

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 »Solide Wertanlage«  
(Online Home Market Analysis)
- 5 Nachricht:  
Projekt Dynamo/Wettingen
- 6 Die Stimmung hellt sich auf  
(KPMG sresi®)
- 10 Dynamik am Transaktions-  
markt kehrt zurück  
(«Residential Investment  
2024/2025», Studie Colliers  
Deutschland)
- 12 Rückläufige Transaktionen  
(JLL-Studie «Raising Capital  
from Corporate Real Estate»)
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Projektentwicklung:  
Köniz/Projekt «Feuerfalter»
- 17 Impressum

## EDITORIAL

### Impulse für den Immobilienmarkt

Ende September, kurz vor dem Ende von Thomas Jordans Amtszeit als SNB-Präsident, haben die Schweizer Währungshüter den Leitzins um weitere 25 Basispunkte auf nur noch ein Prozent gesenkt – und klargestellt, dass sie bereit sind, den Leitzins gegebenenfalls noch weiter zu senken. Beispielsweise, wenn es im Fall einer stärker als erwarteten Abschwächung der US-Wirtschaft und einer ausbleibenden Erholung in der Eurozone zu erneutem Aufwertungsdruck auf den Franken kommt. «In den nächsten Quartalen können weitere Zinssenkungen erforderlich werden, um die Preisstabilität in der mittleren Frist zu gewährleisten», kündigte Jordan an.

Die Folgen für den Immobilienmarkt? Mit den erfolgten und möglicherweise weiteren Leitzinssenkungen werden die Finanzierungskonditionen günstiger; für private Käufer wird der Eigenheimerwerb erschwinglicher. Das Risiko einer stärkeren Immobilienpreiskorrektur ist aus Sicht von Marktbeobachtern wie etwa Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz, aufgrund der mittlerweile wieder deutlich niedrigeren Hypothekarzinsen «vom Tisch». Auch institutionelle Anleger interessieren sich wieder stärker für Immobilieninvestments, wie die jüngsten Kapitalerhöhungen von Immobilienanlagefassen zeigen – hier scheint vor allem der Vergleich zu risikolosen Investments wieder stärker für Betongold zu sprechen. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

ANZEIGE

## SORGENFREIES IMMOBILIEN- MANAGEMENT

Wir erarbeiten massgeschneiderte Strategien für  
Ihr nachhaltig gewinnbringendes Immobilienportfolio.  
Seit über 25 Jahren unabhängig – damit Sie es auch sind.

### Alles rund um Immobilien

Strategische Beratung  
Finanzierungen  
Bauherrenvertretung  
Entwicklung  
Transaktionen  
Investitionen

**avobis**  
Building success together.



## 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](http://www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-dezember-2024)



Sponsoren:

**HSLU** Hochschule  
Luzern

**smg** swiss  
marketplace  
group  
Unsere Real Estate Brands  
homegate<sup>®</sup> immoScout24

energie360°

**allride**  
BY AMAG

**IMMOTRAILER**  
DIGITAL. REAL ESTATE. STRATEGIES.

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Portal

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

## «Solide Wertanlage»



BILD: FOTOEMBER / DEPOSITPHOTOS

Einfamilienhäuser sind in der Schweiz nach wie vor sehr begehrt.

IN DEN VERGANGENEN ZWÖLF MONATEN WURDEN KNAPP 75.000 EINFAMILIENHÄUSER AUSGESCHRIEBEN – 36 PROZENT MEHR ALS IN DER VORPERIODE. OBWOHL SICH DAS ANGEBOT DAMIT DEUTLICH AUSWEITETE, FÜHRTE DIES LEDIGLICH ZU EINER VERLÄNGERUNG DER INSERATEDAUER VON 13 PROZENT. DIESE KOMBINATION ZEIGT FÜR DIE AUTOREN DER AKTUELLEN ONLINE HOME MARKET ANALYSIS, DASS DIE NACHFRAGE NACH EINFAMILIENHÄUSERN IM SCHWEIZER MARKT NICHT NUR WEITERHIN VORHANDEN IST, SONDERN SOGAR NOCH ZUNIMMT.

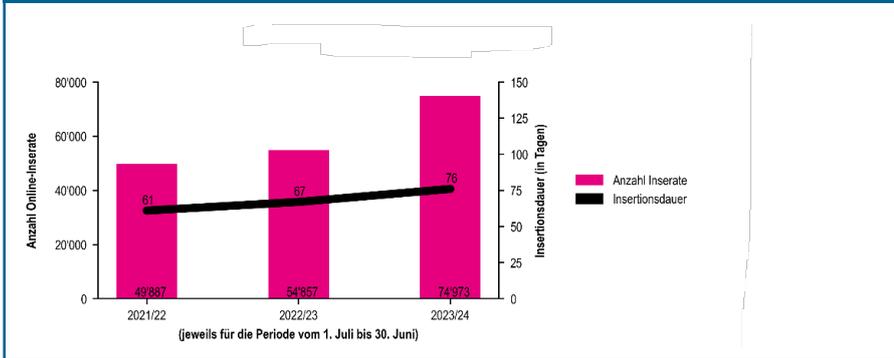
**BW/PD.** Die neueste Ausgabe der Online Home Market Analysis (Ohma) des Immobilienportals ImmoScout24 in Zusammenarbeit mit dem Hauseigentümerverband Schweiz sowie dem Swiss Real Estate Institute analysiert die Inseratedaten von Einfamilienhäusern für die Periode vom 1. Juli 2023 bis zum 30. Juni 2024. Die ausgewerteten Inserate stammen von mehreren bekannten Immobilienportalen und umfassen damit die Mehrheit aller Online-Inserate während des Untersuchungszeitraumes in der Schweiz.

Grösseres Angebot wurde vom Markt gut absorbiert

In der aktuellen Berichtsperiode legte das Wachstum der Anzahl ausge-

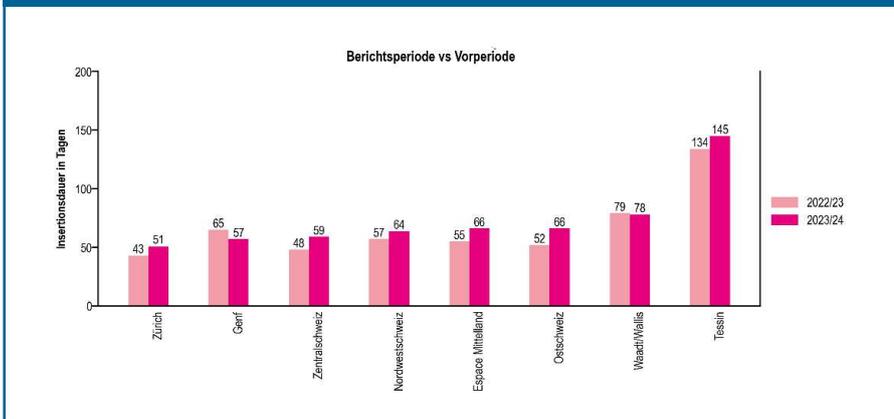
schriebener Einfamilienhäuser im Vergleich zur Vorperiode nochmals zu. Waren es in der letzten Periode bereits plus zehn Prozent, so kamen zwischen Juli 2023 und Juni 2024 rund 36 Prozent mehr Einfamilienhäuser auf den Markt als in den zwölf Monaten zuvor. Diese Angebotsausweitung führen die Ohma-Autoren in erster Linie auf eine Beruhigung bei den Hypothekarzinsen zurück, welche am Beispiel einer fünfjährigen Festhypothek bis zum Ende der Berichtsperiode im Vergleich zum Vorjahreswert um rund einen halben Prozentpunkt gesunken sind. Entsprechend hätten Besitzer und Besitzerinnen von Eigenheimen mit dem Verkauf zugewartet, bis sich der vorangegangene Zinsanstieg wieder etwas abgebaut hatte. >>>

GRAFIK 1: ENTWICKLUNG INSERTIONSZEIT UND ANGEBOTSMENGE GESAMTSCHWEIZ



Quelle: Online Home Market Analysis 2024

GRAFIK 2: INSERTIONSDAUER NACH GROSSREGIONEN



Quelle: Online Home Market Analysis 2024

Resultate der aktuellen Studie zeigen, dass der Wunsch nach den eigenen vier Wänden auch in einem Mieter-Land wie der Schweiz ungebrochen ist – und dass mit den sich beruhigenden Zinsen auch wieder mehr Objekte auf den Markt kommen, zeigt, dass Verkäufer und Käufer den Markt genau beobachten und reagieren». Dass trotz des gestiegenen Angebots die Inseratedauer nicht gleich viel zugenommen habe, verdeutliche indes die Effizienz der Wege, wie sich diese zwei Gruppen fänden, schlussfolgert Waeber: «Dazu gehören unter anderem die Immobilienplattformen ImmoScout24 und Homegate».

