunehmende Bedeutung der Revitalisierung von Bestandsimmobilien, um sowohl ökologischen Anforderungen als auch den städtischen Entwicklungszielen gerecht zu werden.» bw

DETAILHANDELSIMMOBILIENMÄRKTE EUROPA

Outlet-Markt überwindet erste Wachstums-Delle



Das neu eröffnete «Designer Outlet Paris-Giverny» in Douains

DAS EXPANSIONSGESCHEHEN AUF DEM EUROPÄISCHEN OUTLET CENTER-MARKT IST NOCH VERHALTEN, DOCH IM BETREIBERMARKT GIBT ES DEUTLICHE BEWEGUNG, WIE DIE WIESBADENER WIRTSCHAFTSBERATUNG ECOSTRA BERICHTET.

PD/BW. Nicht während Corona, sondern unmittelbar nach dem Ende der Pandemie verzeichnete der europäische Markt für Outlet Center erstmals eine leichte Schrumpfung. Betroffen waren hiervon aber nicht die Umsätze, sondern die Zahl der

Standorte und die Outlet-Fläche, welche jeweils leicht zurückgingen – ein Novum für diese sonst so erfolgreiche Vertriebsform des Detailhandels, die – anders als der sonstige Modehandel – den Herausforderungen des Online-Shoppings bislang problemlos trotzen konnte und auf stetes Wachstum programmiert war. Ursächlich für diese Wachstums-Delle sind Effekte, welche zwar auf die Zwangsschliessungen während Corona zurückgeführt werden können, sich aber erst etwas zeitverzögert nach dem Ende der Pandemie bemerkbar machten: Auch die Outlet Center bekamen die stark gestiegenen Baukosten und die veränderte

Finanzierungsbedingungen zu spüren. Dazu kamen die Ansprüche vieler Mieter nach sogenannten Incentives, wie Ausbaurückstellungen und mietfreie Zeiten, welche zu den nur moderat gestiegenen Mietpreisen in einem wirtschaftlichen Missverhältnis standen.

Inzwischen scheint die Wachstums-Delle aber weitgehend überwunden zu sein, wie die neuesten Marktdaten der Ecostra illustrieren. «Aus diesem Markt kommen wieder erkennbare Wachstumssignale», berichtet Dr. Joachim Will, Geschäftsführer der Wiesbadener Wirtschaftsberatung. Die aktuell registrierten Zuwächse seien bisher zwar >>>

>>> quantitativ «noch vergleichsweise bescheiden», allerdings deuten für den Ecostra-Chef verschiedene «neue Projekte in der Entwicklungspipeline an, dass sich hier in naher Zukunft noch einiges bewegen wird».

Zahl der Outlet-Standorte und -Flächen steigt leicht an

In den letzten 12 Monaten stieg die Zahl der Fabrikverkaufszentren in Europa – per Saldo der Neueröffnungen und Schliessungen – leicht auf 198 in Betrieb befindliche Center (+0,5%). Deren gesamte Verkaufsfläche wuchs im selben Zeitraum dage-

