

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Abschied vom «Wunderland»  
(3. HSLU-Studie zum  
Immobilien-Anlageverhalten  
institutioneller Schweizer  
Investoren)
- 6 Wohnrenditeliegenschaften  
im Aufwind  
(UBS-Studie)
- 8 Talsohle in Sicht  
(JLL-Studie zu den Anlagezie-  
len deutscher institutioneller  
Anleger)
- 12 Investoren wollen umschichten  
(Universal-Investment-Studie)
- 14 Nachricht: Vonovia
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Projektentwicklung:  
Davos/«Joseph's House»
- 18 Impressum

## EDITORIAL

### Bewegung im Markt

Mit der dritten Leitzinssenkung in Folge – weitere könnten folgen – hat die SNB die Weichen für die Schweizer Immobilienmärkte umgestellt: Das neue Zinsumfeld begünstigt die Attraktivität von Immobilien-Direktanlagen, und auch der Ausblick für die börsenkotierten Immobilien-Anlagevehikel fällt nun wieder positiver aus als vor nicht allzu langer Zeit. Mit den niedrigeren Zinsen nimmt die relative Attraktivität von Immobilien wieder zu; die sinkenden Renditen von Schweizer Staatsanleihen dürfte die Nachfrage nach Immobilienanlagen steigern. Zumal auch deren operative Fundamentaldaten als günstig erscheinen – vielleicht abgesehen von einigen Überkapazitäten bei Büroimmobilien oder Liegenschaften, bei denen sich eine Sanierung zur Einhaltung höherer Umweltstandards nicht lohnt: Aufgrund fehlender spekulativer Bautätigkeit sind die Leerstandsdaten in vielen Immobiliensegmenten überschaubar, dies insbesondere in dem von stetig steigender Nachfrage, niedrigen Leerständen und steigenden Mieten gekennzeichneten Bereich der Wohnimmobilien. So wundert wenig, dass sich die Stimmung der Schweizer Marktteilnehmer gemäss aktuellen Umfragen in kürzester Zeit deutlich aufgehellt hat: Im Vergleich zu den beiden von negativen Erwartungen geprägten Vorjahren blicken die Schweizer Immobilienmarktakteure wieder zuversichtlich in die Zukunft.



Birgitt Wüst  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen  
Birgitt Wüst

## ANZEIGE

Machbarkeitsstudie



Zeitsparend  
Preiswert  
Zuverlässig

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



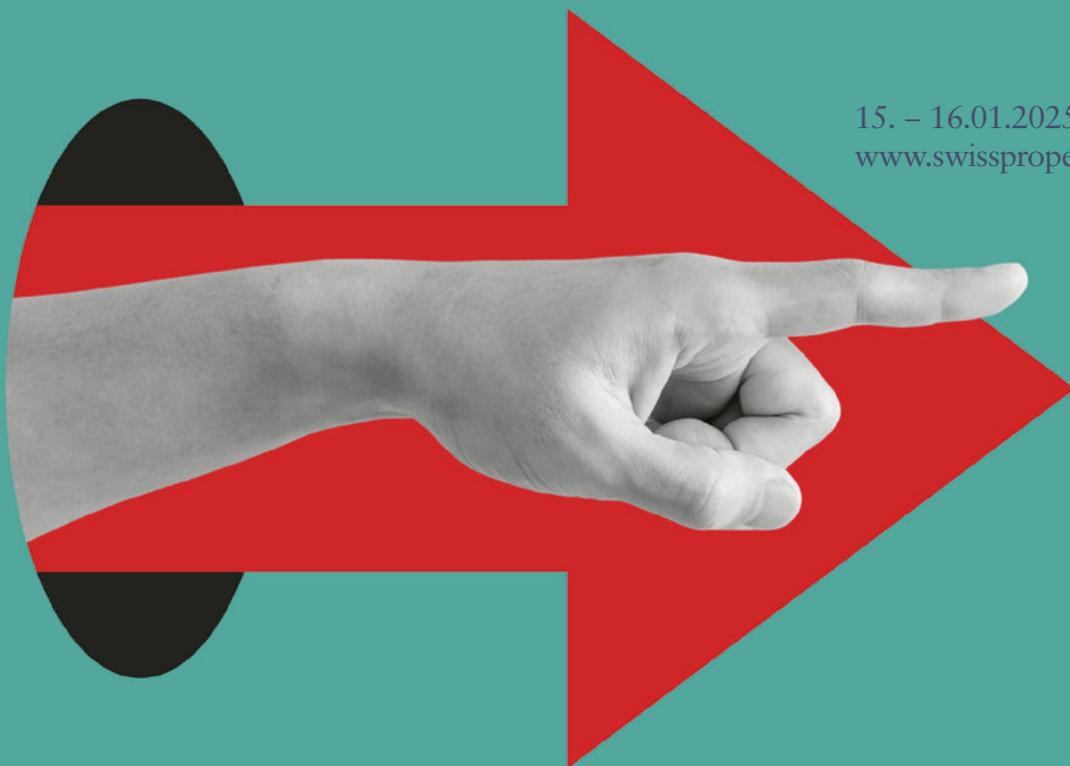
# IMMO<sup>25</sup>

The Swiss Property Fair  
15. – 16.01.2025  
Zürich

Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren

## Man soll ja nur da investieren, wo man sich auskennt

15. – 16.01.2025, Halle 622, Zürich Oerlikon  
[www.swisspropertyfair.ch](http://www.swisspropertyfair.ch)



### Messe

Treten Sie mit den führenden Akteuren der Immobilienbranche in Kontakt und erweitern Sie Ihr Netzwerk

### Forum

Erfahren Sie an zahlreichen Podiumsdiskussionen alles zu den neusten Trends und Entwicklungen im Bereich der direkten und indirekten Immobilienanlagen

### Magazin

Lassen Sie sich von spannenden Fachbeiträgen im zweisprachigen Hochglanzmagazin begeistern

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

## Abschied vom «Wunderland»



BILD: SERDYNSKA / DEPOSITPHOTOS.COM

Das nachhaltige Aufrüsten des Bestands sollte sich mittel- bis langfristig für die Eigentümer rechnen.

GRUNDSÄTZLICH IST EIN SIGNIFIKANTER TEIL DER INVESTOREN BEREIT, KURZFRISTIG AUF RENDITE ZU VERZICHTEN, UM INVESTITIONEN IN DIE NACHHALTIGKEIT ZU TÄTIGEN. DOCH GLEICHZEITIG MACHT DER IMMOBILIENBRANCHE DIE ZUNEHMENDE REGULIERUNG DURCH BEHÖRDEN ZU SCHAFFEN. ZU DIESEM SCHLUSS KOMMT EINE JÜNGST VERÖFFENTLICHTE STUDIE DER HSLU HOCHSCHULE LUZERN ZU IMMOBILIENANLAGEN, AN DER 208 PENSIONS KASSEN, VERSICHERUNGEN, ANLAGESTIFTUNGEN UND FONDS TEILGENOMMEN HABEN.

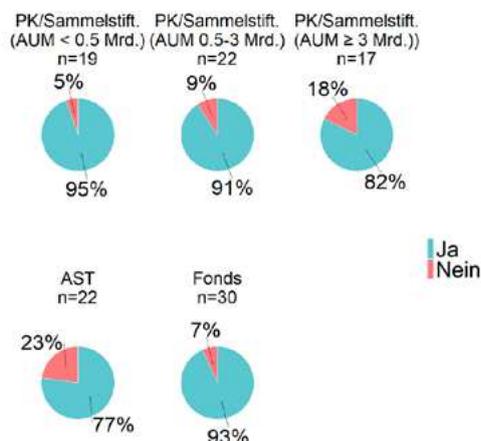
**PD.** «Alice ist raus aus dem Wunderland» – so lautet die Diagnose einer neu veröffentlichten Studie der Hochschule Luzern (HSLU) zu Immobilienanlagen, an der 208 Pensionskassen (PK), Versicherungen, Anlagestiftungen (AST) und Fonds teilgenommen haben.