### Einfamilienhaus-Markt weiter auf Wachstumskurs

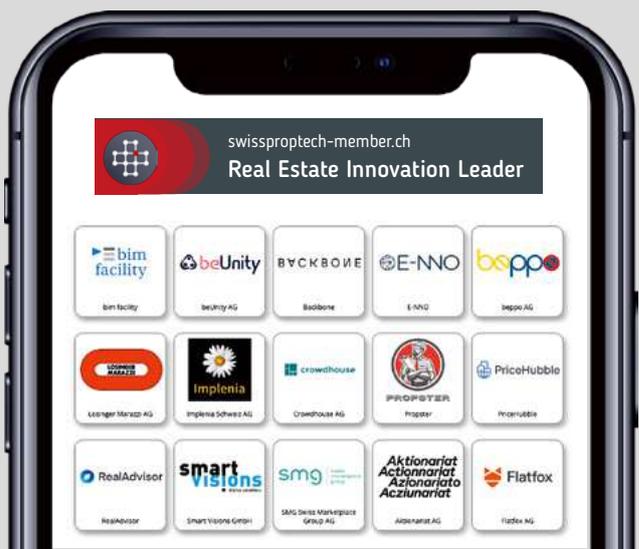
Für Markus Meier, den Direktor des Hauseigentümergebietes Schweiz, zeigen die neusten Resultate, dass der Einfamilienhausmarkt in der Schweiz volumenmässig weiterhin auf Wachstumskurs ist: «Beflügelt durch eine anhaltend knappe Wohnraumversorgung und die absehbare Abschaffung des Eigenmietwertes bei selbstgenutztem Wohneigentum, ist auch weiterhin kein Ende der hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern absehbar.»

Erfreulich für potenzielle und vor allem auch jüngere Eigenheim-Käufer sei, dass sich das Preis- >>>

>>> Die schweizweit rund 20.000 zusätzlich zum Verkauf ausgeschriebenen Einfamilienhäuser verlängerten die durchschnittliche Inseratedauer in der Folge um 9 auf 76 Tage, was einer Zunahme von 13 Prozent entspricht. Diese im Verhältnis zur prozentualen Zunahme der Anzahl

Inserate moderate Verlängerung der Ausschreibungszeit lasse auf eine wachsende Nachfrage nach Einfamilienhäusern schliessen, die das zusätzliche Angebot somit gut absorbiert habe, sagt Martin Waeber, Managing Director Real Estate bei der SMG Swiss Marketplace Group: «Die

ANZEIGE



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

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

**Jetzt Member werden!**



>>> wachstum ungeachtet der sinkenden Wohnbautätigkeit und trotz der anhaltend hohen Nachfrage jüngst abgeschwächt habe, so Meier weiter.

## Regionale Unterschiede

Unabhängig von der schweizweit guten Absorption des grösseren Angebots gab es in dieser Hinsicht allerdings deutliche regionale Unterschiede. So mussten sich Eigenheimbesitzer in den fünf Deutschschweizer BfS-Regionen und im Tessin aufgrund des gestiegenen Angebots etwas länger als bisher gedulden, bis sie ihre Objekte verkaufen konnten. In Zürich beispielsweise nahm die durchschnittliche Inseratedauer gegenüber der Vorperiode um 19 Prozent zu, in der Zentralschweiz waren es sogar 23 Prozent mehr. Demgegenüber wechselten Eigenheime in den beiden Westschweizer Regionen Waadt und Wallis (um jeweils 1% schneller als bisher) sowie insbesondere in Genf (um 12% schneller) in kürzerer Zeit ihre Besitzer als zuvor. Insgesamt hat sich das Bild jedoch nicht verändert: Am schnellsten verkaufen sich Einfamilienhäuser nach wie vor in den Grossregionen Zürich und Genf, am meisten Geduld braucht es hingegen in der Region Tessin.

## Zunehmende Nachfrage in allen Regionen

Die Kombination der Veränderungen bei der Inseratedauer sowie der Anzahl Inserate lässt Rückschlüsse auf die Nachfrage in der Gesamtschweiz und den einzelnen Regionen zu. So mussten beispielsweise Verkäufer der Region Waadt und Wallis ihre Eigenheime einen Tag weniger lange inserieren als bisher, gleichzeitig wurden hier deutlich mehr Einfamilienhäuser inseriert (+47%). Entspre-

chend liegt die Region Waadt und Wallis deutlich im Bereich der «zunehmenden Nachfrage», dessen Position für die letzten zwölf Monate lediglich von der Region Genf übertroffen wurde. Insgesamt kommen jedoch alle BfS-Regionen im Bereich der zunehmenden Nachfrage zu liegen.

Dies verdeutlicht für die Autoren der Online Home Market Analysis, dass das Einfamilienhaus kein Auslaufmodell ist, sondern im Gegenteil nach wie vor stark gefragt ist. «Es ist immer wieder erstaunlich, wie robust die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Schweiz ist», sagt Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Instituts: «In den vergangenen Jahren hatten wir zunächst deutliche Preissteigerungen bei Einfamilienhäusern erlebt – später kamen markante Zinssteigerungen ins Spiel, nun gefolgt von erneut tieferen Zinsen und dafür einer deutlichen Angebotsausweitung.»

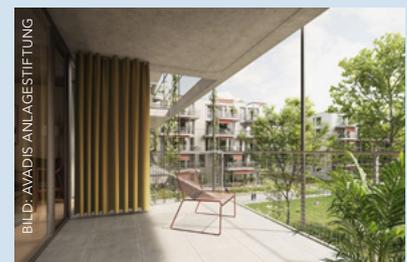
Dies alles habe die Nachfrage aber nicht merklich dämpfen können – Einfamilienhäuser würden sich im Schweizer Durchschnitt nach wie vor in nur sechs bis acht Wochen verkaufen, sag Ilg. «Das sind gute Nachrichten für verkaufswillige Eigenheim-Besitzer, aber auch für diejenigen, welche erst noch kaufen möchten und die somit die erheblichen finanziellen Mittel dafür aufbringen können.»

Angesichts dieser Zahlen und Fakten gehen die Autoren davon aus, dass Einfamilienhäuser auch in Zukunft eine solide Wertanlage bleiben werden – und dies auch dann noch, wenn aufgrund des steigenden Durchschnittsalters der Schweizer Bevölkerung in Zukunft noch mehr Objekte auf den Markt kommen werden oder deren Besitz aufgrund von Energieeffizienzvorschriften zusätzliche Investitionen verlangt. •

## NACHRICHTEN

### NACHRICHT: NEUE WOHNUNGEN FÜR WETTINGEN

Wettingen wächst stark: Laut Prognose des Kantons Aargau wird die Limmattalgemeinde bis 2035 um rund 5.000 Einwohner mehr zählen als heute. Neuen Wohnraum zu schaffen ist daher unabdingbar. Am meisten wachsen wird das Bahnhof-Quartier – dort entstehen ein neuer Stadtteil mit nachhaltigen, verdichteten Wohn- und Arbeitsflächen. Zu den Bauherren, die dort neuen Wohnraum erstellen, zählt neben den weiteren Grundeigentümern SBB AG, Post Immobilien AG und AZ Invest AG die Avidis Anlagestiftung. Für die Bebauung ihrer rund 10.000 qm grossen Baulandparzelle am Bahnhof hat die Avidis einen qualifizierten Gesamtleistungswettbewerb durchgeführt, der jüngst entschieden wurde. Die Wahl der Jury fiel auf das Projekt «Dynamo» von Atelier WW Architekten SIA AG, P-4 AG und Appert Zwahlen Partner AG. «Das Projekt schafft durch die Anordnung von drei unterschiedlichen Typologien eine grosse Wohnungsvielfalt und stadträumlich eine grosszügige freie Mitte», sagt Jurypräsident Christian Hönger. Die Arbeiten auf der Baustelle starten im Sommer 2025; Ende 2027 soll Einzugstermin sein. Es entstehen 7 Wohnblocks von jeweils 5 Geschossen mit insgesamt über 150 Mietwohnungen, sowie verschiedene Gewerbeflächen und ein Kinderhort im Erdgeschoss. Das Projekt soll nach «SNBS Gold» zertifiziert werden. (bw)



Das Projekt Dynamo

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

# Die Stimmung hellt sich auf



BILD: ARCTOS / DEPOSITPHOTOS

Im Wohnimmobiliensegment wird mit weiter steigenden Preisen gerechnet.