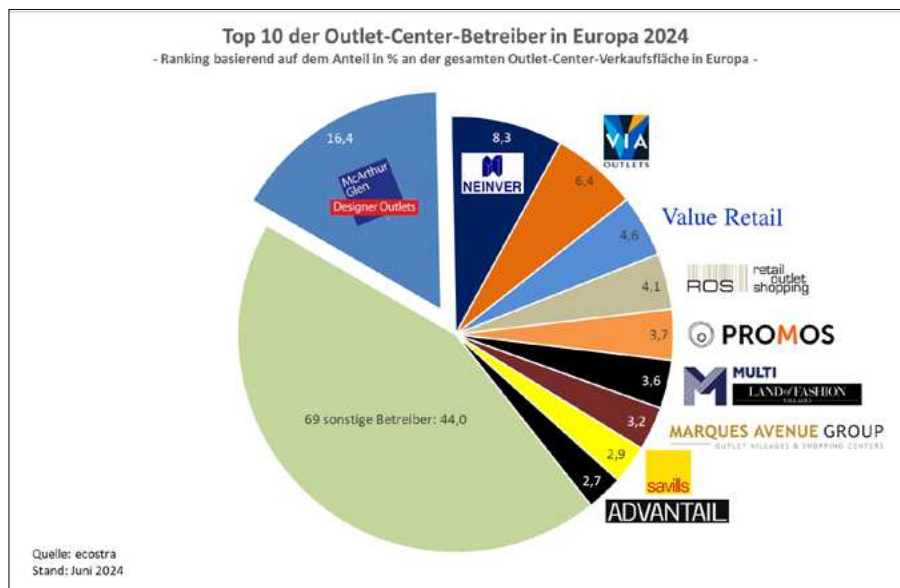
Das Standort- und Flächenwachstum wurde dabei selbst durch statistische Effekte nur wenig beeinflusst. So haben die Ecostra-Researcher das seit dem Jahr 2010 in der bulgarischen Hauptstadt in Betrieb befindliche «Sofia Outlet Center» aufgrund massiver Leerstände und zwischenzeitlich nahezu völlig fehlender Markenstores aus der Bestandsstatistik genommen. Jedoch ist in diesem nationalen Markt mit baldigem Ersatz zu rechnen: Östlich von Sofia läuft an einem autokundenorientierten Standort die bereits weit fortgeschrittene Planung für das «Outlet Village Sofia», das eine deutlich professionelle Konzeption erwarten lässt und als

chim Will klar. «Wir beobachten, dass zwischenzeitlich nicht nur in den gesättigten Outlet-Märkten Europas eine professionelle Standortplanung, ein modernes Centerlayout und – nicht zuletzt – ein erfahrenes Vermietungsteam in Zusammenspiel mit einem kompetenten Centermanagement Grundvoraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg sind. Dasselbe gilt auch für Märkte, in denen Outlet Center bislang nicht oder kaum vertreten sind.»

Frey-Gruppe steigt ein

Dass diese spezifische Managementkompetenz für Outlet Center bereits einen Wert an sich darstellt, zeigt die erst vor wenigen Tagen vollzogene Übernahme des Betreibers Retail Outlet Shopping (ROS) durch den französischen Projektentwickler und Investor Frey SA. Nach Ecostra vorliegenden Informationen suchte die Frey-Gruppe bereits seit einiger Zeit den Einstieg in den Outlet-Markt und sondierte entsprechende Möglichkeiten.

Auch auf der Objektseite sei Frey bereits fündig geworden, sagt Will. Beispielsweis in Schweden, wo die Gruppe erst kürzlich das in Bau befindliche «Malmö Designer Village» vom britischen Entwickler Rioja Estates erwarb, welches in der zweiten Jahreshälfte 2026 mit einer Mietfläche von ca. 18.000 qm an den Markt gehen wird. Die Vorvermietungsquote liege derzeit bei circa 35 Prozent. Mit der österreichischen ROS – mit Centern in Deutschland, Belgien, Portugal, Spanien, Polen, Ungarn und Kroatien die Nummer 5 des europäischen Outlet-Betreibermarktes – habe sich die Frey-Gruppe die entsprechende Managementkompetenz gesichert. «Damit hat sich die Frey-Gruppe aus dem Stand in die Spitzengruppe der eu- >>>



gen um circa 7,6 Prozent deutlich stärker auf nun knapp 3,3 Mio. qm. Eine der bedeutendsten Neueröffnungen stellte das «Designer Outlet Paris-Giverny» in Douains (Frankreich) dar, das vom europäischen Marktführer McArthurGlen unmittelbar an der Autobahn zwischen Paris und Le Havre realisiert wurde. Andere Center, wie etwa das «Sevilla Fashion Outlet» in Spanien, führten Erweiterungsmassnahmen durch.

neuer Nutzungsbaustein in eine bereits erfolgreiche Fachmarkttagglomeration integriert werden soll. Der Vermietungsstart für das «Outlet Village Sofia» erfolgte auf der MAPIC 2023 in Cannes. Das Mieterinteresse an dem Standort scheint durchaus hoch zu sein. «Das Beispiel des nun fast leerstehenden Centers in Sofia zeigt, dass auch im Outlet-Markt nicht jedes Projekt automatisch auf Erfolg programmiert ist», stellt Joa-



Ecostra-Chef Joachim Will

>>> ropäischen Outlet-Betreiber katapultiert», sagt Will. Wenn Malmö 2026 ans Netz gehe und ROS das Management übernimmt, werde Frey / ROS auch Value Retail als bisherige Nummer 4 hinter sich lassen, so der Ecostra-Chef: «Und ich vermute stark, dass die Verantwortlichen bei Frey sich hier noch höhere Ziele gesetzt haben.»

