

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Gefragte Immobilienanlagen (WP Immo-Monitoring)
- 7 Höhere Preise für Renditeimmobilien (Studie FPRE)
- 8 Wohnattraktivität unter der Lupe (UBS-Studie)
- 10 Anzeichen für verbesserte Kreditbedingungen (AEW-Research Report)
- 11 RE Private Debt im Fokus (Rücker Consult Konferenz)
- 12 Nachricht: Allswiss
- 13 KI fördert Transparenz (Studie JLL)
- 16 Marktkommentar
- 17 Immobiliennebenwerte
- 18 Immobilienfonds/-Aktien
- 19 Standortentwicklung: Projekt ALL/Allschwil
- 19 Impressum

EDITORIAL

Auf Wachstumskurs

Es war zwar nicht das primäre Ziel der Zentralbanken, die Leitzinsen zu senken – doch mit dem nun wieder deutlich niedrigeren Zinsniveau wird nicht nur die Wirtschaft in vielen Ländern Europas gestärkt, auch Investments in Liegenschaften werden wieder attraktiver. Internationale Immobilienberatungen berichten bereits über erste Anzeichen einer Erholung der Immobilienmärkte und über das zunehmende Investoreninteresse, welches sich unter anderem an den steigenden Transaktionsvolumen und der positiven Kursentwicklung der börsenkotierten Immobiliengesellschaften ablesen lässt. Dies gilt insbesondere für die Schweiz: Am hiesigen Immobilienmarkt stehen die Zeichen wieder auf Wachstum, wie Immobiliendienstleister unisono berichten. Bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern wurden im dritten Quartal im Vergleich zum Vorquartal und auch im Vorjahresvergleich gestiegene Preise erzielt; auch für Büroliegenschaften wurden anziehende Transaktionspreise registriert. Mit Blick auf die generell stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die kontrollierte Inflation und die umsichtige Zinsgestaltung der SNB fallen die Prognosen für die kommenden Monate recht zuversichtlich aus – weitere Preissteigerungen im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind demnach in Sicht. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



120'
@8am

Veranstaltungsreihe 120@8 zum Thema
„Trends im Facility Management 2025“

28. November 2024 | 8 bis 10 Uhr
im Office LAB Sihlcity, Eingang The Home, Kalandrpl. 1

Herzlich willkommen zur Veranstaltung „120@8“ der Alpha IC Schweiz AG! Erfahren Sie in nur 120 Minuten, wie sich die FM-Branche im Jahr 2025 entwickelt und welche Herausforderungen uns erwarten. Freuen Sie sich auf drei spannende Referate, darunter die Expertise von Thomas Ball (Lünendonk & Hossenfelder GmbH), der einen fundierten Einblick in die Marktentwicklung im FM geben wird.

Nutzen Sie ausserdem die Gelegenheit zum Netzwerken bei einem kleinen Frühstück. Seien Sie dabei und sichern Sie sich wertvolle Informationen für Ihre Zukunft!



Jetzt Ticket
sichern!

101. Schweizer Immobiliengespräch

In Zusammenarbeit mit



Neuer Zyklus, neue Perspektiven

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

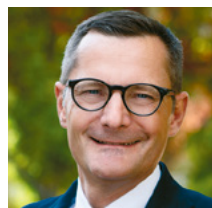
Schweizer RICS-Experten informieren aus erster Hand über die aktuelle Lage an den internationalen Immobilienmärkten, Investmentchancen und -Risiken.



Giorgio Engeli
Swiss Life Asset
Managers



Paola Prioni
Pensimo
Management AG



Rainer Suter
AXA Investment
Managers Schweiz AG



Zoltan Szelyes
Macro Real Estate AG



Michael Trübestein
Moderation

Melden Sie sich jetzt an!

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



Sponsoren:

HSLU Hochschule
Luzern

smg | swiss
marketplace
group
Empowering Swiss Real Estate

energie360°

allride
BY AMAG

IMMOTRAILER
DIGITAL | REAL ESTATE | STRATEGIES

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Portal

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Immobilienanlagen wieder gefragt



BILD: FOTOEMBER / DEPOSITPHOTOS

Für Renditeligenschaften in der Schweiz werden im kommenden Jahr steigende Preise prognostiziert.

MIT DEN AKTUELLEN ZINSENTWICKLUNGEN IN DER SCHWEIZ SCHEINT DAS ANLAGEUMFELD FÜR IMMOBILIENINVESTOREN WIEDER ATTRAKTIVER ZU WERDEN. DAS KÖNNTE ZU STEIGENDEN TRANSAKTIONSVOLUMINA UND POTENZIELL HÖHEREN PREISEN FÜHREN, AUCH INDIREKTE IMMOBILIENANLAGEN KÖNNTEN PROFITIEREN. DAS AKTUELLE IMMO MONITORING VON WÜEST PARTNER BEFASST SICH U.A. MIT DER FRAGE, WELCHE DIESER THEORETISCHEN EFFEKTE REALISTISCH SIND UND WELCHE SICH BEREITS AM MARKT BEOBACHTEN LASSEN.

BW/PD. Die Renditen 10-jähriger Schweizer Bundesanleihen sind innerhalb eines Jahres gesunken, von 1,1 Prozent im September 2023 auf 0,4 Prozent im September 2024. Die aktuelle Zinsstrukturkurve verläuft flach; die kurzfristigen und langfristigen Zinssätze befinden sich auf sehr ähnlichem Niveau. Die Gründe hierfür: tiefe Inflationserwartungen sowie die Erwartung eines schlepplenden Wirtschaftswachstums und weiterer Leitzinssenkungen. Und auch bei den Hypothekarzinsen hat sich der Rückgang der Zinsen bemerkbar gemacht. Infolge der nun wieder tieferen Zinsen und der stabilen Ertragsaussichten am Immobilienmarkt hätten sowohl die kotierten Immobilienfonds (WUPIX-F) als auch die Immobilien-