NACH ZWEI JAHREN MIT GETRÜBTER STIMMUNG BLICKT DIE SCHWEIZER IMMOBILIENBRANCHE WIEDER ZUVERSICHTLICHER IN DIE ZUKUNFT – DARAUFLASSEN DIE UMFRAGE-ERGEBNISSE DES JÜNGST PUBLIZIERTEN SWISS REAL ESTATE SENTIMENT INDEX VON KPMG (SRESI®) SCHLIESSEN, WELCHER DIE EINSCHÄTZUNGEN DER IMMOBILIENBRANCHE ZUR PREIS- UND MARKTENTWICKLUNG ABBILDET. DER SRESI®, DER LETZTES JAHR NOCH EIN ALLZEIT-TIEF VON -77,4 PUNKTEN VERZEICHNETE, LIEGT 2024 WIEDER IM POSITIVEN BE-REICH – BEI 29,9 PUNKTEN.

**BW/PD.** Mit dem Anstieg um +107,3 Punkte auf 29,9 Punkte verzeichnet der Index, der sich als einer der führenden qualitativen Vorlaufindikatoren für den Immobilienanlagemarkt etabliert hat, den stärksten Anstieg seit Beginn der Erhebung im Jahr 2012. Die Teilnehmer erwarten vor allem im Wohnsegment steigende Preise, während die Preise für Büro- und Gewerbeimmobilien weiterhin negativ eingeschätzt werden. Gleichzeitig werden dieses Jahr die zunehmende Regulierung und das wirtschaftliche Umfeld in Europa als die grössten Risiken gesehen. In der diesjährigen Ausgabe haben sich über 400 Immobilienexperten mit einem kumulierten Anlagevolumen oder Bewertungsvolumen von über 350 Milliarden CHF an der Um-

frage beteiligt und ihre Einschätzung zur Entwicklung des Immobilienmarktes und der Immobilienpreise in der Schweiz abgegeben.

## Positive Wirtschaftsentwicklung erwartet

Für die kommenden zwölf Monate sind die Erwartungen für die wirtschaftliche Entwicklung mit 21,5 Punkten im leicht positiven Bereich, nachdem sie in den beiden Vorjahren deutlich negativ waren. «Der optimistische Wirtschaftsausblick hängt einerseits mit der Entspannung an der Zinsfront zusammen und andererseits mit den Fortschritten bei der Inflationsbekämpfung durch die Notenbanken», erklärt Beat Seger, Immobilienexperte bei KPMG. >>>

Preiserwartung nur für das Wohnsegment positiv

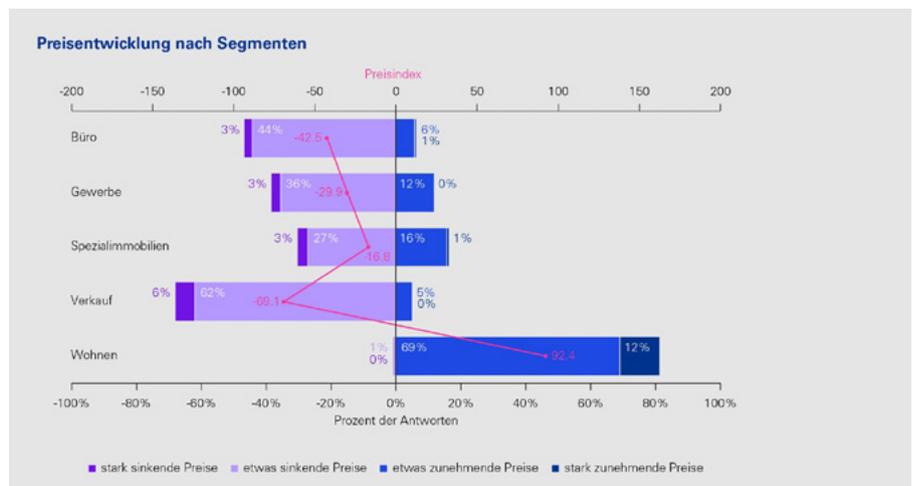
Auch die Einschätzungen zur Preisentwicklung haben sich im Vorjahresvergleich aufgehellt. Nach der letztjährigen klar negativen Einschätzung zur Preisentwicklung (-88,6 Pt.) über alle Immobiliensegmente erwarten die Befragten für die nächsten zwölf Monate wieder leichte Preissteigerungen. Dies reflektieren die 32,0 Punkte des Preisindex. Nach dem Allzeittief im vergangenen Jahr werden im Wohnsegment wieder steigende Immobilienpreise erwartet. 81 Prozent der Teilnehmer rechnen damit, dass die Preise für Wohnimmobilien steigen werden. Die Preiserwartungen für Büro-, Verkaufs- und Gewerbeimmobilien verharren im negativen Bereich, obwohl sich die Preisindizes gegenüber dem Vorjahr signifikant verbessert haben.

Steigende Preise in Zürich, Luzern, Zug und Genf

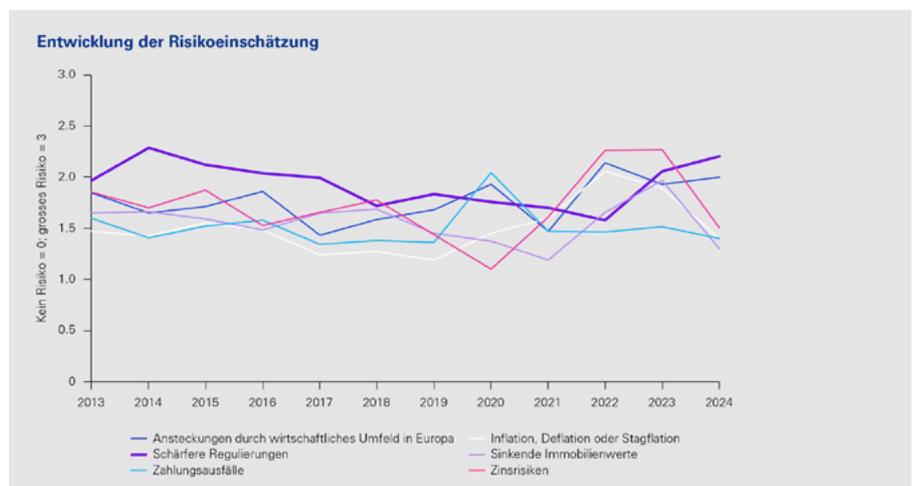
Die Preiserwartungen für Mittelzentren und zentrale Lagen sind zurück im positiven Bereich. Bei einem Preiserwartungsindex von 72,8 Punkten gehen die Befragten für zentrale Lagen von spürbaren Preissteigerungen aus. Für die Peripherie rechnen die Marktteilnehmer weiterhin mit einer negativen Preisentwicklung (-42,2 Pt.), wenn auch weniger ausgeprägt als im Vorjahr (-132,5 Pt.). Auch für die Wirtschaftszentren hat sich die konsolidierte Meinung zur Preisentwicklung wieder aufgehellt. Die Immobilienbranche erwartet mehrheitlich positive Preisentwicklungen, insbesondere für Zürich (87,6 Pt.), Luzern/Zug (62,5 Pt.) und Genf (39,8 Pt.). Am deutlichsten negativ ist die Preiserwartung noch für die Wirtschaftszentren Luga- >>>



Quelle: KPMG sresi® 2024



Quelle: KPMG sresi® 2024



Quelle: KPMG sresi® 2024

>>> no (-32,9 Pt.) und Basel (-44,0 Pt.). «Das Umfrageresultat für Basel könnte eine Folge der Regulierung des Wohnimmobiliensegments sein», sagt Beat Seger.