Aktuell spielen die Parameter auf dem Anlagenmarkt verrückt: Zinsen, Wirtschaftslage, die unterschiedliche Nachfrage in Regionen und Sektoren einerseits, die verstärkte politische Einflussnahme, mehr Verordnungen sowie gesellschaftliches Wohlverhalten andererseits prägen das komplexe Spiel. Zurzeit liegt die durchschnittliche Immobilienquote bei Pensionskassen in der Schweiz bei 24,3 Prozent und bleibt damit hinter Aktien und Obligationen wei-

terhin eine der wichtigsten Anlageklassen. Der relative Immobilienanteil hat sich vor allem aufgrund von Wertanstiegen bei Aktien und anderen Assetklassen zwar reduziert, jedoch wollen die Anleger zukünftig ihren Immobilienanteil wieder erhöhen.

Das Hypothekenvolumen hat sich seit 2015 bei Pensionskassen verdoppelt und liegt bei rund 2 bis 3 Prozent. Bei der Hypothekarvergabe ist das Wachstum bei Pensionskassen signifikant grösser als bei Banken. Stabiles Einkommen, Sicherheit und geringe Volatilität bleiben auch im Jahr 2024 die Hauptgründe, in Hypothekenanlagen zu investieren. Regulierungen in Form von Gesetzen, Verordnungen und Entscheidungen der Behörden werden für >>>

**LOHNT SICH HEUTIGER RENDITEVERZICHT IM SINNE DER VERSCHIEBUNG VON RETURNS ZUGUNSTEN VON NACHHALTIGKEIT WIRTSCHAFTLICH?**



- Von den Organisationen mit einer Bereitschaft auf Renditeverzicht rechnet eine deutliche Mehrheit damit, dass dieser Verzicht in Form von höheren Erträgen/Werten zurückfliessen wird
- Gerade bei Pensionskassen ist diese Überzeugung mit 82%-95% der Teilnehmer sehr gross
- Auch bei den anderen Anlegern ist eine deutliche Mehrheit von der langfristigen Wirtschaftlichkeit eines kurz- bis mittelfristigen Renditeverzichts überzeugt
- Mittel- bis langfristig stehen damit Ökologie und Wirtschaftlichkeit für die Mehrheit nicht in Konflikt

Quelle: HSLU 2024

>>> institutionelle Anleger immer herausfordernder. Als besonders einschränkend werden die Komplexität und Dauer der Prozesse bei Behörden empfunden. Dies erwähnen 92 Prozent aller Befragten mit grossem Nachdruck.

**Grosses Bedürfnis nach klaren Spielregeln**

Auch Einsprachen (81%), komplexe Bauordnungen und Gestaltungspläne (81%) sowie der Mieterschutz

(79%) machen den Anlegern zu schaffen. Mehr als die Hälfte räumen überdies dem Lärmschutz und mit 50 Prozent ebenso der Raumplanung eine zentrale Bedeutung ein. Als weniger einschränkend wird die Mehrwertabgabe angesehen (23%).

«Politische Regulierungen schränken das marktwirtschaftliche Handeln von Investorinnen und Investoren in Immobilienanlagen klar ein und haben unerwünschte Nebeneffekte für Mieter- wie Vermieterseite. Die Wirtschaft braucht vor allem ein

berechenbares und verbindliches Verhalten der Behörden», bilanziert Co-Autor Prof. Dr. John Davidson.

Die Reaktionen der Investoren auf die zunehmenden Regulierungen liegen in vermehrten Investitionen in Agglomeration und auf dem Land (Zustimmung: 86%) und dem Aufschieben von Sanierungen, die oft wirtschaftlich nicht mehr tragbar sind (74%). Dies hat einen ungewünschten Einfluss auf das Wohnungsangebot: geringere Quantität und damit höhere Mieten in urbanen Räumen mit Nachfrageüberhang sowie geringerer Wohnkomfort für Bewohner durch fehlende Sanierungen.

**Auslagerung sensibler Themen nimmt zu**

In Sachen Organisation zeigt sich die Immobilienwirtschaft weiterhin sehr flexibel, wenn es um Outsourcing von Verwaltungs- und Anlageaufgaben geht. Überraschend hoch ist die Auslagerungsquote bei der Datenhoheit: Mit 74 Prozent bei kleinen und 55 Prozent bei grossen PK sind die Werte bemerkenswert, da mit diesem Schritt eine hohe Abhängig- >>>

**Zur Studie:**

**«Immobilienanlagen: Alice – raus aus dem Wunderland?»**

Ein Forschungsteam des Instituts für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) der Hochschule Luzern hat zum dritten Mal in Folge eine breit angelegte Studie durchgeführt, um die Entwicklungen bei Investitionen von institutionellen Anlegern in Immobilien und Hypotheken zu untersuchen. Die Untersuchung, die mit der Unterstützung der Auwies Immobilien AG, Fundamenta Group (Schweiz) AG und Helvetia jährlich erfolgt, basiert auf einer breit angelegten Umfrage bei 208 institutionellen Anlegern - Pensionskassen, Versicherungen, Anlagestiftungen und Fonds. Die Studie deckt mit 542 Milliarden Anlagevolumen rund 51 Prozent des Gesamtvermögens von Pensionskassen ab, umfasst einen Grossteil der Immobilienfonds, Anlagestiftungen sowie Versicherungen und wurde in der Schweiz im Juni und Juli 2024 durchgeführt.

>>> keit eingegangen wird. Ebenfalls erstaunt die Auslagerung von Funktionen, die viel Verantwortung seitens der Dienstleister erfordern, wie beispielsweise Portfolio- und Asset-Management. Diese Auslagerungsquote zwischen 29 und 42 Prozent ist bedeutsam. «Investoren stehen vor der Herausforderung, Leistungen auszulagern, aber die Beurteilungskompetenz und die Verantwortung intern sicherzustellen», fasst Co-Studienautor Dr. Stephan Kloess zusammen.

Hingegen erstaunt das Outsourcing von kaufmännischer und technischer Bewirtschaftung weniger. Zu geringe Ressourcen, eine günstigere Kostenbasis sowie fehlendes Knowhow lassen Anleger einzelne Funktionen ausgliedern.

### Nachhaltigkeit muss sich langfristig wirtschaftlich lohnen

Ungefähr die Hälfte aller für die Studie befragten Investorinnen und Investoren ist bereit, die Realisierung der Zielrenditen zugunsten der Nachhaltigkeit in die Zukunft zu verschieben. Was auffällt: Die grossen Pensionskassen (44%) sind im Vergleich zu Fonds (81%) relativ zurückhaltend. Der steigende politische Druck, aber auch die zunehmenden gesellschaftlichen Erwartungen beeinflussen die Entscheidung, Rückflüsse von Investitionen zu verschieben.

«Vereinfacht gesagt: Die Nachhaltigkeit hat Priorität, sie muss sich aber langfristig wirtschaftlich über höhere Erträge und Werte lohnen», er-

klärt Co-Autor Prof. Dr. Daniel Steffen. Ein Grossteil dieser Pensionskassen erwartet, dass sich der Verzicht innerhalb von 7 bis 10 Jahren in Form von höheren Erträgen und Werten auszahlt.

Fonds und AST rechnen sogar mit einem früheren Payback innert durchschnittlich fünf, ein Viertel der Fonds sogar innert zwei Jahren. Die Wirtschaftlichkeit bleibt damit für die Anleger immer noch der zentrale Aspekt. Sie sind aber überzeugt, dass Ökologie und Ökonomie langfristig Hand in Hand gehen. Diese Zweisamkeit birgt aber die Gefahr, dass die sozialen Aspekte die Kosten tragen müssen: Soziale Nachhaltigkeit hinkt in der Prioritätenliste der Wirtschaftlichkeit und Ökologie deutlich hinterher. •

ANZEIGE


**Electrolux**

## Das ist keine gewöhnliche Waschmaschine. Das ist Marco Odermatts Waschmaschine.

Waschmaschine mit der besten  
schnellen Fleckentfernung  
auf dem Markt bei 30 °C.<sup>1</sup>  
Sauber in nur 49 Minuten.  
Mit bis zu 30% weniger Energie.<sup>2</sup>  
Schnell, supereffizient und sanft.  
Genau wie Marco.

Wäschepflege wie ein Champion

<sup>1</sup> Basierend auf einem externen Test zur Fleckentfernung von 59 Flecken mit dem AbsoluteWash 49-Programm

(49 Min. bei 4 kg Beladung) im Vergleich zu marktführenden Marken in Europa mit Kurzprogrammen von 1 Stunde bei 30 °C.