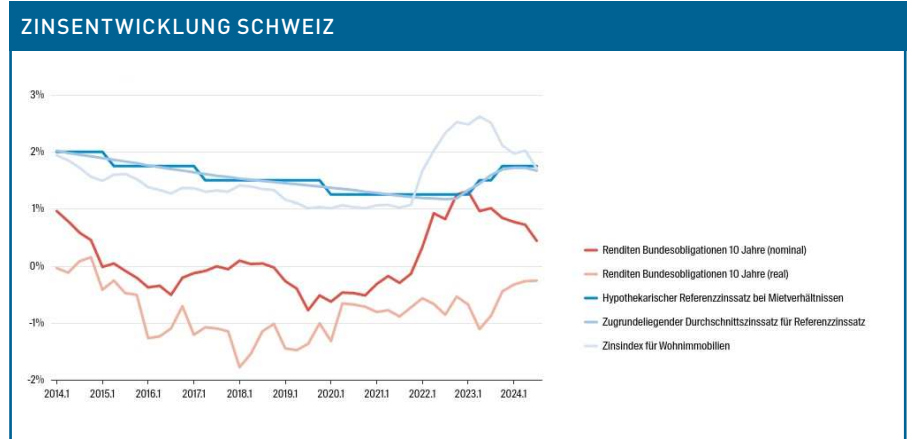
aktiengesellschaften (WUPIX-A) bemerkenswerte Performances erzielt, stellen die Autoren des aktuellen Immo-Monitoring des Zürcher Immobiliendienstleisters Wüest Partner (WP) fest. So hätten die Fonds seit dem Kurstief im September 2022 bis Ende September 2024 eine Performance von 29,0 Prozent verzeichnet und somit die vorgängigen Verluste durch die Zinswende fast wieder vollständig wettgemacht. Auch die Aktiengesellschaften hätten sich deutlich erholt: Der WUPIX-A habe seit seinem Tiefpunkt im gleichen Zeitraum um 31,2 Prozent zugelegt und allein im Jahr 2024 einen Zuwachs von 9,0 Prozent verzeichnet. «Allerdings liegen die Kurse der Immobilienaktiengesellschaften noch immer unter ihren Allzeit- >>>

>>> hochs vom März 2020», sagt Robert Weinert, Leiter Immo Monitoring und Partner bei Wüest Partner. «Weil viele Immobilienaktiengesellschaften in kommerzielle Nutzungen investiert sind und die Nutzernachfrage gerade in diesem Segment wegen der forcierten Digitalisierung – Stichworte Homeoffice, E-Commerce – zunehmend infrage gestellt wurde, waren Anteile von Immobilienaktiengesellschaften in der Folge nicht mehr so stark gefragt.»

Wieder höhere Agios

Die gute Performance habe dazu geführt, dass das nach Marktkapitalisierung gewichtete durchschnittliche Agio, sprich der Aufschlag auf den Net Asset Value (NAV) einer Immobilie, im Vergleich zu den Vorjahren wieder gestiegen ist – sowohl bei Immobilienfonds als auch bei Immobilien-AGs. Bei den Immobilienfonds ist der Anstieg nach den Beobachtungen von Wüest Partner stärker: Anfang Oktober 2024 lag er bei 26,3 Prozent und damit doppelt so hoch wie Ende 2022; das aktuelle Agio befindet sich damit wieder leicht über dem langjährigen Durchschnitt von rund 20 Prozent. «Es besteht weiterhin eine grosse Bandbreite bei den Agios der einzelnen Fonds: von einem Disagio von rund -22 Prozent bis hin zu einem Agio von über 45 Prozent», so Weinert.

Die Erwartungen hinsichtlich der weiteren Entwicklung der Agios bei den kotierten Immobilienfonds hängen nach Einschätzung der WP-Autoren von zwei Faktoren ab: Einerseits vom NAV, der aufgrund der tieferen Zinsen und der gewachsenen Ertragspotenziale bei vielen Fonds in den kommenden Monaten nicht weiter sinken, sondern stabil bleiben oder leicht steigen dürfte – was eher für eine Verkleinerung des durch-



Stand: 3. Quartal 2024, Quellen: BWO, hypotheke.ch, SNB, Wüest Partner

schnittlichen Agios spreche. Andererseits steige die Nachfrage nach Immobilienfonds, weil festverzinsliche Anlagealternativen im aktuellen und im für das nächste Jahr erwarteten Zinsumfeld an Attraktivität verloren hätten – was die Agios steigen lasse. «Insgesamt erachten wir weitere leichte Anstiege der Agios in den kommenden Monaten als realistisch, abhängig von der Ausrichtung der jeweiligen Fonds», sagt Weinert.

Auch bei den Immobilien-AGs sind die Agios im Zuge der jüngsten positiven Performance wieder angestiegen: Im grössengewichteten Mittel legten sie laut Wüest Partner von einem Disagio von -3,2 Prozent Ende 2022 auf 5,9 Prozent Anfang Oktober 2024 zu. «Auch hier sind die Bandbreiten der Agios der einzelnen Gesellschaften gross: zwischen -31,2 und 26,9 Prozent», sagt Weinert. Dass der Agio bei den Immobilienaktiengesellschaften tiefer liege als bei den kotierten Fonds und der jüngste Anstieg weniger stark ausfiel, verdeutliche die «aktuell noch stärkere Präferenz vieler Investoren für Wohnimmobilien».

Die deutlich bessere Stimmung bei den indirekten Immobilienanlagen reflektieren auch die zunehmenden Kapitalerhöhungen. Das ku- >>>

ANZEIGE

Stadt Luzern

Auf dem städtischen Areal «Littau West» soll auf einer Fläche von 10'225 m² eine Bebauung mit flexiblen Grundrissen für bezahlbare Wohnungen entstehen. Die Stadt schreibt freiwillig eine

Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Bauträger

aus. Ziel ist, dass das Areal gemeinnützigen Wohnraum ermöglicht und dabei gleichzeitig die Aspekte der städtebaulichen Entwicklung und nachhaltigem Bauen berücksichtigt sowie die Stärkung der Lebensqualität im Quartier fördert.