Bernard Arnault kauft Anteile der Value Retail-Center

Eine weitere bedeutende Entwicklung hat sich im Transaktionsmarkt ergeben, diesmal sogar im Outlet-Premiumsegment. Wie Ecostra berichtet, hat mit dem britischen Investor Hammerson plc, der wichtigste Anteilseigner der Center von Value Retail, die bereits seit Monaten im Markt kursierenden Verkaufsgerüchte bestätigt und Ende Juli 2024 seine Anteile abgegeben. Das Transaktionsvolumen allein für diesen Deal beläuft sich auf etwa 1,7 Mrd. Euro- es stellt die bislang wohl grösste Einzeltransaktion im europäischen Outlet-Markt dar. Bei den Value Retail-Centern handelte es

sich um die Juwelen im Portfolio von Hammerson, mit denen bislang beste Renditen und Wertsteigerungen erzielt wurden – und diese stelle man nicht so einfach zum Verkauf. sagt Will. «Auch wenn in der Presse verschiedentlich andere Verkaufsgründe gemeldet wurden – wir gehen jedenfalls davon aus, dass der Kapitalbedarf von Hammerson bei anderen Asset-Klassen ihres Portfolios – und hier vor allem bei den Shoppingcentern – den eigentlichen Grund für den Verkauf darstellt.»

Bei dem Käufer der bisherigen Hammerson-Anteile handelt es sich mit dem US-Investmentfonds L Catterton um keinen Unbekannten. Der wichtigste Anteilseigner ist der Chef des Luxuskonzerns LVMH, Bernard Arnault, der als aktuell reichster Mensch der Welt gilt.

Kaum Neuansiedlungen, dafür aber Erweiterungen

Während die Pipeline zur Neuansiedlung von Outlet Centern in Europa derzeit eher überschaubar ist, dominieren Flächenerweiterungen bestehender Center das Geschehen.

Aber auch solche Vorhaben sind genehmigungsrechtlich nicht immer Selbstläufer. Dies gilt insbesondere für Deutschland, wo das Bau- und Raumordnungsrecht besonders hohe Hürden für diese Vertriebsform kennt. So wurde die flächenmässig bereits deutlich reduzierte Erweiterungsplanung des «Designer Outlet Soltau» im April 2024 von den zuständigen Behörden in Niedersachsen abgelehnt. Das Center mit derzeit knapp 10.000 qm Verkaufsfläche sollte auf 15.000 qm erweitert werden.

Auf der anderen Seite scheinen die Ampeln für die Erweiterungspläne an den Standorten Zweibrücken und Montabaur (beide Rheinland-Pfalz) auf grün zu stehen. Hierzu liegen für beide Standorte schon positive Bescheide der Behörden zur Erweiterung vor.

Ein weiterer Trend in Reaktion auf das restriktive Baurecht ist die Umnutzung von Teilflächen kriselnder Shoppingcenter in Outlets.