<sup>2</sup> Mit dem AbsoluteWash 49min-Programm reinigen Sie gründlich bei 30 °C und sparen mehr als 30% Energie im Vergleich zu einem 40 °C-Baumwollprogramm.

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Wohnrenditeliegenschaften im Aufwind



BILD: OSKAYMARK / DEPOSITPHOTOS

Bei einem weiteren Bevölkerungsanstieg und einer überschaubaren Neubautätigkeit dürfte sich der Wohnungsmangel verschärfen.

GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE DES UBS ANLAGE-RESEARCH-TEAMS SIND DIE TRANSAKTIONSPREISE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER IM VORJAHRESVERGLEICH LEICHT GESTIEGEN. FÜR 2025 ERWARTEN DIE UBS-ÖKONOMEN EINEN WEITEREN ANSTIEG DER WERTE IM TIEFEN EINSTELLIGEN PROZENTBEREICH. DIE TREIBER DIESER ENTWICKLUNG DÜRFTEN SOWOHL DIE STEIGENDEN MIETEN ALS AUCH DIE SINKENDEN ZINSEN SEIN. DIE UBS-PROGNOSE: DIE ANGEBOTSMIETEN WERDEN NÄCHSTES JAHR VORAUSSICHTLICH UM RUND 3 PROZENT STEIGEN.

**BW/PD.** Im 3. Quartal 2024 legten die Angebotsmieten für Wohnungen eine Verschnaufpause ein. Sie nahmen im Quartalsvergleich nur um 0,2 Prozent zu. Im Vorjahresvergleich verteuerten sie sich jedoch immer noch um fast 4 Prozent (Vorquartal: 6,4%). Dies ist vergleichbar mit dem Anstieg der Bestandsmieten, die stark vom im letzten Jahr gesunkenen Referenzzinssatz profitiert haben.

## Erholung der Preisentwicklung

Die Transaktionspreise für Wohnrenditeliegenschaften liegen im Marktdurchschnitt nur minim unter den Höchstpreisen von 2022. Nachdem die Preise letztes Jahr noch eine Korrektur verzeichneten, legten sie im ersten Halbjahr 2024 leicht zu, sodass

sie aktuell rund 2,5 Prozent über den Vorjahreswerten liegen. Die Immobilienrenditen sind im Vergleich zu Investments in langfristige Anleihen wieder attraktiver geworden.

Etwas schwächer präsentiert sich die Preisentwicklung der Mehrfamilienhäuser an Top-Lagen der Grosszentren. Stark steigende Mieten ermöglichten 2024 zwar eine Seitwärtsbewegung der Preise. Doch liegen diese weiterhin etwa um 10 Prozent unter den Höchstständen von 2022.

Die Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) dürften sich nun in den nächsten Quartalen positiv auf die Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern auswirken. Für 2025 rechnen die Autoren der Studie mit einer Verteuerung im tiefen einstelligen Prozentbereich. >>>

STEIGENDE MIETEN UNTERSTÜTZEN PREISENTWICKLUNG

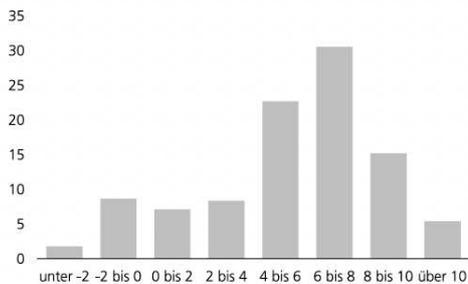
Veränderung der Angebots- und Bestandesmieten in Wohnsegment sowie der Transaktionspreise für Wohnrenditeliegenschaften gegenüber dem Vorjahr, in Prozent



Quellen: Wüest Partner, IAZI, FPRE, BFS, UBS

INSTITUTIONELLE PORTFOLIOS MIT STARK STEIGENDEN MIETEN

Verteilung der Veränderung von Wohnungsmieten (2. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr, in Prozent) in Portfolios institutioneller Investoren, in Prozent



Quellen: Reida, UBS

Faire Bewertungen dank tieferer Zinsen

Die Risikoprämien für Mehrfamilienhäuser liegen immer noch tiefer als vor dem Zinsanstieg in 2022. Angesichts langfristig überdurchschnittlich steigender Mieten und gesunkener Zinserwartungen beurteilen die UBS-Autoren die aktuellen Preise für Wohn-Renditeliegenschaften im Marktdurchschnitt trotzdem als gerechtfertigt. Dies spiegelt sich auch in erfolgreichen Kapitalerhöhungen und Lancierungen durch Immobilienfonds und -AGs. Die Autoren schätzen, dass die Gesellschaften 2024 neue Anteile im Wert von insgesamt über 3,5 Milliarden Franken emittieren werden, rund 60 Prozent

mehr als im Durchschnitt der Jahre 2022 und 2023 ausgegeben wurden.

Referenzzinssatz sinkt

Mit der jüngsten Leitzinssenkung und der Aussicht auf weitere Zinsschritte der SNB dürfte der Referenzzinssatz spätestens im März 2025 wieder sinken – von 1,75 auf 1,5 Prozent. Mindestens ein Drittel der Mieterschaft dürfte damit unter Berücksichtigung von Inflation und Unterhaltskosten ein Anrecht auf eine Mietzinssenkung von 2 bis 2,5 Prozent haben.

Dies dürfte angesichts der starken Mietpreiserhöhungen im letzten Jahr für Anlegerinnen und Anleger kaum ins Gewicht fallen. In der Hälfte der Liegenschaften institutioneller In-

vestoren wurden die Mieten zwischen Mitte 2023 und 2024 um 6 Prozent oder mehr angehoben; nur rund 10 Prozent der Liegenschaften verzeichneten keine Mietsteigerung.

Kleine Wohnflächen gefragt

Ein Anstieg der Bevölkerung um 1,2 Prozent in 2024 und 2025 steht einer erwarteten Ausweitung des Wohnungsbestands von jeweils gegen 1 Prozent gegenüber. Die UBS-Autoren schliessen daraus, dass sich der Wohnungsmangel weiter verschärft und die Mieten weiter steigen: «Im Landesdurchschnitt werden die Angebotsmieten 2025 voraussichtlich um rund 3 Prozent, die Bestandesmieten um 2 Prozent zulegen.»

Steigende Mieten verändern die Wohnungsnachfrage und senken den Flächenkonsum, so die Autoren. So war der Flächenkonsum pro Kopf letztes Jahr rückläufig. Das zeigt sich an einem im Vergleich zum Bevölkerungswachstum verlangsamten Zuwachs der Haushalte. Dies war insbesondere in der Region Zürich der Fall, wo die Mieten 2023 am stärksten stiegen. In relativ mietpreisgünstigen Regionen wie Jura-bogen, Oberwallis und Teilen des Mittellands legte die Zahl der Haushalte hingegen weiter stark zu und die durchschnittliche Haushaltsgrösse nahm ab.

Dementsprechend stehe zu erwarten, dass insbesondere in den Ballungszentren Kleinwohnungen (1-2 Zimmer) und mittelgrosse Wohnungen (3-4 Zimmer) mit kleinen Zimmergrössen nachgefragt bleiben, so die UBS-Ökonomen: «Denn die absoluten Mietzinsen pro Bewohner sind in solchen Einheiten relativ tief. Im Umkehrschluss werden sich in solchen Wohnungen Mietzinserhöhungen künftig am einfachsten durchsetzen lassen.»

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Talsole in Sicht



BILD: SBORISOV / DEPOSITPHOTOS

Berlin und in München (im Bild) liegen hinsichtlich der Transaktionsvolumina bei den deutschen Top-Seven weiter an der Spitze.

IN DEUTSCHLAND KOMMT DIE ERHOLUNG AM IMMOBILIENINVESTMENTMARKT NACH WIE VOR NUR SEHR LANGSAM VORAN. GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE VON JLL LIEGT DAS TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH DEM DRITTEN QUARTAL 2024 BEI MEHR ALS 23 MILLIARDEN EURO – FÜNF PROZENT MEHR ALS IM VORJAHR.