Gesucht werden Wohnbaugenossenschaften oder Bietergemeinschaften aus gemeinnützigen Bauträger-schaften. Die Ausschreibungsunterlagen sowie das Anmeldeformular sind via www.stadt Luzern.ch/littau-west zu finden.

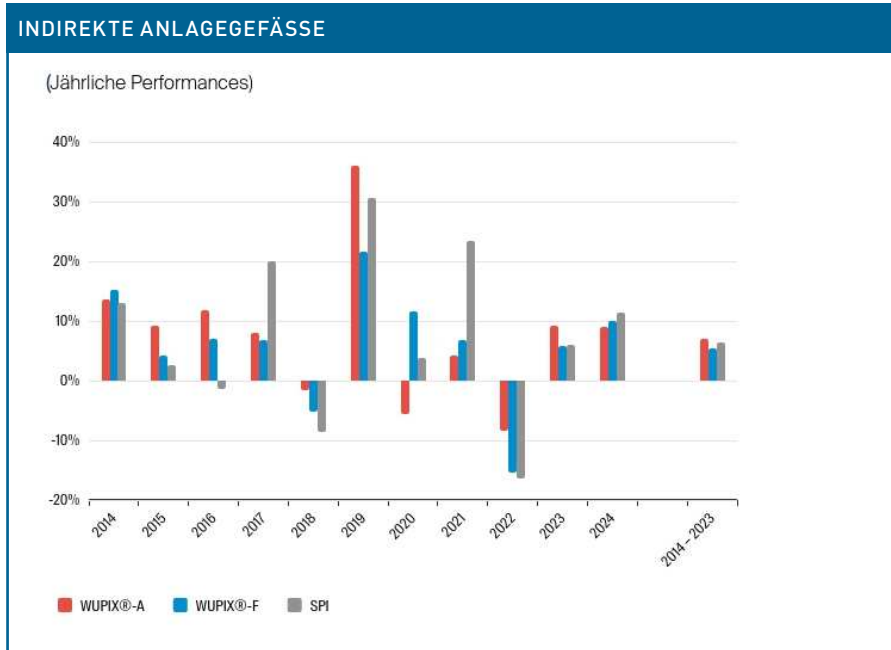
Stadt Luzern
Immobilien
Hirschengraben 17
6002 Luzern



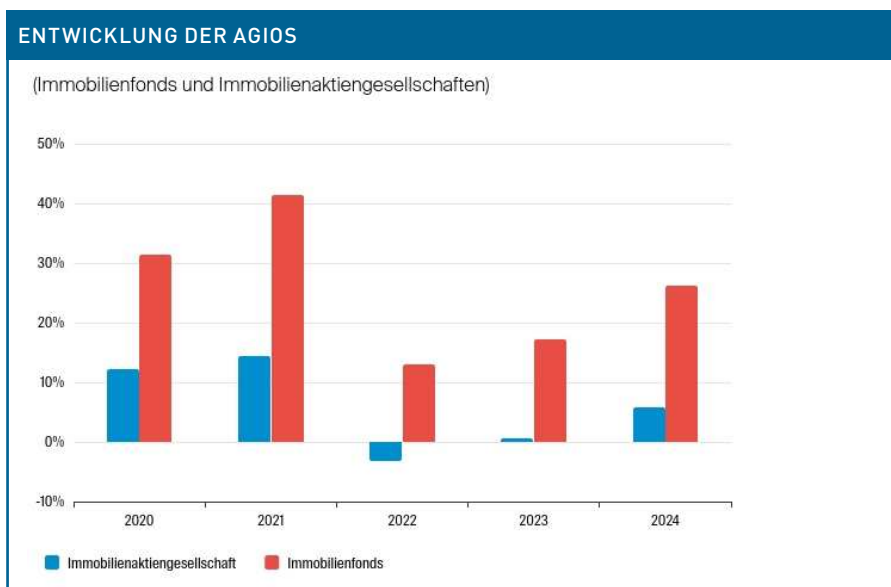
>>> mulierte Volumen aller Kapitalerhöhungen von kotierten Immobiliengesellschaften und Anlagestiftungen dürfte nach Einschätzung der WP-Autoren in diesem Jahr 4,2 Milliarden Franken erreichen und damit das Niveau von 2020 (3,8 Mrd. CHF) übertreffen und sich im Vergleich zum Jahr 2022 fast verdoppeln.

Verhältnismässig wenig Schwankung in diesem Jahr

Basierend auf einer Volatilitätsanalyse nach dem GARCH-Modell, das sowohl kurzfristige Schocks in der Volatilität als auch langfristige Volatilitätstrends berücksichtigt, lassen sich die Schwankungsrisiken der indirekten Immobilienanlagen und des SPI (Swiss Performance Index), darstellen. Die WP-Autoren verweisen darauf, dass die Volatilität des SPI in Krisenzeiten wie der Finanzkrise 2008 und der COVID-19-Pandemie 2020 deutlich anstieg und die Immobilienindizes WUPIX-A und WUPIX-F ähnliche Muster, jedoch weniger ausgeprägt, aufwiesen. «In den letzten Monaten war die Volatilität aller drei Indizes sehr stabil und gering, was auf ruhigere Marktbedingungen hindeutet», so Weinert. Nur die jüngsten Entwicklungen im Nahen Osten hätten teilweise zu höheren Volatilitäten im SPI geführt, wovon die Immobilien-AGs und -fonds aber weniger stark betroffen waren. Für die nächsten 365 Tage prognostiziert das GARCH-Modell gemäss WP eine moderate Volatilität ohne extreme Schwankungen im SPI (was auf eine mögliche weitere ruhige Entwicklung schliessen lässt – vorausgesetzt, keine externen Schocks führen zu einer grossen Verunsicherung. Bei WUPIX-A und WUPIX-F erwartet man bei WP leicht zunehmende Volatilitäten, ausgehend vom aktuell sehr tiefen Niveau auf das