Hybridkonzepte für Stranded Assets

Am weitesten fortgeschritten ist hier die Umnutzung von etwa 9.000 qm Fläche im Huma-Einkaufszentrum in Sankt Augustin bei Bonn. Die dort geplante Outlet-Ebene soll im November des Jahres eröffnet werden. Dies wird kein Einzelfall bleiben, ist Will überzeugt: «Uns sind eine ganze Reihe von Shoppingcentern bekannt, welche in genau dieselbe Richtung denken und ansonsten kaum mehr zu vermietende Verkaufsebenen mit Outlet-Stores füllen wollen.» Dies würde von Eigentümer als eine geeignete Massnahme gesehen, um «sogenannte stranded assets zu retten und wieder in Wert zu setzen», meint Will und verweist darauf, dass solche Hybridkonzepte aus >>>

Die Bestandssituation und Entwicklungsperspektiven der Outlet Center in den Ländern Europas 2024

Land ⁽¹⁾	Anzahl der Standorte	Gesamte Verkaufsfläche in m ²	Ø Verkaufsfläche in m ² pro Center	Verkaufsfläche in m ² pro 1.000 Einw.	Anzahl der geplanten Standorte	Mittelfristiger Trend ⁽²⁾
IN BETRIEB						
UK	38	579.435	15.250	8,6	5	↗
Italien	26	557.120	21.430	9,4	3	↗
Frankreich	23	350.655	15.250	5,2	2	↗
Spanien	21	306.640	14.600	6,5	1	→
Deutschland	18	267.795	14.880	3,2	6	↑
Polen	14	215.500	15.390	5,7	1	→
Russland ⁽³⁾	10	199.050	19.910	1,4	-	↓
Portugal	5	85.550	17.110	8,2	-	→
Schweiz	5	77.500	15.500	8,8	-	↓
Griechenland	5	74.400	14.880	7,0	1	→
Niederlande	4	99.000	24.750	5,6	1	↗
Tschechische Republik	4	73.500	18.380	7,0	-	→
Österreich	3	74.000	24.670	8,2	-	→
Litauen	2	40.700	20.350	14,5	-	↓
Schweden	2	33.500	16.750	3,2	1	↗
Belgien	2	32.000	16.000	2,8	1	↗
Ungarn	2	29.500	14.750	3,0	-	→
Kroatien	2	25.270	12.640	6,5	-	↓
Dänemark	2	25.000	12.500	4,2	1	↗
Norwegen	2	21.500	10.750	4,0	-	→
Rumänien	2	20.000	10.000	1,1	-	→
Irland	1	17.200	17.200	3,4	1	↗
Ukraine	1	15.000	15.000	0,4	-	→
Serbien	1	13.000	13.000	1,8	-	→
Zypern	1	12.500	12.500	13,9	-	→
Lettland	1	10.000	10.000	5,3	-	→
Finnland	1	8.500	8.500	1,5	-	→
Bulgarien	-	-	-	-	1	↗
Slowenien	-	-	-	-	1	↗
Luxemburg	-	-	-	-	1	→
Insgesamt	198	3.263.815	16.480	4,6	27	↗

⁽¹⁾ = Reihung in absteigender Folge nach Anzahl der in Betrieb befindlichen Standorte

⁽²⁾ = Einstufung des mittelfristigen Trends in der Entwicklung der Anzahl der Outlet Standorte und der entsprechenden Verkaufsflächenausstattung in den jeweiligen Ländern von ↑ (= stark wachsend) bis ↓ (= stark rückläufig)

⁽³⁾ = Durch den Rückzug der meisten Markenhersteller aus dem russischen Markt aufgrund der Sanktionen aufgrund des Angriffskrieges in der Ukraine ist die aktuelle Bestandssituation der russischen Outlet Center nicht verlässlich zu beurteilen.

Quelle: ecostra-Grundlagenforschung, Stand: Juni 2024

>>> klassischen Einkaufszentren und Outlet Centern in verschiedenen europäischen Ländern bereits seit längerem etabliert sind. So beispielsweise in Polen mit dem «Factory Krakow / Futura Park» in der Nähe von Krakau und dem «Outlet Park Szczecin» in Stettin, in Frankreich mit dem «Bord'eu Village» in Bordeaux, in Portugal mit dem «Strada Outlet» bei Lissabon oder auch dem «La Corte del Sole / Sardinia Outlet» auf der italienischen Mittelmehrinsel Sardinien. «Da kommen noch mehr!», meint Will. •