**PD/BW.** «Bottoming out» – «Bodenbildung» – so bezeichnen internationale Marktteilnehmer die aktuelle Marktphase – wobei in der englischen Begrifflichkeit das «out», also hinaus, noch etwas mehr Optimismus verbreitet. Die Zahlen von JLL

unterstreichen dies: Danach wurde in den ersten neun Monaten 2024 auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 23,4 Milliarden Euro verbucht, plus 5 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

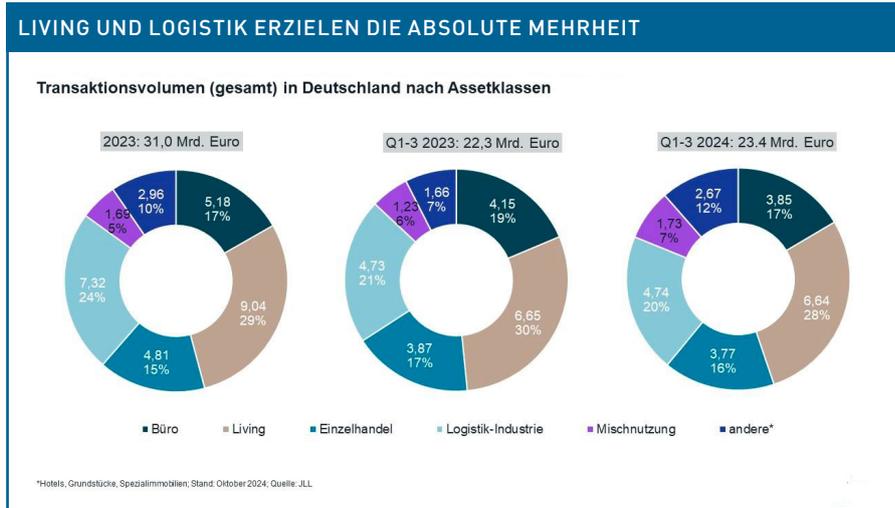
«Nach den Turbulenzen der vergangenen Jahre hatte kaum jemand mit einem schnellen Aufschwung an den Immobilienmärkten gerechnet», sagt Dr. Konstantin Kortmann, Country Leader JLL Germany. «Dass es aber doch recht lange dauern würde, bis Investoren, Nutzer und Unternehmen wieder eine gewisse Planungssicherheit gewinnen würden, hatten nur die wenigsten befürchtet. Dafür brauchte es die Zinssenkungen der Notenbanken als Signal.»

Laut Kortmann schalten mit den zunehmend vorhandenen Vergleichswerten durch abgeschlossene Transaktionen immer mehr Akteure vom Abwarte- auf den Aktivmodus. «Zugleich zeigt sich, wie sehr der Markt gelernt hat, mit der Parallelität mehrerer politischer und wirtschaftlicher Krisen umzugehen, und sich auch nicht durch die Eskalation im Nahen Osten und der bevorstehenden US-Wahl von seinem vorsichtig positiven Kurs abbringen lässt.»

### Verbesserung in Sicht

Die Stimmung an den globalen Investmentmärkten hat sich verbessert. Mehr als die Hälfte der für die JLL-Studie befragten Investoren >>>

>>> erwarten, dass sich die Lage in den nächsten sechs Monaten in Europa verbessern wird (Ende 2023: 23%). Davon sollte auch der deutsche Investmentmarkt als einer der nach wie vor liquidesten und transparentesten profitieren, meint Helge Scheunemann, Leiter Research JLL Germany. «Als Stimulus mag dabei das Einläuten des Zinssenkungszyklus in Europa und auch in den USA wirken, wenn gleich sich die realisierten Zinsschritte der EZB und der FED kaum spürbar in den Finanzierungszinsen niedergeschlagen haben.» Diese seien bereits eingepreist gewesen, denn allein die Erwartung der Märkte, dass die Leitzinsen gesenkt würden, habe zu einer Stabilität der monetären Bedingungen geführt. «Den aktuellen Kurs der fünfjährigen Swap-Rates, der mit 2,22 Prozent am 27. September den niedrigsten Wert seit über zwei Jahren erreichte, kann man auch dahingehend interpretieren, dass sich die Finanzmärkte auf eine Beibehaltung des eingeschlagenen Weges der Zentralbanken verlassen», so Scheunemann. Die Grundlage für die Erholung des Transaktionsmarkts, die Liquidität in Form vom Fremdkapital, scheint also wieder in Takt, was auch durch die jüngsten Ergebnisse des JLL-Immobilienfinanzierungsindex Difi bestätigt wurde, bei dem die befragten finanzierenden Banken einen deutlichen Optimismusprung in Bezug auf die Lage und die Erwartung am Finanzierungsmarkt durchklingen liessen. «Dies wird aber nun nicht dazu führen, dass wir ein plötzlich sich entzündendes Feuerwerk an Verkäufen sehen, und aus neutraler Sicht kann man sich auch nur einen moderaten Aufschwung wünschen, ohne Übertreibungen und ohne unrealistische Fantasien», stellt Scheunemann klar. Dieser Realismus prägt den neuen Marktzyklus und lässt die ungesunde Dekade des «Nullzinsumfelds» end-



gültig hinter sich. Die Ergebnisse am deutschen Investmentmarkt spiegeln diese Entwicklung wider. Zwar steht ein leichtes Umsatzplus im Vergleich zum Vorjahr, doch der Zwölfmonatsvergleich fällt damit etwas niedriger als noch zum Halbjahr aus. Das «bottoming out» vollziehe sich eben nicht dynamisch, so Scheunemann: «Bodenschwellen verlangen Achtsamkeit und langsame Fahrt.»

### Fokus auf Living und Logistik

Eigenkapitalstarke Investoren nutzen die aktuelle Marktphase, um ihr Anlageportfolio mit Immobilien zu erweitern. «Besonders Family-Offices und vermögende Privatpersonen sind hier aktiv. Anleger agieren demgegenüber immer noch etwas verhaltener, doch auch in dieser Akteursgruppe wächst das Interesse an Immobilien langsam wieder. Bei allen derzeit aktiven Käufergruppen beobachten wir ein verstärktes Interesse nach Logistik und Wohnimmobilien», sagt Jan Eckert, Head of Capital Markets JLL DACH. Es verwundert daher nicht, dass auf diese Assetklassen mit fast 50 Prozent das Gros des in den ersten drei Quartalen investierten Gesamtvolumens fällt. Auch Infrastrukturinvestments wie der Kauf von Rechenzent-

ren erfreuen sich hoher Beliebtheit bei den Investoren – schon aufgrund des KI-Booms. «Hier erwarten wir in den kommenden Jahren stetig steigende Transaktionsvolumina, die allerdings in der Summe nicht an die etablierten Assetklassen heranreichen werden und weiterhin als Ergänzung zu bestehenden Immobilienportfolios zu sehen sind», sagt Eckert. Auf Platz drei hinter Living und Logistik liegen mit 17 respektive 16 Prozent Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Während es bei Büros noch keine spürbare Belebung gibt und die Quartalsvolumina seit dem ersten Quartal 2023 konstant um 1,2 Milliarden Euro pendeln, fanden im aktuellen Quartal gleich fünf Shoppingcenter einen neuen Eigentümer. «Die Restrukturierung dieser Assetklasse ist im vollen Gange», sagt Eckert. «Auf dem aktuellen Preisniveau finden sich gute Opportunitäten, um solche meist in die Jahre gekommenen Center neu aufzustellen, zu sanieren oder auch mit anderen Nutzungen zu kombinieren.»