Stand 2024: Januar bis September 2024, Quellen: LSEG, Wüest Partner



Stand: Jeweils Jahresende, 2024: Ende September; Quellen: LSEG, Swiss Finance & Property, Wüest Partner

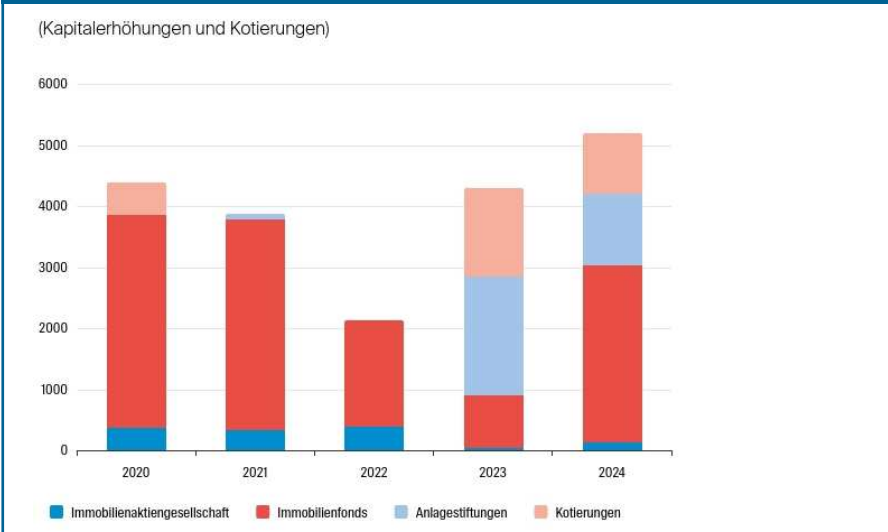
mittlere Schwankungsniveau der letzten Jahre.

Vorsichtige Erholung am Transaktionsmarkt

Die Entwicklung bei den direkten Immobilienanlagen falle bislang etwas gemächlicher aus, berichten die WP-

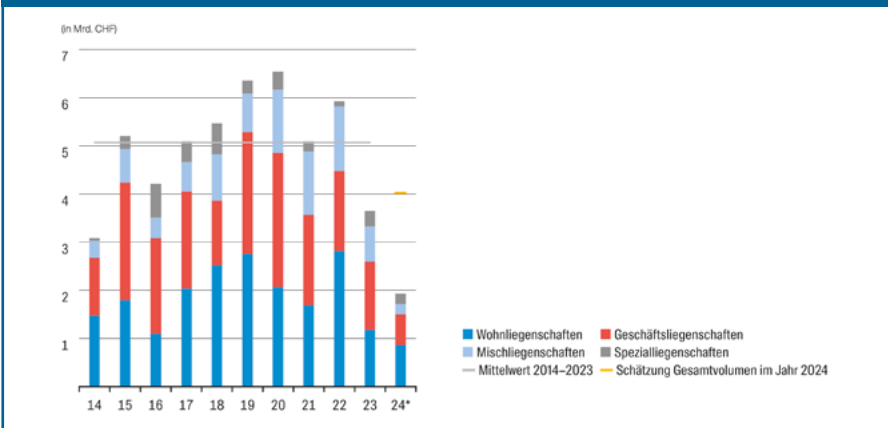
Autoren. Nach der ab 2022 erfolgten schrittweisen Leitzinserhöhung der SNB auf 1,75 Prozent sanken die Transaktionsvolumen auf dem Schweizer Immobilienmarkt im Jahr 2023 deutlich und lagen 28 Prozent unter dem Durchschnitt der Jahre 2014 bis 2023. Besonders stark betroffen war der Markt für Wohnliegen- >>>

ENTWICKLUNG DER KAPITALMARKTTRANSAKTIONEN



Stand: Kenntnisstand Ende September 2024; Quellen: Swiss Finance & Property, Wüest Partner

TRANSAKTIONSVOLUMEN VON RENDITELIEGENSCHAFTEN IN DER SCHWEIZ



Stand: *Ende August 2024; Quelle: Wüest Partner

>>> schaften, wo die Volumen 39 Prozent unter dem Zehnjahresschnitt lagen. Im laufenden Jahr (Stand August) zeigte sich gemäss WP noch keine spürbare Belebung der Transaktionsaktivitäten; der bisherige Stand des Jahres entspreche weitgehend dem Niveau des Vorjahreszeitraums. «Allerdings befinden sich heuer mehr Transaktionen in der Prüfung als noch vor einem Jahr», so Weinert. «Deshalb und angesichts des veränderten Marktumfelds, der zahlreichen Kapitalerhöhungen bei den Aktiengesellschaften, Fonds und Anlagestiftungen sowie

im Wissen um die traditionell stärkere Aktivität in der zweiten Jahreshälfte rechnen wir damit, dass die Transaktionsvolumen bis Ende 2024 leicht über dem Vorjahresniveau zu liegen kommen, jedoch weiterhin deutlich unter dem Zehnjahresschnitt bleiben werden. Besonders im Wohnsegment könnte das Volumen spürbar über den Vorjahreswert hinausgehen.» Neben der bekannten Trägheit des Marktes erkennen die WP-Autoren weitere Gründe für die verhaltene Dynamik. So würden institutionelle Investoren verstärkt in die Aufwer-

tung ihrer Bestandesportfolios investieren, um Mietpreispotenziale zu heben und die energetische Effizienz zu verbessern. Die Pensionskassen agierten mit Blick auf ihre hohen Immobilienquoten eher vorsichtig. Darüber hinaus suchten Investoren bevorzugt nach energieeffizienten Objekten– doch das Angebot sei in diesem Segment besonders knapp. Last but not least führten mögliche Verschärfungen bei der Mietpreisregulierung in städtischen Gebieten zu einer gewissen Zurückhaltung bei Investitionen.