MARKTKOMMENTAR

Markt in Bewegung

ANFANG AUGUST KAM ES ZU ERHEBLICHEN KURSKORREKTUREN AN DEN AKTIENMÄRKTEN, HAUPTSÄCHLICH AUSGELÖST DURCH DIE UNERWARTETE ZINSERHÖHUNG DER JAPANISCHEN NOTENBANK. NEUE REZESSIONSÄNGSTE IN DEN USA, POLITISCHE SPANNUNGEN IM NAHEN OSTEN VERSTÄRKTEN DIE UNSICHERHEIT DER INVESTOREN. BESONDERS DIE ASIATISCHEN MÄRKTE GERIETEN STARK UNTER DRUCK, DER NIKKEI-INDEX GAB INNERHALB WENIGER TAGE UM RUND 20 PROZENT NACH, IN EUROPA SMI UND DAX UND S&P 500 IN DEN USA VERLOREN RUND 6 PROZENT.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

FL/TM. In den folgenden Tagen beserte sich die Stimmung, unterstützt durch positive Signale aus den USA. Die Inflation ging im Juli überraschend zurück und nähert sich dem von der Fed angepeilten Ziel. Eine damit wahrscheinlicher werdende Zinssenkung im September spiegelt sich in der Kursentwicklung der Aktienmärkte wider: Die meisten Aktienindices haben sich vom Kurseinbruch weitgehend erholt.

Real Index

Die Schweizer Immobilienaktien haben die Krise gut überstanden und profitierten als «sicherer Hafen» und aufgrund der Aussicht auf Zinssenkungen Anfang August von Zukäufen. Der REAL Index gewann seit Anfang August 4,7 Prozent an Wert; die Jahresbilanz liegt nun bei +8,3 Prozent. Die Investoren goutierten die soliden Halbjahresergebnisse der Schweizer Immobiliengesellschaften: Die Jahresperformance des Indexschwergewichts Swiss Prime Site stieg auf +10,69 Prozent, noch höhere Kursgewinne verzeichneten die Aktien von Zug Estates (+15,5%), Investis (+15,6%) und Epic Suisse (+15,8%).

Auch die europäischen Immobilienaktien erwiesen sich als stabiler Rückhalt. Nach kleineren Kursrückgängen Anfang August zeigte der EPRA Index eine Aufwärtsbewegung und weist nun eine Jahresperformance +2,12 Prozent aus (nicht währungsbereinigt).

SWIIT Index

Im August führten die saisonbedingten tiefen Handelsvolumen und der durch eine Emission ausgelöste Abgabedruck kurzfristig für tiefere Preise im SWIIT Index. Die Kurserholung setzte jedoch schnell nach dem Ende der Ferienzeit und dem erfolgreichen Abschluss der Kapitalerhöhung ein. Dank der positiven Kursentwicklung der letzten Wochen liegt die Jahresperformance des SWIIT Index mit +7,52 Prozent nur knapp unter dem bisherigen Höchststand von Ende Juli (+7,82%).

Auch am Primärmarkt ist die Rückkehr nach der Ferienzeit spürbar. In der zweiten Augushälfte wurde die Emission des Baloise Swiss Property Fund mit einem Transaktionsvolumen von 126 Mio. CHF erfolgreich abgeschlossen. Im laufenden Monat

stehen weitere Transaktionen an. Bereits gestartet sind die Kapitalerhöhungen der nichtkотиerten Immobilienfonds GR Immobilien Schweiz (Umfang: 60 Mio. CHF) und Raiffeisen Futura Immo Fund (50 Mio.). Kurz vor dem Start stehen die Emissionen der kotierten Fonds Immobilienfonds, Procimmo Residential Lemanic Fund und Bonhôte Immobilier mit einem Volumen von 273 Mio. CHF, sowie zusätzliche 20 Mio. CHF des nichtkотиerten Immofonds Suburban. Für das vierte Quartal 2024 sind bereits weitere Transaktionen angekündigt und es ist davon auszugehen, dass die Zahl der geplanten Emissionen in den kommenden Wochen noch zunimmt. •