Angebot intakt

Im Wohnsegment sind gemäss den Befragten adäquate Investitionsmöglichkeiten mit -73,3 Punkten wieder knapper geworden (2023: -60,9 Pt.). Im Mehrjahresvergleich ist allerdings eine leichte Entspannung zu beobachten. Die Verfügbarkeit von Spezialimmobilien wird ebenfalls als knapp eingeschätzt, verbleibt aber mit -22,3 Punkten auf dem moderaten Niveau des Vorjahres (-21,6 Pt.). Die Verfügbarkeits-Indizes für Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflä- >>>



Quelle: KPMG sresi® 2024

ANZEIGE

Sichern Sie sich jetzt Ihren Experten Eintrag!

realestate-experts.ch



>>> chen bleiben im leicht positiven Bereich, was auf ein ausreichendes Investitionsangebot hindeutet.

### Regulierung als grösste Sorge

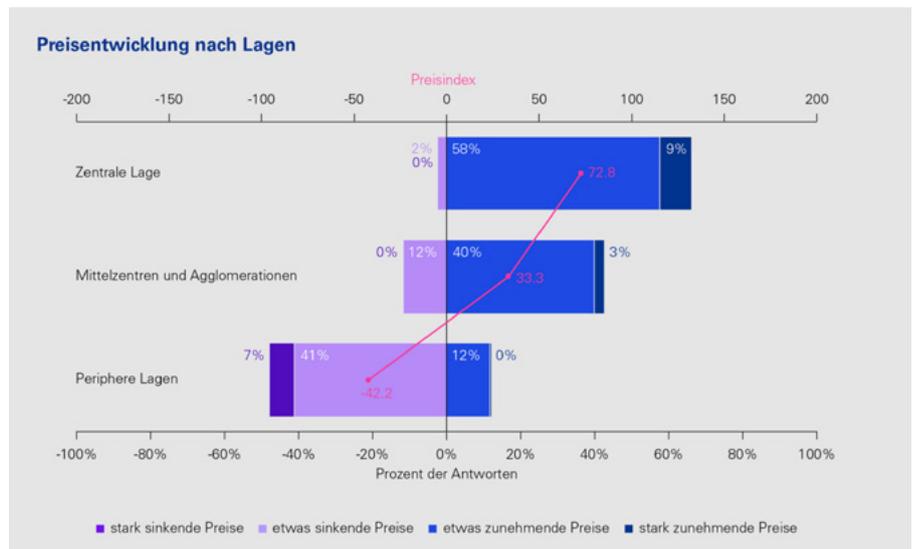
Schärfere Regulierung findet sich mit 2,2 Punkten auf einer 3er-Skala zuoberst auf dem Sorgenbarometer der Immobilienbranche, gefolgt vom möglichen negativen Einfluss aus dem wirtschaftlichen Umfeld in Europa (2,0 Pt.). Derweil sind Zinsrisiken im Vergleich zu den beiden Vorjahren deutlich in den Hintergrund gerückt.

Das Risiko schärferer Regulierungen wurde nur bei der Umfrage 2014 leicht höher (2,3 Pt.) eingeschätzt, was laut KPMG-Experte Seger mit der damaligen Zinssituation und der im Vorjahr beschlossenen Aktivierung des antizyklischen Kapitalpuffers zusammenhängen könnte. Die aktuelle Einschätzung dürfte eine Auswirkung schon beschlossener Massnahmen zur Ertragsdeckelung, bevorstehender politischer Vorstösse, der raumplanerischen Herausforderungen und der Umsetzung der Nachhaltigkeitsvorgaben sein.

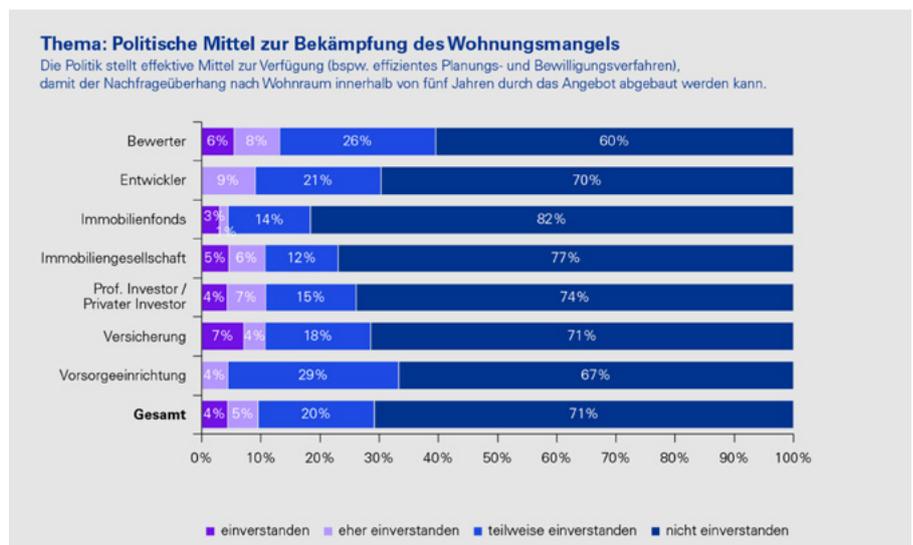
### Politik nicht effektiv

Die Befragten sind grossmehrheitlich der Meinung, dass die aktuellen politischen Vorstösse den Mangel an bezahlbarem Wohnraum verschärfen werden. 77 Prozent der Umfrageteilnehmer pflichten dieser Aussage eher oder ganz bei, nur 8 Prozent sind nicht einverstanden.

Gleichzeitig beklagen über 70 Prozent, dass die Politik keine effektiven Mittel zum Abbau des Nachfrageüberhangs nach Wohnraum zur Verfügung stellt – beispielsweise effiziente Planungs- und Bewilligungsverfahren. Lediglich 4 Prozent vertrauen darauf, dass die Politik die Herausforderungen der Wohnraumbeschaffung aktiv bekämpft



Quelle: KPMG sresi® 2024



Quelle: KPMG sresi® 2024

und der Nachfrageüberhang nach Wohnraum in den kommenden Jahren reduziert werden kann.

Die Regulierung von bezahlbarem Wohnraum stellt für mindestens 63 Prozent der Befragten ein Hindernis bei der Umsetzung ihrer ESG (Environmental, Social, Governance) Strategie und dem Erreichen der Nachhaltigkeitsziele bei Wohnimmobilien dar. Demgegenüber sind nur 11 Prozent der Teilnehmer der Meinung, dass die regulatorischen Eingriffe keinen Einfluss auf die Erreichung

ihrer Nachhaltigkeitsziele haben werden. 28 Prozent der Umfrageteilnehmer sind eher oder klar der Meinung, dass das Netto-Null-Ziel 2050 auf den derzeit definierten Absenkpfeilen und den damit einhergehenden ESG-Massnahmen erreicht werden kann. Gegenüber zum Vorjahr entspricht dies einer Verbesserung um 10 Prozentpunkte. 30 Prozent der Umfrageteilnehmer sind nach wie vor klar der Meinung, dass das Netto-Null-Ziel für das Jahr 2025 nicht erreicht werden kann. •

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE DEUTSCHLAND

# Dynamik am Transaktionsmarkt



BILD: DEPOSITPHOTOS

In Deutschland gibt es einen steigenden Bedarf an Sozialwohnungen.

DER INVESTMENTMARKT FÜR WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER IN DEUTSCHLAND SCHEINT SICH ZU STABILISIEREN. NACH DEM VON COLLIERS VERÖFFENTLICHTEN REPORT «RESIDENTIAL INVESTMENT 2024/2025 WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER IM ÜBERBLICK» HATTEN DIE PREISE SEIT IHREN HÖCHSTSTÄNDEN IN DEN 52 BEOBSACHTETEN STÄDTEN UM DURCHSCHNITTLICH 33 PROZENT NACHGEGEBEN; DOCH INZWISCHEN SEI DIE PHASE SINKENDER PREISE IN DEN MEISTEN STÄDTEN WEITGEHEND ABGESCHLOSSEN.