Stabile Anfangsrenditen

Die Anfangsrenditen auf dem Schweizer Immobilienmarkt zeigen gemäss Wüest Partner derzeit eine stabile Entwicklung; insbesondere im Wohn- und Bürosegment der Grossstädte lasse sich in den letzten beiden Quartalen eine Seitwärtsbewegung bei den Spitzenrenditen erkennen. Betrachte man die Verteilung der Nettoanfangsrenditen über alle Transaktionen in der Schweiz, zeige sich ein leichter Anstieg des Medians, und zwar in sämtlichen Segmenten, aber besonders deutlich im Wohnbereich, so Weinert: «Dies lässt sich damit erklären, dass die Zahlungsbereitschaft der Investoren noch nicht gestiegen ist, während die Mietpreiseinnahmen zugenommen haben.» Dass die Bandbreite zwischen den niedrigen und hohen Renditen wieder schmaler geworden sei, deute darauf hin, dass sich die Unsicherheit im Markt verringert hat.

Trendwende in Sicht

Die qualitätsbereinigte Analyse der Transaktionspreisentwicklung für Wohninvestmentobjekte von WP zeigt, dass die Preise in den letzten zwei Quartalen leicht rück- >>>

>>> häufig waren. «Zwar liegen sie im Vergleich zum Vorjahresquartal um 1,5 Prozent höher, doch die kurzfristige Preisdynamik war trotz günstigerer Marktbedingungen negativ», so Weinert. «Die Preisrückgänge waren zwar moderat, sie spiegeln aber die oben erwähnten Faktoren wider, die den fehlenden Schwung bei Direktinvestments erklären.»

Für das kommende Jahr erwarten die WP-Researcher jedoch wieder Preissteigerungen bei Wohninvestmentobjekten. «Unser Prognosemodell, basierend auf dem wirtschaftlichen Basisszenario für 2025, bildet einen Anstieg von 2,8 Prozent ab. Nach der zusätzlichen qualitativen Einschätzung in einer Expertendiskussion halten wir einen Preisanstieg zwischen 2,5 und 3,0 Prozent für realistisch.

Hohe Nachfrage nach Objekten in guten Lagen

Parallel dazu deutet ein neuer Sentimentindex von Wüest Partner, der Fachtexte zur Marktstimmung analysiert, ebenfalls auf steigende Preise bei den Wohnrenditeliegenschaften hin. Der Index erfasst Stimmungswerte, wobei höhere Werte positive Marktbedingungen anzeigen. Die Preise für Geschäftsliegenschaften bewegen sich gemäss WP aktuell weitgehend seitwärts, wobei die Autoren darauf hinweisen, dass eine zuverlässige Prognose für die zukünftige Preisentwicklung aufgrund der starken Heterogenität dieses Segments schwierig ist. Ein entscheidender Faktor sei zudem die Antwort auf die Frage, welche Objekte tatsächlich am Markt verfügbar sind, sagt Weinert. «Grundsätzlich ist die Zahlungsbereitschaft vor allem für Immobilien an zentraler Lage und in energetisch optimalem Zustand hoch.» •

FPRE Fahrländer Partner Raumentwicklung: Höhere Preise für Renditeimmobilien

Im 3. Quartal 2024 sind die Transaktionspreise von Mehrfamilienhäusern und Büroimmobilien sowohl zum Vorquartal als auch zum Vorjahresquartal angestiegen. Wie FPRE Fahrländer Partner Raumentwicklung berichtet, legten die Preise für Mehrfamilienhäuser in allen Regionen zu. Bei Büroimmobilien zeigte sich ein regional differenziertes Bild.

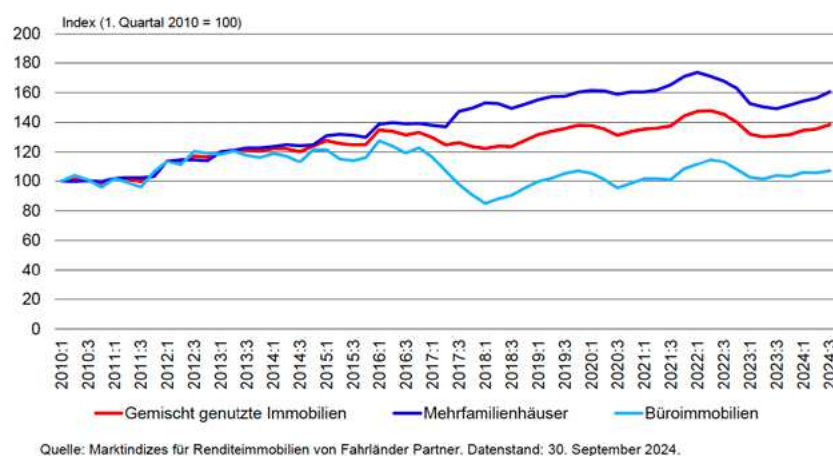
Mehrfamilienhäuser: Preise legen zu
Für Mehrfamilienhäuser stiegen die Preise in Q3 2024 landesweit um 2,7 Prozent im Vergleich zum Vorquartal an. Verglichen mit dem Vorjahresquartal beträgt der Anstieg 7,7 Prozent. Damit setzt sich der seit einigen Quartalen anhaltende Aufwärtstrend fort, wie aktuelle Analysen von FPRE zeigen. Trotz der Erholung liegen die Preise noch 7,5 Prozent unter dem Höchststand im ersten Quartal 2022. Alle acht FPRE-Regionen verzeichnen im dritten Quartal steigende Preise für Mehrfamilienhäuser. Am deutlichsten waren die Preisanstiege zum Vorquartal im Alpenraum (+5,3%), in der Ostschweiz (+3,8%) sowie im Jura und in der Südschweiz (je +3,7%).

«Die Preisentwicklung ist vor allem auf die weiter sinkenden Renditeerwartungen zurückzuführen», sagt Stefan Fahrländer, Partner bei FPRE. «Die zu geringe Bautätigkeit und die starke Nachfrage führen zudem zu steigenden Neuvermietungspreisen sowie weiter sinkenden Leerständen.» Fahrländer geht angesichts der Rahmenbedingungen davon aus, dass der Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern anhalten wird.