### Nur wenige Portfolioverkäufe

Nach wie vor stützt sich das Plus am Investmentmarkt ausschliesslich auf Einzeltransaktionen. Mit 16,2 >>>

INVESTMENTMARKTÜBERBLICK (STAND: OKTOBER 2024)

%: Prozentuale Differenz Q3/Q1-3 2024 zu Q3/Q1-3 2023

\* inkl. Wohn-Portfolios, Mikro-Wohnen und Pflegeimmobilien

	Transaktionsvolumen Big 7 (Mio. Euro)*		
	Q1-3 2023	Q1-3 2024	%
Berlin <sup>1)</sup>	3.010	4.490	49%
Düsseldorf <sup>2)</sup>	650	990	52%
Frankfurt/M <sup>3)</sup>	1.030	1.270	23%
Hamburg <sup>4)</sup>	1.170	1.190	2%
Köln <sup>5)</sup>	720	960	33%
München Region <sup>6)</sup>	1.680	2.690	60%
Stuttgart <sup>7)</sup>	940	490	-48%
<b>Gesamt</b>	<b>9.200</b>	<b>12.080</b>	<b>31%</b>

- 1) Stadtgebiet
- 2) Stadtgebiet inkl. Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden
- 3) Stadtgebiet inkl. Eschborn und Kaiserlei
- 4) Stadtgebiet
- 5) Stadtgebiet
- 6) Stadtgebiet inkl. Umlandgemeinden
- 7) Stadtgebiet inkl. Leinfelden-Echterdingen

	Transaktionsvolumen bundesweit (Mio Euro)*		
	Q1-3 2023	Q1-3 2024	%
Einzelobjekte	13.800	16.200	17%
Portfolios	8.500	7.200	-15%
<b>Gesamt</b>	<b>22.300</b>	<b>23.400</b>	<b>5%</b>

	Spitzenrendite in 1A-Lagen (Aggregierte Nettoanfangsrendite in den Big 7 in %)				
	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024
Büro	4,12	4,29	4,36	4,36	4,36
Einzelhandel: Shopping Center	5,25	5,50	5,50	5,50	5,90
Einzelhandel: Fachmarktzentren	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60
Einzelhandel: einzelne Fachmärkte	5,85	5,90	5,90	5,90	5,90
Einzelhandel: Geschäftshäuser	3,49	3,50	3,50	3,50	3,50
Wohnen: Mehrfamilienhäuser	3,56	3,71	3,71	3,61	3,61
Logistik-Industrie	4,15	4,41	4,41	4,41	4,30

	Büro-Spitzenrendite in %				
	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024
Berlin <sup>1)</sup>	4,05	4,20	4,20	4,20	4,20
Düsseldorf <sup>2)</sup>	4,25	4,45	4,55	4,55	4,55
Frankfurt/M <sup>3)</sup>	4,25	4,45	4,55	4,60	4,60
Hamburg <sup>4)</sup>	4,05	4,15	4,25	4,25	4,25
Köln <sup>5)</sup>	4,25	4,45	4,55	4,55	4,55
München Region <sup>6)</sup>	4,05	4,15	4,15	4,15	4,15
Stuttgart <sup>7)</sup>	3,95	4,15	4,25	4,25	4,25

Quelle: JLL research

>>>

>>> Milliarden Euro in den ersten neun Monaten entfallen auf sie mehr als zwei Drittel des Gesamttransaktionsvolumens, gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Wachstum von 17 Prozent. Portfolios sind nach wie vor eher selten anzutreffen. Hier hat JLL einen Umsatz von 7,2 Milliarden Euro registriert, 15 Prozent weniger als im Vorjahr. Immerhin blieb die Anzahl solcher Paketverkäufe mit 85 Transaktionen im Vergleich zu 2023 (89 Deals) nahezu stabil.

Die Bedeutung von Portfolios für die Gesamtstatistik wird deutlich, wenn man die grössten Transaktionen des Jahres betrachtet: Hier liegen Portfolios und Einzeldeals mit jeweils fünf Transaktionen gleichauf. «Wenn wir Volumen und Portfolio als Gradmesser für die Risiko-, Kaufs- und



Jan Eckert,  
Head of Capital  
Markets JLL DACH

eine Fortsetzung des moderaten Aufschwungs», sagt Scheunemann. «Von einer häufig im vierten Quartal anzutreffenden «Jahresendrallye» gehen wir in diesem Jahr nicht aus. Realistischer erscheint ein Transaktionsvolumen von 37 Milliarden Euro, und auch das würde bedeuten, das mehr als 13 Milliarden Euro in den Monaten Oktober bis Dezember gehandelt werden müssten.»

Keine grösseren Veränderungen gab es bei den sieben deutschen Immobilienhochburgen. Mit zwölf Milliarden Euro wurden in den ersten neun Monaten rund 31 Prozent mehr in Immobilien investiert als im Vorjahresvergleich. Der Anteil dieser Märkte am deutschlandweiten Transaktionsvolumen stieg von 4 auf aktuell 51 Prozent. Berlin mit knapp 4,5 Milliarden Euro (+49%) führt weiterhin die Rangliste der transaktionsstärksten Märkte an. Eine höhere Steigerungsrate erzielten Düsseldorf und München mit 1 Milliarde (+52%) respektive 2,7 Milliarden Euro (+60%). In Hamburg haben sich die Transaktionsaktivitäten im 3. Quartal erhöht und aus dem prozentualen Minus am Halbjahresende ist ein kleines Plus von zwei Prozent geworden. Stuttgart bleibt mit 48 Pro-

zent tief im Minus; Frankfurt erzielt im Vorjahresvergleich ein Plus von 23 Prozent. Die Mainmetropole ist traditionell sehr «bürolastig». «Wenn für den Bürosektor wieder mehr Zuversicht herrscht und Verkäufer und Käufer vermehrt zueinander finden, werden die Aktivitäten in Frankfurt noch stärker zulegen», sagt Scheunemann.

### Renditen entwickeln sich uneinheitlich

Nicht mehr ganz im Gleichschritt verläuft die Entwicklung der Spitzenrenditen in den einzelnen Assetklassen. Bei Büroimmobilien, Wohnimmobilien (Mehrfamilienhäuser) und Highstreet- und Fachmarktprodukten gab es in der Spitze im Mittel über die Metropolen hinweg keine Veränderung im dritten Quartal, beobachtet JLL im Logistiksegment eine Trendwende. Hier sinken die Spitzenrenditen um rund zehn Basispunkte auf 4,30 Prozent.

Die andere Richtung schlugen hingegen Shoppingcenter ein. Dort passt JLL die Spitzenrendite aufgrund der nun deutlich grösseren Datenbasis um 40 Basispunkte auf 5,90 Prozent an. Für die Entwicklung der Spitzenrenditen ist unter anderem die Risikoprämie als Differenz zwischen Immobilienrendite und der Rendite für langlaufende Staatsanleihen entscheidend. Diese hat sich aktuell wieder deutlich vergrössert und liegt Ende September bei 225 Basispunkten auf Basis der aktuellen Bürorendite. «Das ist der grösste Abstand seit dem ersten Quartal 2022», sagt Scheunemann. «Die externen Indikatoren zeigen in die richtige Richtung. Im weiteren Verlauf bleibt abzuwarten, wie sich diese Tendenzen auf die Kaufpreisverhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer auswirken und ob sich der Bid-Asking-Spread wieder schliesst.» •



Konstantin  
Kortmann,  
Country Leader JLL  
Germany

Verkaufsbereitschaft der Investoren und Finanzierungsbereitschaft der Banken ansehen, so gibt das dritte Quartal Anlass zur Zuversicht», sagt Eckert. «Vier der fünf grössten Transaktionen waren Paketverkäufe, alle mit Volumina im deutlich dreistelligen Millionen-Euro-Bereich.»

### Diesmal keine Jahresendrallye

In der Betrachtung aller Transaktionen mit einem Volumen von 100 Millionen Euro und grösser zeigt sich indes eine deutliche Belebung des Marktes mit aktuell fast 50 Transaktionen – ein kräftiger Anstieg im Vergleich zu 2023 (35 Deals). «Für das letzte Quartal des Jahres erwarten wir



Helge Scheunemann,  
Leiter Research  
JLL Germany

INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

# Investoren wollen umschichten



Immobilien in Nordamerika (im Bild: Chicago) stehen weiterhin auf dem Einkaufszettel deutscher institutioneller Investoren.

GEMÄSS EINER UMFRAGE VON UNIVERSAL INVESTMENT STEHEN NORDAMERIKA SOWIE ASIEN BEI DEUTSCHEN ANLEGERN WEITER IM FOKUS FÜR NEUINVESTITIONEN; WOHNEN UND LOGISTIK ERGÄNZEN DAS BÜRO ALS WICHTIGSTE NUTZUNGSARTEN. WICHTIGSTE TREIBER FÜR DIE WIEDERBELEBUNG DER TRANSAKTIONSMÄRKTE SIND SINKENDE ZINSEN.