**PD/BW.** Der deutsche Wohnungsmarkt scheint für Anleger wieder attraktiver zu werden. «Investoren nutzen das nun erreichte Preisniveau zum Wiedereinstieg in den Markt», berichtet Felix von Saucken, Head of Residential Germany bei Colliers. «Sinkende Neubauzahlen und steigende Mieten werden diesen Trend verstärken.» Langfristig betrachtet bleibe Wohnen aus Investorensicht «ein Megatrend», ist sich der Colliers-Experte sicher.

Rahmenbedingungen für Investments verbessern sich stetig

In den deutschen Top-Seven-Märkten – es sind dies die Metropolen Ber-

lin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Stuttgart und München – hatte das Transaktionsvolumen im Segment Wohn- und Geschäftshäuser von 2022 auf 2023 gemäss den Erhebungen von Colliers um circa 28 Prozent abgenommen. Mittlerweile registriert das Immobiliendienstleistungsunternehmen jedoch wieder eine steigende Nachfrage. Auf der Käuferseite finden sich demnach derzeit vor allem sogenannte semi-professionelle Investoren, sprich vermögende Privatpersonen und Family Offices. «Die Rahmenbedingungen – eine konstant über dem Angebot liegende Wohnungsnachfrage, erwartbar sinkende Finanzierungskosten und steigende >>>

>>> Mieten – werden für eine stetige Belegung des Transaktionsgeschehens sorgen», sagt von Saucken. Die Spitzenrenditen in den sieben Top-Städten verharrten derzeit bei durchschnittlich 3,85 Prozent.

### Mieten steigen in Rekordtempo

Gemäss der Colliers-Studie sind in der ersten Hälfte 2024 die Wohnungsmieten überdurchschnittlich und auch rascher als die verfügbaren Haushaltseinkommen gestiegen. Die Mieten für neu errichtete Wohnungen legten in den genannten Metropolen demnach binnen zwölf Monaten bis Mitte 2024 im Mittel um 7 Prozent zu; in den grössten 50 Städten stiegen sie um 8 Prozent. Damit habe sich das Tempo im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 noch einmal deutlich beschleunigt, berichtet Colliers-Experte von Saucken. Damals hätten sich die Durchschnittsmieten in den Top 50 Städten im Erstbezug binnen sechs Monaten «nur» um 4 Prozent verteuert. Getrieben werden die Mieten von einem anhaltenden Bevölkerungswachstum und einer Zunahme der Haushaltszahlen insbesondere in

den Topstädten. Die sieben grössten Metropolen verzeichneten in den vergangenen fünf Jahren insgesamt mehr als drei Millionen Zuzüge. «Auch wenn die Zuwanderung 2023 etwas nachgelassen hat: In der Gesamtbetrachtung bleibt der Zuzugsdruck auf die Metropolen weiterhin hoch und treibt damit die Nachfrage nach Wohnraum», so von Saucken. Das ohnehin schon unzureichende Angebot wird nach Einschätzung von Colliers nicht entsprechend mitwachsen können. Von Saucken weist darauf, dass die Baugenehmigungen schon 2023 im Vergleich zum Vorjahr sehr deutlich zurückgegangen waren – 27 Prozent. Dieser Trend setze sich ungebremst fort: Im ersten Halbjahr 2024 sei die Zahl der Genehmigungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um nochmals 21 Prozent geschrumpft. «Der Wohnungsneubau ist massiv eingebrochen. Eine Wende zeichnet sich nicht ab», prognostiziert von Saucken.

### Zunehmende Angebotsknappheit am Mietwohnungsmarkt

Schon jetzt sinkt das Angebot von zur Miete angebotenen Wohnungen: In

den 50 grössten Städten Deutschlands ging es der gemäss der Colliers-Studie in den vergangenen zwölf Monaten um insgesamt 4 Prozent zurück.

Dabei sei auch eine Verschiebung der Angebotsstruktur zu beobachten, berichtet von Saucken. Die Verfügbarkeit von Mietwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern habe um neun Prozent abgenommen – das Angebot an Mikrowohnungen, Serviced Apartments und vergleichbaren Wohnformen sei hingegen um 6 Prozent gestiegen.

### Zu wenig Sozialwohnungen

Als Sonderfall gelten geförderte Wohnungen: Das Angebot an Sozialwohnungen schrumpft seit Jahren dramatisch, von rund 2,9 Millionen Einheiten nach der Wiedervereinigung auf aktuell nur noch rund eine Million. Diese Entwicklung werde sich zu Lasten einkommensschwacher Haushalte weiter fortsetzen, sagt von Saucken. «Um den Wohnungsbedarf dieser Zielgruppe bedienen zu können, ist es unabdingbar, den sozialen Wohnungsbau wirksamer zu fördern.» •

ANZEIGE



Machbarkeitsstudie

**Zeitsparend  
Preiswert  
Zuverlässig**

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

UNTERNEHMENSIMMOBILIEN EUROPA

## Rückläufige Transaktionen

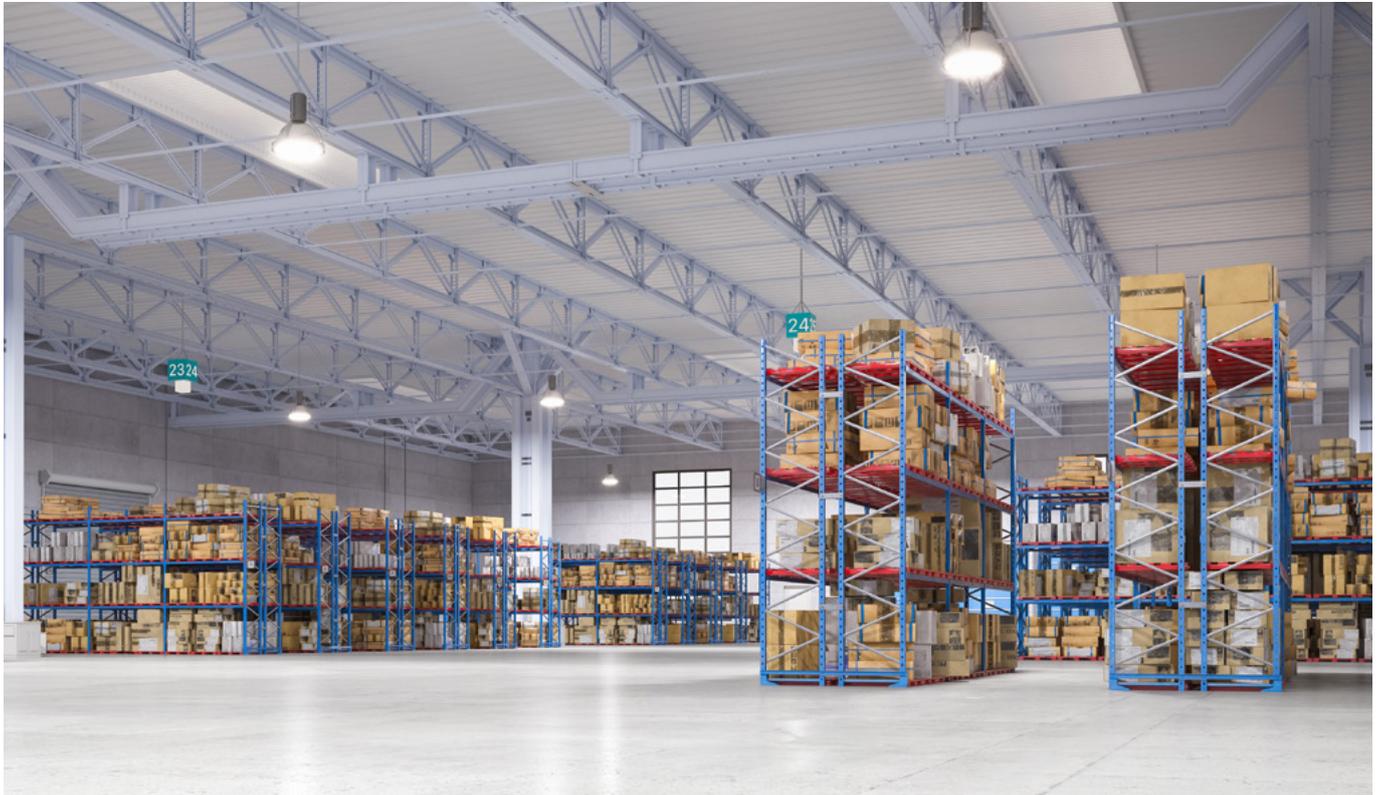


BILD: JUKAI / DEPOSITPHOTOS

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien ist weiterhin hoch.