Büros: Regionale Unterschiede

Auch im Segment Büroimmobilien haben die Researcher von Fahrländer Partner im 3. Quartal ebenfalls steigende Transaktionspreise beobachtet: Zum Vorquartal sind es plus 1,3 Prozent und zum Vorjahresquartal plus 3,0 Prozent. Regional fällt die Entwicklung bei den Büroimmobilien recht unterschiedlich aus: Während die Preise in Basel um 1,3 Prozent sowie in Zürich und in der Südschweiz mit jeweils 0,3 Prozent leicht rückläufig sind, verzeichnen die Regionen Genfersee (+5,6%), Ostschweiz (+4,8%) und Mittelland (+2,0%) Zuwächse. (bw)

Abbildung 1: Preise von Renditeimmobilien – Indexreihen Schweiz



WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Wohnattraktivität unter der Lupe



BILD: RUSSLANDKAL / DEPOSITPHOTOS

St. Gallen liegt im Wohnattraktivitätsindikator der UBS weit vorn.

BEI DER WOHNORTSUCHE SPIELEN DIE FAKTOREN LOKALE INFRASTRUKTUR, FREIZEITANGEBOT UND WOHNKOSTEN EINE ENTSCHEIDENDE ROLLE. DER JÜNGST LANCIERTE NEUE UBS WOHNATTRAKTIVITÄTS-INDIKATOR BERECHNET FÜR SCHWEIZER REGIONEN ANHAND DIESER DREI ELEMENTE, WO ES SICH AM BESTEN WOHNT.

PD/BW. Gemäss dem neuen Wohnattraktivitätsindikator des UBS Chief

Investment Office Global Wealth Management verfügen Mittelzentren in zehn aller 13 analysierten Regionen für eine Familie mit zwei Kindern und durchschnittlichen finanziellen Mitteln über die höchste Attraktivität. Dazu gehören Locarno und Vevey ebenso wie die Kantonshauptorte Aarau, Chur, Freiburg, Luzern, Neuenburg, Sitten, Solothurn und St. Gallen. Nebst diesen Mittelzentren wird die Liste der Top-Gemeinden durch Basel, Interlaken und Murten komplettiert. Die beiden Grosszentren Bern und Lausanne schaffen es in die Top Drei ihrer Region.

Attraktive, aber hochpreisige Zentren

Die im Wohnattraktivitätsindikator bestplatzierten Wohngemeinden sind häufig ein teures Pflaster. Ihre Attraktivität macht sie seit jeher zu einem begehrten Wohnort, was die Immobilienpreise in die Höhe treibt. Doch für diese hohen Wohnkosten werde etwas geboten, stellen die UBS-Researcher fest: «So zeichnen sich die höchstplatzierten Gemeinden durch eine hervorragende Infrastruktur aus.» Dazu gehören gemäss der UBS-Studie neben einem >>>

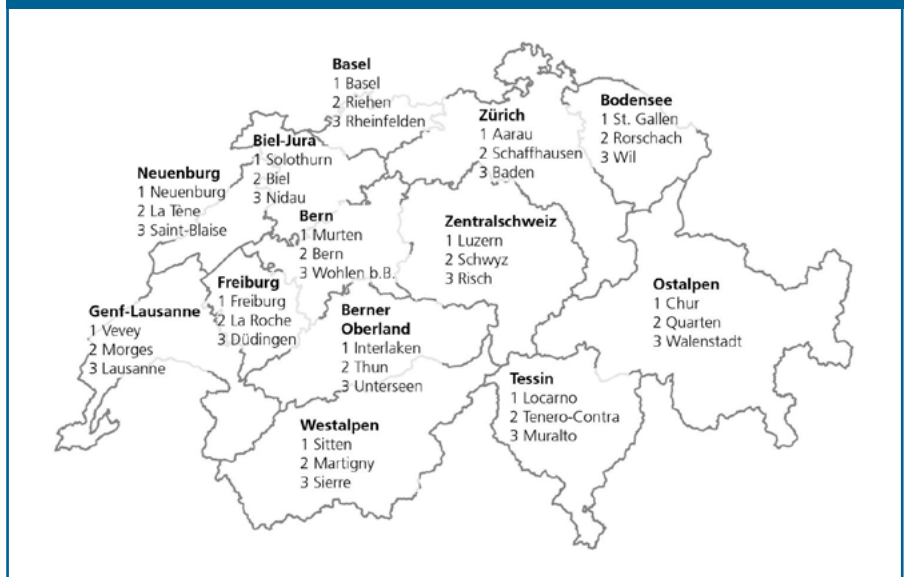
>>> breiten Spektrum an Geschäften, einer guten medizinischen Versorgung und schnell erreichbaren Schulen sowie Kinderbetreuungseinrichtungen auch ein möglichst breit gefächertes Freizeitangebot. Die attraktivsten Gemeinden punkten mit zahlreichen kulturellen Einrichtungen, einem breiten gastronomischen Angebot sowie vielfältigen Sportmöglichkeiten. Oft verfügen sie auch über ausgedehnte Park- sowie Erholungsflächen oder sie liegen in der Nähe eines Sees.

Hohe Wohnattraktivität auch abseits der Zentren

Auch Agglomerationsgemeinden der Grosszentren bieten eine relativ hohe Wohnattraktivität. Die attraktivsten unter ihnen – etwa Rheinfelden, Ittigen oder Uster – würden bei der Erreichbarkeit und der Lebensqualität sehr gut abschneiden und in vielen Fällen eine geringere Steuerbelastung oder tiefere Wohnkosten als die nahe gelegenen Zentren aufweisen, so die UBS-Autoren. Viele dieser Gemeinden wie etwa Köniz, Lancy und Allschwil seien in den letzten Jahren stark gewachsen: «Ein Grund dafür ist, dass sie relativ mehr neuen Wohnraum schaffen konnten als viele der von Knappheit geprägten Zentren.» Dies treffe auch auf äussere Agglomerationsgemeinden wie Wetzikon, Liestal und Nyon zu.