**BW/PD.** In seiner mittlerweile dreizehnten jährlichen Immobilienumfrage wollte Universal Investment von institutionellen Investoren wissen, wie sich ihr Anlageverhalten

und ihre Erwartungen verändert haben und welche aktuellen Trends sie an den Immobilienmärkten beobachten. Die Auswertung, die auf den Angaben deutscher Pensionseinrichtungen, Versicherungen, Kreditinstitute und Stiftungen mit einem verwalteten Vermögen von insgesamt rund 62 Milliarden Euro beruht, ergab, dass Investoren an der Höhe ihrer Immobilienallokation festhalten, diese aber geografisch und nach Nutzungsarten anpassen. Die aktuellen Bestandsportfolios der befragten institutionellen Investoren weisen einen starken Home-Bias auf: Im Durchschnitt befinden sich 69 Prozent ihrer Immobilien in Deutschland, 20 Prozent im europäischen Ausland und 9 Prozent in Nordame-

rika. Bei denjenigen, die im asiatisch-pazifischen Raum Immobilien halten, machen diese durchschnittlich 2 Prozent ihrer gesamten Immobilieninvestments aus. Wie bereits in den Vorjahren spielen Schwellenländer für die Umfrageteilnehmer kaum eine Rolle.

## Zielallokation oftmals verfehlt

Vergleicht man die aktuellen Zahlen mit den für 2024 prognostizierten Allokationen aus der Immobilienumfrage 2023, stellt man fest, dass nur eine Zielallokation erreicht, drei dagegen verfehlt wurden. So sollte etwa der Deutschland-Anteil auf 57 Prozent sinken, was nicht einmal annähernd umgesetzt wurde. >>>

>>> Bei den Allokationen in Europa ohne Deutschland sieht es etwas besser aus: 20 Prozent wurden laut aktueller Umfrage erreicht, prognostiziert waren 26 Prozent. Und auch der 2023 geplante Asien/Pazifik-Anteil von 8 Prozent wurde mit den 2024 tatsächlich realisierten gut 2 Prozent deutlich unterschritten.

### APAC-Region im Fokus

Voll im Soll liegen hingegen die Allokationen in Nordamerika: Die für dieses Jahr geplanten 9 Prozent wurden erreicht – doch dabei soll es nicht bleiben. Bei den Neuinvestitionen in den nächsten zwölf Monaten zeichnen sich deutliche Verschiebungen ab. Während der in Deutschland gehaltene Immobilienanteil im Schnitt auf 50 Prozent weiter sinken soll, wollen die Teilnehmer der Umfrage in allen anderen Märkten ihre

Anteile erhöhen – und das teilweise recht drastisch.

Asien/Pazifik steht mittlerweile weit oben auf der potenziellen Kaufliste: Die künftige Allokation in der Region soll sich auf durchschnittlich gut acht Prozent fast vervierfachen und auch die Allokationen in Nordamerika (16%) und im europäischen Ausland (21%) sollen stark steigen. «Immobilien sind und bleiben in der gegenwärtigen Marktphase ein unverzichtbarer Bestandteil institutioneller Portfolios», sagt Markus Kuntz, Group Head of Sales bei Universal Investment. «Trotz des veränderten Zinsumfelds planen die meisten Investoren ihren aktuellen Immobilienanteil von rund 25 Prozent unverändert hochzuhalten.» Das bedeute aber nicht, dass sie keine Neuallokationen erwägen und realisieren – gerade die APAC-Region biete grosses Potenzial und viele Investitionsgelegenheiten.

### Wohnen und Logistik im Trend

Auch das Interesse an Wohnimmobilien nimmt gemäss der Umfrage weiter zu. Auf Grund steigender Mieten und ihrer Stabilität bieten Wohnobjekte Investoren langfristig sichere Renditen, sagt Kuntz. Bei der sektoralen Allokation der Bestandsimmobilien ist weiterhin das Bürosegment mit einem Anteil von durchschnittlich 39 Prozent (Vorjahr: 40%) am stärksten vertreten. Zugelegt hat dagegen die Nutzungsart Wohnen mit durchschnittlich 24 Prozent (16%). Logistik bleibt mit 13 Prozent im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Dieses Bild zeichnet sich auch für die geplanten Neuinvestitionen in den nächsten zwölf Monaten ab. Der Anteil von Wohnen (30%) und Logistik (19 %) soll künftig steigen, womit Wohnen dann im Durchschnitt fast gleichauf mit Büro (34%) liegt. >>>



BILD: TOSAKARIN / DEPOSITPHOTOS

Auch die APAC-Region (im Bild: Tokyo) ist ein gefragtes Investmentziel.

>>> Laut Umfrage sollen Hotels ebenfalls wichtiger werden (rd. 5%), während Segmente wie Ärzthäuser und Einzelhandelsimmobilien (jeweils 6%) weiter sinken. Viele der von Universal Investment befragten institutionellen Investoren setzen verstärkt auf Wohnimmobilien. Dabei bevorzugen sie bei Neuinvestitionen vor allem klassische Mehrfamilienhäuser in Volleigentum (59%) sowie Micro- (40%) und Studentenapartments (37%). Wenig bis kein Interesse haben die Umfrageteilnehmer dagegen an klassischen Mehrfamilienhäusern in Teileigentum, Co-Living und Sozialwohnungen. Gewerbliche Immobilien in Wohnimmobilien umzuwandeln, kommt für vier Fünftel der Befragten nicht in Frage.

### Preise: akzeptabel und stabil

Die Immobilienpreise für Neuinvestitionen aller Nutzungsarten schätzt das Gros der Befragten als hoch, aber noch akzeptabel respektive fair gepreist ein. Für Deutschland sehen das 76 Prozent der Befragten so (67%), für das restliche Europa 83 Prozent (94%) und für die restliche Welt 94 Prozent (88%). Für den deutschen Markt finden 18 Prozent der Befragten die Preise nicht mehr akzeptabel (28%). Allgemein geht die Mehrheit der Umfrageteilnehmer (59%) von unveränderten Immobilienpreisen im nächsten Jahr aus.

Nach den ersten Zinssenkungen sind sich 56 Prozent der Teilnehmer sicher: Die Transaktionsmärkte erfahren im Lauf des Jahres 2025 eine Wiederbelebung. Viele sehen in weiter fallenden Zinsen, die Käufer und Verkäufer näher zusammenbringen, den Hauptfaktor für das erneute Aufleben der Transaktionen (50%), weit vor Notverkäufen durch Insolvenzen und Non-performing Loans (19%).

### Cashflow bleibt im Fokus

Für Neuanlagen erwarten Institutionelle generell eine jährliche Cashflow-Rendite von vier Prozent (4,1%). In den deutschen Top-7-Städten rechnen 41 Prozent der Befragten 2025 mit Nettoanfangsrenditen zwischen 3,0 und 3,5 Prozent, 35 Prozent mit über 4,0 Prozent. Bei der Risikoklasse bleibt Core mit 64 Prozent am beliebtesten (ca. 60%), gefolgt von Core+ mit 44 Prozent (29%).

Der aktuelle Immobilienanteil am Gesamtportfolio der Befragten liegt bei durchschnittlich 25 Prozent und soll im Mittel unverändert bleiben. Die Hälfte der Institutionellen, die eine Reduzierung der Allokation in Immobilien erwägt, möchte das freiwerdende Kapital in alternative Investments wie Infrastruktur oder Private Equity investieren. 38 Prozent würden das Kapital in liquide Assets umschichten, der Rest das Liquiditätspolster ausbauen. «Die Immobilienmärkte zeigen dank des langfristigen Anlagehorizonts deutscher institutioneller Investoren eine klare Stabilisierungstendenz, während sinkende Zinssätze das Potenzial für mehr Transaktionsaktivität bieten», sagt Jochen Meyers, Group Head of Relationship Management bei Universal Investment. «Während die klassischen Investmentvehikel, etwa deutsche offene Immobilien-Spezial-AIF in Form von Sondervermögen im Treuhandmodell weiterhin das meiste Kapital auf sich vereinen, sehen wir steigendes Interesse an Anlagevehikeln wie etwa den Miteigentumsfonds.» Bei Miteigentumsfonds können Investoren unter Beibehaltung der Eigentumsrechte ihren Immobilien-Direktbestand – und das womöglich grunderwerbsteuerneutral – in einen offenen Immobilien-Spezialfonds einbringen und daraus Vorteile erzielen.» •

### NACHRICHTEN

#### VONOVIA: VERKÄUFE FÜR 1,8 MILLIARDEN EURO

Der Wohnungskonzern Vonovia hat durch Verkäufe weitere 1,8 Milliarden Euro an Liquidität hinzugewonnen. Bereits bei Bekanntgabe von Verkaufserlösen in Höhe von 1,5 Milliarden Euro anlässlich der Ergebnisse des ersten Halbjahres 2024 hatte Vonovia im August angekündigt, im Herbst weitere Verkäufe abzuschliessen. Seit Jahresbeginn summiert sich der Liquiditätszufluss nun auf über 3,3 Milliarden Euro. Für 2024 erwartet Vonovia insgesamt einen Liquiditätszufluss von rund vier Milliarden Euro.