UNTERNEHMEN ZEIGEN SICH MIT DEM VERKAUF IHRER IMMOBILIEN DERZEIT EHER ZURÜCKHALTEND, WIE AUS DEM JLL-REPORT «RAISING CAPITAL FROM CORPORATE REAL ESTATE» HERVORGEHT. EIN WEITERES ERGEBNIS DER UNLÄNGST VERÖFFENTLICHEN STUDIE: DIE VERKAUFSERLÖSE SINKEN ZUM ZWEITEN MAL IN FOLGE. DER GRÖSSTE ANTEIL DER VERKÄUFE ENTFÄLLT AUF DAS MARKTSEGMENT LOGISTIKIMMOBILIEN.

**PD/BW.** In der EMEA Region wurden im vergangenen Jahr 456 Unternehmensimmobilien verkauft – der Ge-

samtwert dieser Transaktionen beziffert sich auf rund 18,4 Milliarden Euro, im Vorjahr waren es noch 25,9 Milliarden Euro. Mit einem Minus von 31 Prozent sei auch der Fünfjahreschnitt deutlich unterschritten worden, berichten die Autoren des jüngsten JLL-Reports «Raising Capital from Corporate Real Estate». Der grösste Anteil am Gesamtwert der verkauften Unternehmensimmobilien entfällt mit 28 Prozent auf Industrie- und Logistikimmobilien, dicht gefolgt von Einzelhandels- (255) und Büroobjekten (22%).

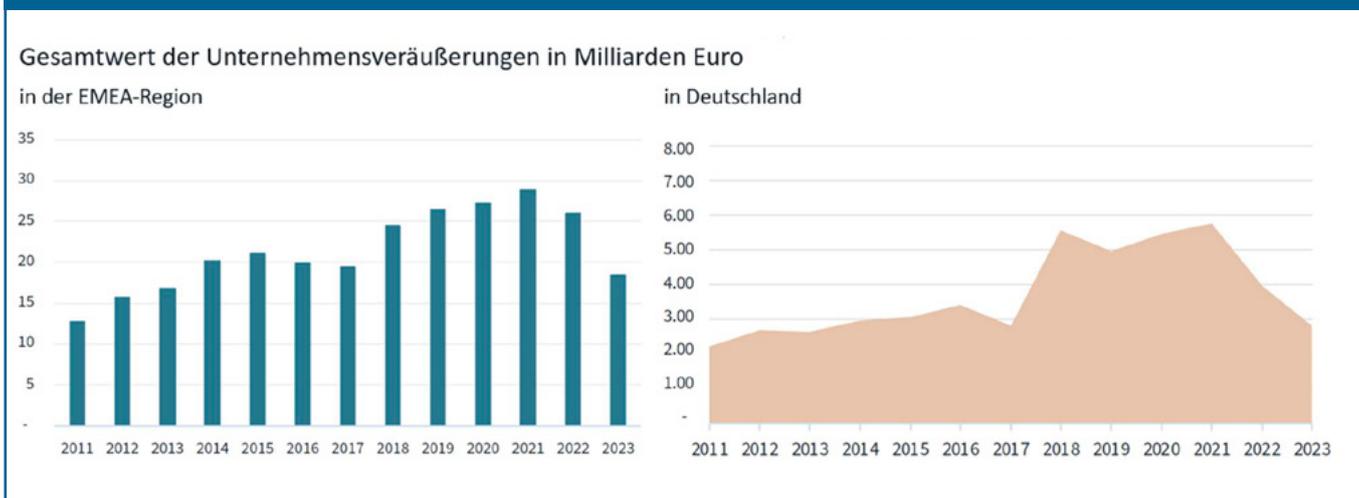
### Mehr Sale & Leaseback-Deals

Der Einzelhandel zeichne dabei für die grössten Abschlüsse verantwort-

lich, berichten die JLL-Researcher und verweisen unter anderem auf den US-REIT Realty Income, der 25 Filialen der britischen Supermarktkette Asda für 750 Millionen Euro sowie das Decathlon-Portfolio für 527 Millionen Euro mit 82 Objekten in mehreren europäischen Ländern erworben hat.

In beiden Fällen habe es sich um eine Sale-and-Leaseback-Transaktion gehandelt, ebenso wie beim LifeScience-Park Rheintal in Stein am Rhein, wie Helge Scheunemann, Head of Research bei JLL Germany, berichtet: «Der Pharmakonzern Novartis veräusserte diesen für 355 Millionen Euro an den Energiedienstleister Getec und bleibt grösster Mieter vor Ort.» >>>

GRAFIK 1: VERKÄUFE SINKEN UNTER DEN FÜNFJAHRESSCHNITT



Quelle: JLL Research 2024, Stand: April 2024

## Spanien und die Schweiz trotz dem Trend

Auch in Deutschland nahm das Transaktionsvolumen ab: Mit 2,8 Milliarden Euro bei 79 Veräusserungen wurde das Vorjahresergebnis von vier Milliarden Euro verfehlt. 61 Prozent des Umsatzes entfielen im Nachbarland auf Industrie- und Logistikimmobilien. Mit deutlichem Abstand folgen Rechenzentren mit elf Prozent und Büros mit sieben Prozent. Damit liegt Deutschland gemäss der JLL-Studie hinter Grossbritannien (4,7 Mrd. Euro) und vor Frankreich (2,2 Mrd. Euro). Während in den Niederlanden mit 79 Prozent das grösste Minus der EMEA-Region verbucht wurde, sei der Wert entgegen dem Trend in Spanien und in der Schweiz leicht gestiegen, sagt Scheunemann.

Als einen wichtigen Treiber für Unternehmensverkäufe nennt der JLL-Researcher privates Beteiligungskapital, das sich durch die Veräusserungen refinanzieren und hohe Akquisitionsschulden tilgen möchte: «Das geschieht insbesondere im Industrie- und Logistiksektor. Bei Büros über-

wiegt weiterhin die Skepsis gegenüber den Auswirkungen von hybriden Arbeitsmodellen, auch deshalb wurden 2023 deutlich weniger Büroimmobilien veräussert.» Private-Equity-Firmen sorgten sich darüber hinaus, dass sich nicht ESG-konforme Immobilien langfristig zu gestrandeten Assets entwickeln könnten.

## Mehr Sale-and-Leaseback-Transaktionen im Jahr 2024 erwartet

Zwar fallen erste Konjunkturprognosen wieder vorsichtig optimistisch aus, und auch die Inflation steigt nicht mehr so stark wie in den vergangenen beiden Jahren. Dennoch sind die wirtschaftlichen Erwartungen nicht in allen Branchen optimistisch. Ferner besteht in manchen Industriezweigen, wie zum Beispiel der Automobilwirtschaft, ein erhöhter Transformationsdruck. «Die Zinsen dürften weiterhin höher liegen als im vergangenen Zyklus. Für Unternehmen, die ihr Portfolio an die veränderten Gegebenheiten anpassen und dabei Kapital freisetzen wollen, ist die Veräusserung von Immobilien

daher weiterhin eine attraktive Option», betont Martina Williams, Leiterin der JLL-Sparte Work Dynamics DACH & CEE, die Unternehmen Immobiliendienstleistungen und -technologien, spezifische Beratungen, Corporate-Real-Estate- und Facility-Management sowie Portfolio- und Project-and-Development-Services anbietet. Durch den Verkauf könnten sich Unternehmen zusätzliche Flexibilität und höhere Widerstandsfähigkeit verschaffen und sich auf das Wachstum ihrer Kerngeschäftsfelder konzentrieren, sagt die JLL-Expertin. Sie ergänzt allerdings, dass die Verkäufer damit rechnen müssten, «aufgrund des aktuellen Preisniveaus nicht dieselben Erlöse zu erzielen wie noch vor wenigen Jahren». Für 2024 rechnet JLL mit weiteren Unternehmensverkäufen, besonders dort, wo Private-Equity-Firmen involviert sind oder Unternehmen sich in einer grösseren Transformation befinden. Fazit der JLL-Researcher: «Für Investoren, die auf der Suche nach risikoarmen, langfristigen Erträgen sind, dürften Sale-and-Leaseback-Transaktionen zunehmend interessant werden.» •