Fern von der Liste der Top-Wohnstandorte bleiben Gemeinden mit hoher Fluglärmbelastung im Norden Zürichs sowie im Nordwesten Genfs oder Gemeinden mit relativ grossen Industriearealen. Die ländlichen Gemeinden könnten bezüglich Erreichbarkeit und Infrastruktur zwar nicht mit den suburbanen Gemeinden mithalten, doch würden die attraktivsten ländlichen Gemeinden im Einzugsgebiet der Grosszentren neben niedrigeren Le-

TOP DREI PRO REGION WOHNATTRAKTIVITÄTSINDIKATOR FÜR DEN MITTLEREN HAUSHALT



Quelle: UBS, 2024

benshaltungskosten auch ein attraktives Freizeitangebot bieten, wozu die Nähe zu einem See – wie in Mont-Vully oder Weesen – und in vielen Fällen ein grosses Angebot an Grünflächen und Wäldern – wie in Le Chenit oder in Langenbruck – beitragen könnten.

Wohnkosten als Hürde

Aufgrund hoher Wohnkosten seien es jedoch in vielen Regionen nicht die grossen Zentren und prestigeträchtigen Tiefsteuergemeinden, die an der Spitze stehen, schreiben die UBS-Autoren: «Die Qualität der Infrastruktur und Lebensqualität können die hohen Lebenskosten nicht immer aufwiegen.» So würden zum Beispiel in der Region Zürich die Gemeinden Aarau und Schaffhausen die Zürichsee-Gemeinden auf die Plätze verweisen. In der Westschweiz seien Vevey und Morges attraktiver als Lausanne und im Tessin rangierten Tenero-Contra und Muralto vor Lugano. Gemäss den UBS-Erhebungen gibt es nur wenige Gemeinden in der Schweiz, welche

trotz ihrer überdurchschnittlichen Infrastruktur und Lebensqualität mit unterdurchschnittlichen Wohnkosten auftrumpfen können. Hierzu gehören Schaffhausen, Goldach, Rheinfelden, Yverdon-les-Bains und Delsberg. Auch für Familien mit überdurchschnittlichen Einkommen und Vermögen gehören Zentren zu den attraktiven Wohngemeinden. Zudem sind Tiefsteuergemeinden interessante Wohnsitze für diese Haushalte, da die hohen Wohnkosten für sie eine untergeordnete Rolle spielen. Bei Familien mit unterdurchschnittlichen Einkommen und Vermögen machen Mieten und Steuerausgaben einen grösseren Anteil an den Gesamtausgaben aus. Daher kommen hochpreisige Zentrumsgemeinden für sie generell kaum infrage. Die teuersten Standorte am Zürich-, Genfer- und Zugersee, sowie berühmte Bergdestinationen sind für diese Haushalte nicht erschwinglich. Stattdessen gewinnen günstigere Wohnorte ausserhalb der zentrumsnahen Agglomerationen für sie an Attraktivität. •

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Anzeichen für verbesserte Kreditbedingungen



BILD: VIOLKA08 / DEPOSITPHOTOS

Bei auslaufenden Immobilienkrediten in Europa zeichnet sich eine Refinanzierungslücke ab.

GEMÄSS EINEM AKTUELLEN RESEARCH REPORT VON AEW IST DIE FÜR DEN ZEITRAUM 2025 BIS 2027 GESCHÄTZTE KREDITFINANZIERUNGSLÜCKE DER EUROPÄISCHEN IMMOBILIENMÄRKTE GEGENÜBER DER IM HALBJAHRESAUSBLICK IM APRIL GENANNTEN 99 MRD. EURO AUF 86 MRD. EURO GESUNKEN.

PD/BW. «Unsere jüngste und aktualisierte Schätzung von 86 Mrd. Euro für die Finanzierungslücke bei Immobilienkrediten in Europa bestätigt, dass die Herausforderungen bei Refinanzierungen weiterhin bestehen», sagt Hans Vrensen, Head of Research

& Strategy Europe bei AEW. Mit knapp 79 Mrd. AuM zählt AEW zu den weltweit grössten Immobilien Investment- und Asset Managern. «Die Situation entspannt sich jedoch etwas, was zum Teil auf die Zinssenkungen der Zentralbanken zurückzuführen ist, infolgedessen die Anleiherenditen, die Swap-Sätze und letztlich die Kreditkosten gesunken sind», so Vrensen weiter.

Da die Immobilienrenditen in den letzten zwei Jahren gestiegen sind, machten die niedrigeren Kreditkosten die Verschuldung für Eigenkapitalinvestoren nun wieder attraktiv, so Vrensen: «Dies sollte dazu beitragen die Liquidität auf dem Investmentmarkt wiederherzustellen und auch eine weitere Erholung der Belei-

hungswerte für Altkredite ermöglichen und sollte somit die Probleme bei der Refinanzierung weiter entschärfen.»

Beleihungsquoten steigen

Während die Margen und die Gesamtkreditkosten gesunken sind, haben sich die Kreditmargen in den verschiedenen Sektoren unterschiedlich entwickelt, wobei die Margen für Bürokredite weiter gestiegen und die Margen für Logistik- und Wohnungsbaukredite gesunken sind. Vrensen sieht auch erste Anzeichen dafür, dass die Beleihungsquoten wieder steigen und die Kreditaufgaben weniger restriktiv werden, da die Kreditgeber ihre Aktivitäten >>>

>>> ausweiten und bei Preisgestaltung und anderen Bedingungen konkurrenzfähig bleiben wollen. Trotz dieser verbesserten Bedingungen für CRE-Kreditnehmer bleiben die Refinanzierungsprobleme für viele Altkredite aufgrund der historischen Verringerung ihrer Beleihungswerte bestehen: Die von AEW jüngst geschätzte Kreditfinanzierungslücke von 86 Mrd. Euro impliziert, dass fast 13 Prozent der auslaufenden europäischen Immobilien-

kredite, die zwischen 2016 und 2023 vergeben wurden, vor Refinanzierungsproblemen stehen werden. Dies ist ein Rückgang der noch im April 2024 geschätzten KFL von 17 Prozent (für 2024–2026), was einerseits auf eine Lockerung der Bedingungen in ganz Europa und andererseits auf neue, präzisere Daten zu Kreditfälligkeiten, Beleihungsquoten bei der Vergabe und Laufzeitverlängerungen zurückzuführen ist. Gemäss der AEW-Studie haben