Im Rahmen ihrer langfristigen Partnerschaft haben Vonovia und Apollo vereinbart, eine Gesellschaft zu gründen, die über 20 Prozent der Anteile an der Deutsche Wohnen verfügen soll und in der von den beiden Unternehmen beratene langfristige Investoren investiert sind. Der Liquiditätszufluss für Vonovia wird etwas mehr als eine Milliarde Euro betragen.

Für 500 Millionen Euro verkauft Vonovia elf Projekte an einen im August von der HIH Invest Real Estate und Vonovia aufgelegten Fonds. Zudem wurden drei Projektentwicklungen in Höhe von circa 150 Millionen Euro von Quarterback Immobilien an den Fonds verkauft. Die HIH Invest ist Mehrheitseigentümer; Vonovia bleibt mit einem Eigenkapitalanteil beteiligt und soll von der Bewirtschaftung, die HIH Invest und Vonovia gemeinsam übernehmen, profitieren.

Die insgesamt 14 Objekte – in Berlin (2), Hamburg, Leipzig (4), Halle/Saale, Dresden (2) Königs Wusterhausen, Böblingen und Offenbach (2) – umfassen über 127.000 qm Gesamtmietfläche, davon ca. 113.500 qm Wohnfläche, verteilt auf 1.600 Einheiten, 13.500 qm Gewerbefläche und 1.160 Tiefgaragen-/Ausstellplätze. (bw)

## MARKTKOMMENTAR

## Im Aufwärtstrend

AM 17. OKTOBER 2024 HAT DIE EZB DIE ZINSEN ERNEUT UM 25 BASISPUNKTE GESENKT. DIESER ZINSSCHRITT WAR VON DEN MARKTTEILNEHMERN ERWARTET WORDEN UND FÜHRTE DAHER AUCH ZU KEINEN GRÖßEREN REAKTIONEN AN DEN FINANZMÄRKTEN. DENNOCH DÜRFTE DIESE GELDPOLITISCHE LOCKERUNG DEN AKTUELLEN AUFWÄRTSTREND AN DEN AKTIENMÄRKTEN WEITER UNTERSTÜTZEN. ZUDEM WIRD ERWARTET, DASS AUCH DIE US-NOTENBANK IM NOVEMBER EINE WEITERE ZINSENKUNG ANKÜNDIGEN WIRD.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

**FL/TM.** Entsprechend stark zeigen sich die US-Aktienmärkte, die sich nach den Rückschlägen im August gut erholen konnten und mittlerweile wieder auf Höchstständen notieren. Ähnliches gilt für den Deutschen Aktienindex (DAX). In der Schweiz hingegen hat die Aufwärtsbewegung an Dynamik verloren. Zwar konnte sich auch der SMI nach den Kursturbulenzen im August rasch erholen, doch führten Gewinnmitnahmen im September zu einer Abschwächung des Aufwärtstrends. Trotzdem weist der SMI eine beeindruckende Jahresperformance von 9,47 Prozent aus.

## Real Index

Auch bei den Schweizer Immobilienaktien hatte die Aufwärtsbewegung zwischenzeitlich an Schwung verloren. Inzwischen konnte der REAL Index den Aufwärtstrend jedoch wieder fortsetzen und weist im laufenden Jahr ein Plus von 10,07 Prozent aus. Den grössten Wertzuwachs im Index erzielten die Aktien der Zug Estates mit einem Plus 18,08 Prozent.

Bei den europäischen Immobilienaktien zeigt sich ein ähnliches Bild. Die Aufwärtsbewegung kam Anfang Ok-

tober ins Stocken. Aber dank der jüngsten Kurserholung des EPRA Index stieg die Performance wieder auf ein Plus von 5,09 Prozent (nicht währungsbereinigt). Den Jahreshöchststand erreichte der EPRA Index am 1. Oktober 2024 bei einem Plus von 7,21 Prozent.

## SWIIT Index

Die Schweizer Immobilienfonds profitieren weiterhin vom zunehmend günstigeren Zinsumfeld. Der SWIIT Index nähert sich den Höchstständen vom Januar 2021 und weist aktuell eine Jahresperformance von +10,05 Prozent aus. Für neue Rekordstände (529,47 im Januar 2022) fehlen dem Index lediglich noch rund 21 Punkte oder 4,1 Prozent.

Am Primärmarkt herrscht derzeit eine eher ruhige Phase. Nur wenige Fonds sind auf der Suche nach neuem Kapital. Ein Anfang des Monats gestartetes Bezugsrechtsangebot des SF Retail Properties Fund von insgesamt 56,2 Mio. CHF wurde erfolgreich abgeschlossen. Es ist die zweite erfolgreiche Kapitalerhöhung für den SF Retail Properties Fund in diesem Jahr, was zeigt, dass auch Fonds, die nicht auf Wohnimmobilien

spezialisiert sind, von der stabilen Nachfrage profitieren.

Ende Oktober stehen die Kapitalerhöhungen der kotierten Immobilienfonds Dominicé Swiss Property Fund und UBS Direct Residential mit Zielvolumina von 57,4 Mio. respektive 70,0 Mio. CHF an. Für November und Dezember sind bisher nur drei weitere Emissionen bekannt: Procimmo Real Estate SICAV (Volumen: 100 Mio. CHF), Good Buildings (38 Mio.) und Swiss Invest Real Estate Fund (50 Mio. Insgesamt bleibt die Kapitalnachfrage am Primärmarkt in den kommenden Wochen und Monate moderat. •

16.10.2024	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2.745.82	0.44	10.01
REAL	3.532.78	1.13	10.07
SWIIT	508.73	0.20	10.05
EPRA EUROPE INDEX	1.797.61	-0.93	5.09
		NET CHANGES	
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	0.3758	-0.062	-0.769
CHF SARON 5Y	0.4230	-0.048	-0.637
CHF SARON 10Y	0.5625	-0.032	-0.607
CHF SARON 15Y	0.6580	-0.013	-0.552

# Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							18. 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	3600	3750	3600	2	3750	86	3600	3
4986484	ATHRIS N	360	400	260.5	50	0	0	364	97
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	520	550	540	3	0	0	550	2
193185	CHAM GROUP N	470	535	510	456	520	263	520	7
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	167.5	192	177	781	180	200	177	28
190684	IMBEX HOLDING AG	8750	10000	8325	1	9750	15	9100	1
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			14000	1	28700	1	13900	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2800	2900	2705	1	0	0	2900	8
11502954	KONKORDIA AG N	7000	8000	7500	25	9250	2	7790	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	55	62.5	61	200	0	0	62.5	100
257770	REUSSEGG HLDG N	72	78	78	50	350	10	78	12
54702757	SIA-HAUS VZ N	8100	10000	8750	10	10000	1	8805	1
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2370	2800	2500	5	2700	1	2550	8
253801	TERSA AG	15000	16000	12650	2	15200	25	15250	2
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	187	53	180	10
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	111	144	111	100	112	732	112	100