## MARKTKOMMENTAR

## Rückenwind für Immobilienwerte

ANGESICHTS DES RÜCKLÄUFIGEN INFLATIONSDRUCKS KÜNDIGTE THOMAS JORDAN AM 26. SEPTEMBER, KURZ VOR ENDE SEINER AMTSZEIT ALS SNB-PRÄSIDENT, EINE WEITERE ZINSENKUNG UM 0,25 PROZENTPUNKTE AUF 1,0 PROZENT AN. FÜR DIE KOMMENDEN SITZUNGEN STELLTE ER WEITERE ZINSENKUNGEN IN AUSSICHT, UM DIE PREISSTABILITÄT MITTELFRISTIG IN DER SCHWEIZ ZU GEWÄHRLEISTEN. VOR DER SNB HATTEN BEREITS DIE FED UND DIE EZB IHRE LEITZINSEN GESENKT: AUCH DORT WIRD BIS ZUM JAHRESENDE MIT WEITEREN ZINSSCHRITTEN GERECHNET.

**FL/TM.** Durch diesen geldpolitischen Rückenwind erholten sich die Aktienmärkte und kehrten nach den Kurskorrekturen von Anfang September wieder auf den Aufwärtstrend zurück. Diese positive Kursentwicklung spiegelt sich auch bei den Schweizer Immobilienaktien wider.

## REAL Index

Nach einem kurzen Unterbruch befindet sich der REAL Index erneut in der Aufwärtsbewegung. Am 2. Oktober 2024 schloss der Index bei 3.508 Punkten, was einer Jahresperformance von +9,31 Prozent entspricht. Auch die europäischen Immobilitätstitel profitieren von der positiven Marktlage. Der EPRA Index legte im bisherigen Jahresverlauf um 6,31 Prozent zu (nicht währungsbereinigt).

Am 23. September 2024 gaben die Immobiliengesellschaften Cham Group und Ina Invest bekannt, dass sie eine Fusion prüfen. Der Zusammenschluss soll als «Merger of Equals» erfolgen; eine entsprechende Absichtserklärung wurde bereits von den Verwaltungsräten beider Unternehmen unterzeichnet. Durch die Fusion entstünde ein Portfolio,

das sich auf die wirtschaftlich stärksten Metropolregionen der Schweiz konzentriert. Nach Fertigstellung der Entwicklungsprojekte würde der Wohnanteil des gemeinsamen Immobilienportfolios über 50 Prozent betragen. Die Aktien des fusionierten Unternehmens sollen weiterhin im Immobiliensegment der SIX Swiss Exchange kotiert bleiben. Die Gespräche über den möglichen Zusammenschluss sind noch in einem frühen Stadium. Die Gesellschaften werden zu gegebener Zeit über die Fortschritte informieren. Bei einem positiven Verhandlungsergebnis ist es vorgesehen, dass die Aktionäre an den Generalversammlungen im Frühjahr 2025 über die geplante Fusion abstimmen werden. Die Nachricht über die mögliche Fusion wurde von den Investoren positiv aufgenommen, die Aktien der kotierten Ina Invest stiegen daraufhin um mehr als 7,5 Prozent.

## SWIIT Index

Der Zinsentscheid der SNB löste bei den Immobilienfonds ein kleines Kursfeuerwerk aus, wodurch sich der SWIIT Index weiter den Höchstständen vom Januar 2022 annähert.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

Die Jahresperformance stieg auf ein neues Hoch von +11,11 Prozent.

Auch am Primärmarkt wurden die letzten Transaktionen erfolgreich abgeschlossen. Im September nahmen die kotierten Immobilienfonds Bonhôte Immobilier, ImmoFonds und Procimmo Residential Lemanic Fund über 270 Mio. CHF an frischem Kapital auf. Die Transaktionen bei den nicht kotierten Immobilienfonds wurden ebenfalls erfolgreich abgeschlossen. Am 2. Oktober 2024 startete die Emission des SF Retail Properties Fund; die Bezugsfrist endet am 11. Oktober 2024. Die neuen Mittel werden in den Portfolioausbau sowie in Potenzialerschliessungen bei Bestandsobjekten investiert. •

2.10.2024	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2.760.73	0.98	10.61
REAL	3.508.18	0.42	9.31
SWIIT	513.62	1.17	11.11
EPRA EUROPE INDEX	1.818.47	0.22	6.31
	NET CHANGES		
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	0.4475	0.005	-0.703
CHF SARON 5Y	0.4800	-	-0.580
CHF SARON 10Y	0.6025	0.008	-0.558
CHF SARON 15Y	0.6775	0.005	-0.528

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							2. OKTOBER 2024			
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2024	HÖCHST 2024	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST		
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	134000	139000	0	0	0	0	135000	1	
140241	AGRUNA AG	3750	3750	3600	5	3750	86	3750	5	
4986484	ATHRIS N	360	400	260.5	50	0	0	364	97	
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	520	550	535	50	0	0	540	20	
193185	CHAM GROUP N	470	525	512	25	524	200	525	39	
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	167.5	192	177	2550	183	50	180	1502	
190684	IMBEX HOLDING AG	8750	10000	8100	2	9750	10	9100	1	
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			13900	3	28730	1	13900	2	
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2800	2900	2705	1	0	0	2900	8	
11502954	KONKORDIA AG N	7000	8000	7400	2	8000	25	7790	1	
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2	
28414392	PLAZZA-B-N	55	62.5	60.25	200	0	0	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	2500	5	2550	8	2425	2	
253801	TERSA AG	15000	16000	12650	2	15250	10	15000	1	
172525	TONWERK LAUSEN N	18700	18700	16800	1	35000	1	18700	1	
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	20500	20500	18000	1	24500	1	20500	1	
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	171	182	181	97	188	53	180	10	
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	111	144	113	100	114	368	114	200	



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**NEUER  
ZYKLUS**

Sebastian Feix, AFIAA,  
sieht Zeichen einer Bodenbildung  
an den Immobilienmärkten