4.9.2024	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2687.27	0.21	7.67
REAL	3475.92	-0.53	8.30
SWIIT	496.99	0.46	7.52
EPRA EUROPE INDEX	1746.80	0.54	2.12
	NET CHANGES		
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	0.5788	-0.056	-0.571
CHF SARON 5Y	0.6038	-0.045	-0.456
CHF SARON 10Y	0.7000	-0.053	-0.460
CHF SARON 15Y	0.7675	-0.055	-0.438

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE				5. SEPTEMBER 2024					
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2024	HÖCHST 2024	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	134000	139000	135000	1	142500	6	137000	1
140241	AGRUNA AG	3750	3750	3400	2	3750	86	3750	5
4986484	ATHRIS N	360	400	260.5	50	0	0	364	97
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	520	550	530	15	0	0	530	5
193185	CHAM GROUP N	470	525	515	20	519.5	615	519.5	15
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	167.5	192	170	82	174	30	171	5
190684	IMBEX HOLDING AG	8750	10000	9100	2	10000	15	9500	2
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			13900	3	28720	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2800	2900	2705	1	0	0	2900	8
11502954	KONKORDIA AG N	7000	8000	7305	1	9250	2	7900	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	55	62.5	62.5	100	64.5	100	62.5	100
257770	REUSSEGG HLDG N	72	78	78	50	350	10	78	12
54702757	SIA-HAUS VZ N	8100	9500	8550	10	9900	1	8500	2
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2370	2800	2605	4	2700	1	2600	1
253801	TERSA AG	15000	16000	12500	1	15250	10	15000	1
172525	TONWERK LAUSEN N	18700	18700	16000	1	35000	1	18700	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	20500	20500	18000	1	22500	1	20500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	171	182	177	97	185	53	180	10
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	111	144	116	100	117	100	116	15



B E K B | B C B E

ANZEIGE

«ES BRAUCHT
SCHON ETWAS
MUT»