**B E K B | B C B E**

ANZEIGE

**TRADITIONELL  
UNKONVENTIONELL**

Im Gespräch mit Christian-Emanuel Forster,  
Walim AG

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											18. 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-KAPITALISIERUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	100.40	120.00	2.56%	19.52%	3.12%	0.90%	115.50	120.50	1'009'196'400		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	122.85	151.00	2.21%	22.91%	12.68%	1.57%	137.50	152.00	1'252'885'656		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	101.50	115.00	2.58%	13.30%	-1.79%	1.27%	113.00	116.50	714'482'235		
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	84.00	3.03%	14.44%	21.49%	0.59%	70.20	77.20	714'537'852		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	182.00	185.00	4.14%	1.65%	13.50%	0.80%	160.50	169.00	1'662'147'300		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	107.10	152.00	2.40%	41.92%	8.43%	0.85%	139.50	150.50	3'169'833'232		
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	235.00	2.26%	49.68%	10.85%	0.94%	206.00	219.00	3'854'850'700		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	115.00	130.00	2.43%	13.04%	8.73%	1.36%	119.50	128.00	429'000'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	118.60	153.00	2.50%	29.01%	14.87%	1.27%	134.50	145.00	2'453'820'579		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	156.15	233.00	1.97%	49.22%	9.91%	1.02%	209.00	220.00	1'776'180'203		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	113.20	142.00	2.86%	25.44%	10.61%	1.08%	130.00	133.50	312'400'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	108.00	95.00	5.79%	-12.04%	32.39%	0.57%	76.00	84.60	412'570'845		
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	5.86%	-10.73%	-0.97%	0.00%	106.00	108.00	150'781'250		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	99.00	112.00	2.51%	13.13%	10.89%	1.37%	100.00	103.00	910'000'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	182.20	218.00	3.07%	19.65%	11.17%	0.69%	199.00	213.00	1'308'000'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	407.90	540.00	2.51%	32.39%	8.07%	3.02%	520.00	550.00	2'085'856'920		
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	128.00	2.72%	0.47%	-0.78%	NICHT KOTIERT	125.00	130.00	864'000'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	140.05	167.00	2.23%	19.24%	3.14%	0.79%	156.50	171.00	955'422'865		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	128.90	150.00	2.02%	16.37%	18.15%	1.69%	127.50	139.50	424'146'450		
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	137.80	152.00	4.11%	10.30%	4.83%	0.94%	140.50	149.00	1'485'486'880		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	92.30	104.50	2.51%	13.22%	8.73%	NICHT KOTIERT	99.00	102.00	412'196'488		
CH0039415010	REALSTONE	115.30	130.00	2.87%	12.75%	7.82%	1.42%	123.50	131.00	1'744'013'830		
CH0100612339	RESIDENTIA	104.35	98.40	3.47%	-5.70%	5.11%	1.12%	94.00	99.00	157'457'122		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	143.15	164.00	3.13%	14.57%	8.61%	0.72%	144.50	156.50	1'751'551'652		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	82.35	83.40	5.25%	1.28%	11.80%	0.60%	78.40	84.60	200'160'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	95.05	112.00	3.98%	17.83%	8.33%	0.63%	107.50	112.50	725'760'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	115.95	128.00	2.54%	10.39%	6.23%	1.03%	119.00	128.00	1'077'311'232		
CH0002785456	SOLVALOR 61	218.80	305.00	1.76%	39.40%	9.65%	1.23%	283.00	299.00	1'765'274'120		
CH0037237630	STREETBOX REF	334.60	517.00	2.99%	54.51%	19.08%	0.55%	442.00	463.00	222'085'105		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	99.45	97.00	3.19%	-2.46%	15.00%	0.23%	83.60	93.60	260'327'824		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.30	89.00	2.55%	-13.00%	-4.09%	1.26%	88.00	92.40	302'810'307		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.40	119.00	2.23%	6.82%	-0.79%	1.79%	118.50	123.50	1'927'800'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	120.00	184.00	2.09%	53.33%	18.86%	2.35%	157.50	171.00	1'938'114'136		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	93.25	100.00	4.24%	7.24%	4.99%	0.79%	97.20	102.00	520'260'500		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	96.65	78.00	2.73%	-19.30%	5.39%	0.98%	74.40	78.00	296'561'460		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	157.15	205.00	2.27%	30.45%	11.41%	0.57%	176.00	187.00	1'083'616'060		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTM. FUND COMMERC.	101.55	100.00	4.58%	-1.53%	2.04%	NICHT KOTIERT	98.00	103.00	234'275'500		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	63.65	91.40	2.01%	43.60%	12.01%	0.71%	79.40	84.20	3'245'916'168		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	13.90	20.80	2.02%	49.64%	20.57%	1.56%	17.50	19.30	966'483'586		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.15	13.80	2.39%	23.77%	10.39%	1.19%	12.45	14.10	496'735'816		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	99.05	140.00	1.98%	41.34%	14.20%	0.85%	123.50	136.50	1'995'177'100		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	100.75	148.00	2.22%	46.90%	13.00%	0.78%	130.00	139.00	10'904'669'600		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.25	67.00	-0.99%	11.20%	12.70%	0.80%	60.20	66.40	1'650'865'528		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	101.95	115.00	2.40%	12.80%	5.13%	1.22%	110.50	116.00	1'104'473'685		
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL		
				2.70%	19.68%	10.58%	1.03%			66'662'400'772		

IMMOBILIENAKTIEN											18. 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	159.00	4.50%	2.22%	10.37%	3.02%	147.00	155.60	2'638'258'539		
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	72.40	4.37%	-6.16%	15.09%	0.45%	64.00	72.00	204'923'916		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	178.35	177.00	3.45%	-0.76%	4.57%	0.12%	172.00	189.00	384'571'086		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.60	16.10	3.48%	-3.01%	-0.89%	1.05%	16.30	17.25	484'011'611		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	108.20	82.00	3.85%	-24.21%	6.64%	3.14%	73.40	79.80	376'981'411		
CH1338987303	INTERSHOP N	96.15	124.00	4.55%	28.97%	5.28%	1.50%	119.60	125.20	676'761'000		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.00	19.90	0.00%	-13.48%	14.04%	1.22%	16.65	17.70	167'258'264		
CH0325094297	INVESTIS N	97.40	109.00	2.32%	11.91%	14.24%	0.82%	92.00	99.60	312'245'760		
CH0011108872	MOBIMO	258.90	276.00	3.70%	6.60%	9.58%	2.61%	252.00	268.00	2'004'229'476		
CH0212186248	NOVAVEST	40.55	33.80	3.77%	-16.65%	-3.71%	0.88%	31.70	36.80	343'776'927		
CH0284142913	PLAZZA N	347.75	326.00	2.49%	-6.25%	11.33%	1.29%	292.00	309.00	425'498'069		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	114.30	125.30	3.12%	9.62%	9.82%	3.69%	113.00	118.60	5'747'246'742		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	84.80	95.90	3.62%	13.09%	10.52%	4.34%	85.10	90.50	7'413'793'661		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	111.60	92.50	3.97%	-17.11%	3.33%	1.14%	90.00	94.60	252'483'468		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1641.50	17.20	-698.45%	-98.95%	-93.23%	178.57%	1780.00	1860.00	3'600'358		
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		
				-40.55%	-7.82%	9.88%	3.29%			21'991'797'297		

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

# «Joseph's House» in Davos im neuen Glanz



BILD: BERGBAHNEN DAVOS KLOSTERS

Das «Joseph's House» in Davos

DAS EINSTIGE SANATORIUM «JOSEPH'S HOUSE» UND SPÄTERE MOUNTAIN HOTEL IN DAVOS WIRD NACH AN-DERTHALBJÄHRIGER RENOVIERUNGSZEIT IN DER WINTERSAISON 2024/2025 ALS DREI-STERNE-SUPERIOR-HOTEL WIEDERERÖFFNET.

**BW.** Das «Josephs House, 1902 bis 1903 als Lungensanatorium des Dominikaner-Ordens errichtet, wird seit 2007 als Mountain Hotel der Bergbahnen Davos Klosters AG geführt und von dieser seit April 2023 einem Refurbishment unterzogen. Dabei wurde das äussere Erscheinungsbild, die Jugendstilfassade inklusive der charakteristischen Balkone, sanft renoviert, um den Charme des Hauses zu bewahren. Das Innenle-

ben des Gebäudes wurde kernsaniert, die Infrastruktur des Hotels auf den neuesten Stand gebracht. Neu verfügt jedes der 71 Zimmer über eine eigene Nasszelle, was durch die Aufstockung des hinteren Gebäudeteils möglich wurde. Das Hotel bietet nun zudem vier Suiten und ein Apartment mit eigener Küche, ferner einen 200 Quadratmeter grossen Spa-Bereich, einen Fitnessraum sowie über 240 Quadratmeter Eventfläche inklusive passender Infrastruktur, die für Seminare, Veranstaltungen und als Co-Working-Space genutzt werden kann. «The Chapel», ein Saal in der früheren Hauskapelle im obersten Stock, soll als Location für grössere Events genutzt werden. Das Investitionsvolumen für den Umbau beträgt gemäss Hotellerie-Fachmedien 20 Millionen Franken. •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 17\_2024 / 19. Jahrgang / 388. 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

## 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