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											3. OKTOBER 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. % SEPTEMBER	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIE-RUNG			
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	100.40	117.00	2.62%	16.53%	0.57%	0.92%	115.50	120.50	983'966'490		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	122.85	149.50	2.23%	21.69%	11.59%	1.59%	137.50	152.00	1'240'439'772		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	101.50	114.00	2.60%	12.32%	-2.64%	1.28%	113.00	116.50	708'269'346		
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	114.20	123.00	2.64%	7.71%	4.30%	1.08%	118.50	130.50	2'414'675'730		
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	73.40	83.80	3.04%	14.17%	21.21%	0.60%	70.20	77.20	712'836'571		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	182.00	186.00	4.11%	2.20%	14.11%	0.79%	160.50	169.00	1'671'131'880		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	107.10	153.50	2.38%	43.32%	9.48%	0.84%	139.50	150.50	3'201'114'481		
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	99.00	103.00	3.50%	4.04%	8.88%	1.05%	92.20	103.50	824'000'000		
CH0012913700	CS REF SIAT	157.00	240.00	2.21%	52.87%	13.21%	0.92%	206.00	219.00	3'936'868'800		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	115.00	131.00	2.40%	13.91%	9.55%	1.35%	119.50	128.00	432'300'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	118.60	153.50	2.49%	29.43%	15.24%	1.27%	134.50	145.00	2'461'839'601		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	156.15	230.00	1.99%	47.29%	8.49%	1.04%	209.00	220.00	1'753'310'930		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	113.20	141.00	2.87%	24.56%	9.85%	1.09%	130.00	133.50	310'200'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	108.00	97.00	5.66%	-10.19%	35.03%	0.55%	76.00	84.60	421'256'547		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	104.45	100.00	2.22%	-4.26%	-4.49%	0.00%	105.00	110.00	383'923'400		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	108.10	96.50	5.85%	-10.73%	-0.97%	0.00%	106.00	108.00	150'781'250		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	99.00	110.50	2.54%	11.62%	9.41%	1.38%	100.00	103.00	897'812'500		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	182.20	222.00	3.01%	21.84%	13.14%	0.68%	199.00	213.00	1'332'000'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	407.90	542.00	2.49%	32.88%	8.45%	3.01%	520.00	550.00	2'093'582'316		
CH0002782263	LA FONCIERE	100.35	144.00	1.77%	43.50%	11.80%	0.63%	128.50	136.50	2'110'305'456		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	127.40	124.00	2.81%	-2.67%	-3.88%	NICHT KOTIERT	125.00	130.00	837'000'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	140.05	175.00	2.13%	24.96%	7.98%	0.75%	156.50	171.00	1'001'191'625		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	128.90	150.50	2.01%	16.76%	18.53%	1.68%	127.50	139.50	425'560'272		
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	137.80	158.50	3.93%	15.02%	9.31%	0.90%	140.50	149.00	1'549'010'990		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	92.30	104.50	2.50%	13.22%	8.73%	NICHT KOTIERT	99.00	102.00	412'196'488		
CH0039415010	REALSTONE	115.30	131.50	2.83%	14.05%	9.03%	1.40%	123.50	131.00	1'764'137'067		
CH0100612339	RESIDENTIA	104.35	98.20	3.47%	-5.89%	4.91%	1.12%	94.00	99.00	157'137'087		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	143.15	167.00	3.07%	16.66%	10.60%	0.71%	144.50	156.50	1'783'592'231		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	82.35	83.60	5.23%	1.52%	12.05%	0.60%	78.40	84.60	200'640'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	95.05	111.50	3.99%	17.31%	7.86%	0.64%	107.50	112.50	722'520'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	115.95	126.50	2.56%	9.10%	5.02%	1.05%	119.00	128.00	1'064'686'491		
CH0002785456	SOLVALOR 61	218.80	304.00	1.76%	38.94%	9.30%	1.23%	283.00	299.00	1'759'486'336		
CH0037237630	STREETBOX REF	334.60	510.00	3.02%	52.42%	17.52%	0.56%	442.00	463.00	21'078'150		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	99.45	100.00	3.09%	0.55%	18.45%	0.22%	83.60	93.60	268'379'200		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.30	87.40	2.59%	-14.57%	-5.82%	1.28%	88.00	92.40	297'366'526		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.40	119.50	2.22%	7.27%	-0.37%	1.79%	118.50	123.50	1'935'900'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	120.00	186.00	2.06%	55.00%	20.13%	2.32%	157.50	171.00	1'959'180'594		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	93.25	101.00	4.19%	8.31%	6.00%	0.78%	97.20	102.00	525'463'105		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	96.65	79.80	2.67%	-17.43%	7.76%	0.96%	74.40	78.00	303'405'186		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	157.15	203.00	2.29%	29.18%	10.33%	0.58%	176.00	187.00	1'073'044'196		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTM. FUND COMMERC.	101.55	100.00	4.57%	-1.53%	2.04%	NICHT KOTIERT	98.00	103.00	234'275'500		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	63.65	93.40	1.96%	46.74%	14.46%	0.70%	79.40	84.20	3'316'942'780		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	13.90	20.40	2.06%	46.76%	18.30%	1.59%	17.50	19.30	947'897'363		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.15	14.10	2.34%	26.46%	12.73%	1.17%	12.45	14.10	507'534'421		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	99.05	139.00	2.00%	40.33%	13.40%	0.86%	123.50	136.50	1'980'925'835		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	100.75	148.50	2.21%	47.39%	13.38%	0.78%	130.00	139.00	10'941'509'700		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.25	68.60	3.93%	13.86%	15.29%	0.78%	60.20	66.40	1'690'289'182		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	101.95	115.00	2.39%	12.80%	5.13%	1.22%	110.50	116.00	1'104'473'685		
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL		
				2.80%	20.08%	11.42%	1.03%			67'023'439'079		

IMMOBILIENAKTIEN											3. OKTOBER 2024	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2024	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % SEPTEMBER	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)			
CH0008837566	ALLREAL N	155.55	160.00	4.46%	2.86%	11.04%	3.00%	147.00	155.60	2'654'851'360		
CH0001931853	CHAM GROUP N	509.65	520.00	2.33%	2.03%	7.47%	NICHT KOTIERT	470.00	525.00	174'330'000		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	77.15	73.80	4.28%	-4.34%	17.23%	0.44%	64.00	72.00	208'886'533		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	178.35	180.00	3.38%	0.93%	6.29%	0.12%	172.00	189.00	391'089'240		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.60	16.10	3.47%	-3.01%	-0.89%	1.05%	16.30	17.25	484'011'611		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	108.20	82.40	3.83%	-23.84%	7.14%	3.13%	73.40	79.80	378'820'345		
CH1338987303	INTERSHOP N	96.15	119.80	4.70%	24.60%	1.87%	1.55%	119.60	125.20	653'838'450		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.00	19.95	0.00%	-13.26%	14.33%	1.21%	16.65	17.70	167'678'511		
CH0325094297	INVESTIS N	97.40	109.50	2.31%	12.42%	14.75%	0.82%	92.00	99.60	313'678'080		
CH0011108872	MOBIMO	258.90	272.00	3.75%	5.06%	8.05%	2.65%	252.00	268.00	1'972'396'848		
CH0212186248	NOVAVEST	40.55	33.60	3.79%	-17.14%	-4.26%	0.89%	31.70	36.80	341'742'744		
CH0284142913	PLAZZA N	347.75	324.00	2.50%	-6.83%	10.67%	1.29%	292.00	309.00	422'887'651		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	114.30	124.30	3.15%	8.75%	8.97%	3.72%	113.00	118.60	5'701'378'851		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	84.80	95.35	3.63%	12.44%	9.91%	4.40%	85.10	90.50	7'315'118'891		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	111.60	96.20	3.81%	-13.80%	7.31%	1.09%	90.00	94.60	262'582'806		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1641.50	1750.00	4.06%	6.61%	0.43%	2.19%	1780.00	1860.00	293'052'375		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2066.25	1840.00	2.42%	-10.95%	17.38%	0.53%	1590.00	1850.00	556'157'009		
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL		
				3.35%	-1.22%	9.34%	3.27%			22'118'171'306		

PROJEKTENTWICKLUNG

# Neue Wohnungen für Köniz



© ZVG

Visualisierung der Überbauung «Feuerfalter» in Köniz

KÖNIZ WÄCHST WEITER. MIT DEM SPATENSTICH BEGANN AUF DEM PAPILLON AREAL ENDE SEPTEMBER DIE REALISIERUNGSPHASE DES PROJEKTS «FEUERFALTER».

**AW.** Mit dem Neubauvorhaben sollen im Könizer Ortsteil Niederwangen etappenweise sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 240 Wohnungen entstehen. Die Gemeinde hat das Baufeld im Baurecht für einen Jahreszins von 675.000 CHF abgegeben. Den Angebotswettbewerb hat die Immobiliengesellschaft Mobimo 2017 für sich entschieden und dann gemeinsam mit den zwei gemeinnützigen Wohnbauträgern und den Co-Investoren Logis Suisse und Lycaena das Baufeld nach den Plänen von Bob Gysin+Partner entwickelt. Mit

der Realisierung ist Marti Gesamtleistungen als Totalunternehmung beauftragt.

Voraussetzung für den Zuschlag war, dass je zu einem Drittel gemeinnütziger Wohnungsbau, Mietwohnungen zu marktüblichen Preisen und Stockwerkeigentum entstehen und das Baufeld F als Plusenergie-Quartier überbaut wird.

Die 240 Wohnungen sollen bis Herbst oder Winter 2026/2027 bezugsbereit sein. Logis Suisse plant 154 gemeinnützige Wohnungen, die Lycaena AG erstellt auf ihrem Grundstück 22 Mietwohnungen, ebenfalls zu erschwinglichen Preisen, und Mobimo realisiert in zwei Gebäuden 64 Eigentumswohnungen im Baurecht. Im Erdgeschoss werden Gemeinschaftsräume und Räume für eine Tagesschule untergebracht. •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 16\_2024 / 19. Jahrgang / 387. Ausgabe.

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

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

Administration & Verwaltung:  
info@immobilienbusiness.ch

Weitere Titel:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162