Im Gespräch mit Gabriela Theus,
Immofonds Asset Management AG



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											6. SEPTEMBER 2024	
ISIN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKN. PREIS INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN- KURS	AUS- SCHÜTT.- RENDITE	ECART RÜCKN. PREIS MITTELKURS	PERF. TR YTD 2024	MONATL. UMSATZ BÖRSENKAP. % AUGUST	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN- KAPITALISIE- RUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	100.15	114.50	2.67%	14.33%	-1.56%	1.69%	115.50	120.50	962'941'565		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	122.60	141.00	2.36%	15.01%	4.58%	1.15%	137.50	152.00	1'063'557'360		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	101.25	113.00	2.62%	11.60%	-3.49%	1.51%	113.00	116.50	702'056'457		
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	113.95	118.50	2.74%	3.99%	0.58%	1.05%	118.50	130.50	2'326'333'935		
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	73.15	80.00	3.17%	9.36%	15.87%	1.10%	70.20	77.20	680'512'240		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	181.40	175.00	4.37%	-3.53%	7.36%	1.15%	160.50	169.00	1'572'301'500		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	106.80	147.50	2.47%	38.11%	5.30%	0.96%	139.50	150.50	3'075'989'485		
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	98.70	100.00	3.59%	1.32%	5.71%	1.28%	92.20	103.50	800'000'000		
CH0012913700	CS REF SIAT	156.55	225.00	2.35%	43.72%	6.13%	0.86%	206.00	219.00	3'690'814'500		
CH0215751527	DOMINICE SWISS PF	117.95	133.50	2.37%	13.18%	9.02%	0.87%	119.50	128.00	440'550'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	118.25	148.50	2.57%	25.58%	11.58%	1.15%	134.50	145.00	2'381'649'386		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	155.75	223.00	2.05%	43.18%	5.19%	0.74%	209.00	220.00	1'699'949'293		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	112.85	139.00	2.91%	23.17%	8.33%	0.94%	130.00	133.50	305'800'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	107.55	87.00	6.29%	-19.11%	21.83%	0.63%	76.00	84.60	377'828'037		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	104.25	105.00	2.11%	0.72%	0.19%	0.00%	105.00	110.00	403'119'570		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	107.65	98.00	5.73%	-8.96%	0.49%	0.00%	106.00	108.00	153'125'000		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	98.75	108.00	2.60%	9.37%	6.93%	0.61%	100.00	103.00	877'500'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	181.65	215.00	3.11%	18.36%	9.69%	0.69%	199.00	213.00	1'290'000'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	420.75	532.00	2.60%	26.44%	2.31%	0.89%	520.00	550.00	1'868'141'408		
CH0002782263	LA FONCIERE	100.15	137.50	1.86%	37.29%	6.89%	0.70%	128.50	136.50	2'015'048'613		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	127.15	122.50	2.84%	-3.66%	-5.04%	NICHT KOTIERT	125.00	130.00	826'875'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	139.75	168.00	2.21%	20.21%	3.75%	1.18%	156.50	171.00	961'143'960		
CH0107006550	PROCIAMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	128.65	143.00	2.12%	11.15%	12.74%	1.29%	127.50	139.50	373'248'876		
CH0033624211	PROCIAMMO SWISS COMM FUND	140.45	158.00	3.59%	12.50%	8.97%	1.40%	140.50	149.00	1'544'124'520		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	92.05	106.00	2.46%	15.15%	10.25%	NICHT KOTIERT	99.00	102.00	418'113'184		
CH0039415010	REALSTONE	115.00	125.00	2.98%	8.70%	3.79%	1.07%	123.50	131.00	1'676'936'375		
CH0100612339	RESIDENTIA	104.05	98.00	3.47%	-5.81%	4.70%	1.97%	94.00	99.00	156'817'052		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	142.70	161.00	3.18%	12.82%	6.62%	0.79%	144.50	156.50	1'719'511'073		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	82.00	81.40	5.35%	-0.73%	9.25%	0.41%	78.40	84.60	195'360'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	94.70	112.00	3.96%	18.27%	8.33%	0.75%	107.50	112.50	725'760'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	115.65	125.00	2.59%	8.08%	3.81%	1.14%	119.00	128.00	1'052'061'750		
CH0002785456	SOLVALOR 61	225.15	303.00	1.78%	34.58%	7.10%	0.79%	283.00	299.00	1'753'698'552		
CH0037237630	STREETBOX REF	333.35	486.00	3.17%	45.79%	12.15%	0.79%	442.00	463.00	208'768'590		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	99.20	99.00	3.12%	-0.20%	17.30%	0.52%	83.60	93.60	265'695'408		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.10	88.00	2.57%	-13.81%	-5.17%	0.62%	88.00	92.40	299'407'944		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.20	118.00	2.24%	6.12%	-1.62%	1.26%	118.50	123.50	1'911'600'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFC	119.70	180.50	2.12%	50.79%	16.65%	1.55%	157.50	171.00	1'901'247'835		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	92.95	100.00	4.22%	7.58%	4.99%	0.48%	97.20	102.00	520'260'500		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	96.50	74.50	2.86%	-22.80%	0.79%	0.65%	74.40	78.00	283'254'215		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	156.75	196.00	2.37%	25.04%	6.52%	0.70%	176.00	187.00	1'036'042'672		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERC.	101.20	101.00	4.51%	-0.20%	3.06%	NICHT KOTIERT	98.00	103.00	236'618'255		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	63.50	89.00	2.06%	40.16%	9.07%	1.48%	79.40	84.20	3'160'684'234		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.35	20.30	2.11%	41.46%	15.34%	1.94%	17.50	19.30	943'250'807		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.55	14.20	2.38%	22.94%	10.94%	0.83%	12.45	14.10	511'133'956		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	98.80	135.00	2.05%	36.64%	10.20%	0.76%	123.50	136.50	1'923'920'775		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	100.45	140.00	2.34%	39.37%	7.06%	0.89%	130.00	139.00	10'315'228'000		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.00	65.00	4.14%	8.33%	9.47%	0.81%	60.20	66.40	1'601'585'960		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	104.25	116.50	2.42%	11.75%	4.02%	0.79%	110.50	116.00	1'118'879'864		
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL		
				2.88%	16.94%	6.71%	0.99%			64'328'447'704		

IMMOBILIENAKTIEN											6. SEPTEMBER 2024	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN- KURS	AUS- SCHÜTT.- RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2024	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % AUGUST	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST		BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	154.95	158.60	4.49%	2.36%	10.11%	3.48%	147.00	155.60	2'631'621'411		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	76.90	72.60	4.33%	-5.59%	15.40%	2.16%	64.00	72.00	205'490'004		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	177.85	170.00	3.57%	-4.41%	0.57%	0.06%	172.00	189.00	369'362'060		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.55	16.10	3.46%	-2.72%	-0.89%	0.51%	16.30	17.25	484'011'611		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	107.95	78.40	4.01%	-27.37%	2.13%	2.89%	73.40	79.80	360'431'008		
CH1338987303	INTERSHOP N	95.70	122.00	4.60%	27.48%	3.66%	1.95%	119.60	125.20	665'845'500		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.00	18.40	0.00%	-20.00%	5.44%	1.13%	16.65	17.70	154'650'857		
CH0325094297	INVESTIS N	97.20	110.00	2.29%	13.17%	15.27%	0.67%	92.00	99.60	315'110'400		
CH0011108872	MOBIMO	258.10	268.00	3.80%	3.84%	6.51%	2.26%	252.00	268.00	1'943'391'012		
CH0212186248	NOVAVEST	40.45	32.60	3.90%	-19.41%	-7.01%	2.08%	31.70	36.80	331'571'829		
CH0284142913	PLAZZA N	347.10	316.00	2.56%	-8.96%	8.00%	2.00%	292.00	309.00	412'445'981		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	114.00	123.20	3.17%	8.07%	8.04%	3.98%	113.00	118.60	5'650'924'171		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	85.70	96.30	3.59%	12.37%	10.96%	4.95%	85.10	90.50	7'388'001'565		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	111.30	94.00	3.89%	-15.54%	4.95%	0.31%	90.00	94.60	256'577'794		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1635.65	1700.00	4.16%	3.93%	-2.27%	1.84%	1780.00	1860.00	284'679'450		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2062.55	1820.00	2.44%	-11.76%	16.14%	0.70%	1590.00	1850.00	550'111'824		
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL		
				3.15%	-1.57%	8.84%	3.63%			21'672'654'648		

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Neue Wohnungen für Aarau



BILD: MOBIMO HOLDING AG

Für die vorletzte Etappe auf dem ehemaligen Rockwell-Areal hat die Realisierungsphase begonnen.

AUF DEM EHEMALIGEN ROCKWELL-AREAL KOMMEN DIE MOBIMO-PROJEKTE VORAN. FÜR DIE HÄLFTE VON 250 WOHNUNGEN, WELCHE DAS UNTERNEHMEN DORT NOCH REALISIERT, STEHT MITTE SEPTEMBER DIE GRUNDSTEINLEGUNG AN.

AW. In Aarau drehen sich die Baukräne weiter: Neben dem Aeschbachareal und dem geplanten Fussballstadion wird derzeit das ehemalige Industrieareal der Rockwell Automation GmbH transformiert.

Schon hinter der Entwicklung und Neubelebung des Industrieareals «Torfeld Süd» hin zum 2019 eröffneten Aeschbachquartier war die Immobilien-AG Mobimo die treibende

Kraft. Inzwischen steht die zweitletzte Ausbautetappe an. Auf dem verbleibenden Teil des ehemaligen «Rockwell-Areals», dem Baufeld 3 mit zwei Baubereichen, sollen in den kommenden Jahren rund 250 Mietwohnungen realisiert werden. Für den Baubereich 1 – die beiden Gebäude Hof- und Hallenhaus im Aeschbachweg 5 und 7-29 – wurde die Baubewilligung erteilt und der Baustart ist erfolgt. Die Grundsteinlegung soll Mitte September stattfinden.

In den beiden Gebäuden entstehen insgesamt 126 Mietwohnungen. Während das Hofhaus als Holzbau realisiert wird, wird beim Hallenhaus die bestehende Werkhalle einbezogen. Die Fertigstellung des Baubereichs 1 ist für das erste Halbjahr 2026 vorgesehen. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 14_2024 / 19. Jahrgang / 385. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Alexander Wächter, 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