Deutschland und Frankreich mit 19 respektive 18 Prozent aller Kreditvergaben im Zeitraum 2016–2023 den höchsten Anteil an betroffenen Krediten in allen 20 europäischen Ländern und stehen somit vor den grössten Refinanzierungsproblemen. UK liegt mit 6 Prozent weiterhin am unteren Ende, während Italien und Spanien mit 12 Prozent knapp unter dem europäischen Durchschnitt von 13 Prozent liegen. Darüber hinaus stellen die Autoren >>>

Europa: Neue Chancen für Real Estate Private Debt

Im Segment Real Estate Private Debt – die Bereitstellung von Fremdkapital durch Nichtbanken – gab es in Europa in den vergangenen beiden Jahren kaum Aktivität. Zu gross war die Unsicherheit am Immobilienmarkt. Spätestens 2025 wird es jedoch wieder mehr neue Immobilienkreditfonds geben und weiteres Geld von Institutionellen in die Assetklasse fliessen, ergab eine von Rucker Consult organisierte Online-Presskonferenz zum Thema «Real Estate Private Debt: Muss sich die Assetklasse nach der Zinswende neu erfinden?»

Uwe Janz, Leiter Treasury & Private Debt bei der Intreal, ist optimistisch für das Real-Estate-Private-Debt-Segment: «Der Rückzug der Banken hält an. Real Estate Private Debt kann die Lücke teilweise füllen – dies sei einer der Gründe, weshalb wir 2024 steigende Mittelzuflüsse in das Segment erwarten.» Auch Zahlen der INREV untermauern diese Erwartung: Im Rahmen der Investment Intentions Survey 2023 gaben fast 80 Prozent der Investoren an, ihre Real-Estate-Debt-Allokation ausbauen zu wollen. Damit war Debt innerhalb aller Immobilienanlagen das Segment, das laut INREV am stärksten wachsen wird.

Janz erwartet eine deutliche Refinanzierungslücke bei auslaufenden gewerblichen Immobilienkrediten in den kommenden Jahren in Europa: «Die Kanzlei Macfarlanes beziffert das Volu-

men auslaufender gewerblicher Immobilienkredite auf 150 Mrd. Euro allein für 2025. Laut einer Studie von CBRE gelten davon knapp 40 Mrd. Euro als refinanzierungsgefährdet. Von 2024 bis 2027 ergibt sich laut Studie eine Refinanzierungslücke in Europa von 176 Mrd. Euro. Dies stellt für alternative Kreditgeber – wozu Kreditfonds zählen – eine Chance dar, institutionellen Kunden Restrukturierungslösungen anzubieten.» Janz erwartet zudem bei den Banken eine Zunahme sogenannter Non Performing Loans (NPL).

Spielräume für Institutionelle

Manuel Köppel, Geschäftsführer der BF.Capital, schätzt den Anteil von Real Estate Debt in deutschen institutionellen Portfolios auf etwa 1,0 Prozent: «Bei den Real-Estate-Debt-Engagements hat es in den vergangenen zwei Jahren kaum Bewegung gegeben.» Es sei allenfalls zu passiven Veränderungen gekommen – beispielsweise durch Rückführungen von Darlehen oder Abwertungen. «Aktuell beobachten wir, dass Institutionelle wieder mehr Spielräume haben. Sowohl Zinsen als auch Immobilienpreise haben sich stabilisiert, so dass wieder sicherer kalkuliert werden kann», sagt Köppel, dessen Gesellschaft derzeit Kapital für ihren neuen Real Estate Debt Fund einwirbt: «Wir wollen einer der ersten sein, der nach der Krise wieder an den Markt kommt.»

Renditen gestiegen

Pascal Scheeff, Managing Director Institutional Sales bei BF.Capital verweist darauf, dass Mezzanine-Strukturen im Vergleich zur Vor-Corona-Zeit nur noch eine untergeordnete Rolle spielen: «Sowohl Investoren als auch Fondsanbieter stufen aktuell vor allem Whole-Loan-Strategien als attraktiv ein.» Mezzanine werde aber perspektivisch zurückkommen, wenn der Markt sich weiter erholt hat.

Wie in allen Segmenten des Immobilienmarkts seien auch im Real-Estate Debt-Bereich die Renditen gestiegen, sagt Scheeff: «Mit Real Estate Debt sind aktuell 6,5 bis 8,5 Prozent Brutto Brutto-IRR (Internal Rate of Return) möglich.» Neben der Rendite, die höher sei als bei Eigenkapitalinvestments, biete Real Estate Debt zudem regulatorische Vorteile, so Scheeff: «Die Regulierung der Versicherungen (Solvency) und die Regulierung der Banken (CRR 3) stellen für die Investoren im Vergleich zu Eigenkapitalfonds geringere Kapitalanforderungen. Das macht Real Estate Debt attraktiv, da die Investoren weniger von ihrem knappen Eigenkapital einsetzen müssen.» Auch die Anlagereordnung, die für den Grossteil der Institutionellen gelte, behandle Real Estate Debt vorteilhaft, da diese Investments nicht in die – oft schon volle – Immobilienquote fallen, sondern in die Alternative-Investment-Quote (Nr. 17). (bw).

>>> fest, dass neben Eigenkapitalzuführungen auch Debt-on-Debt-Beleihungen in grösserem Umfang zur Überbrückung der KFL eingesetzt wurden. Es gebe auch Hinweise darauf, dass US-Banken und opportunistische Fonds damit beginnen, unbesicherte Fremdfinanzierungen für Nichtbanken bereitzustellen, die bereit sind, fällige Altkredite mit hohen Beleihungsquoten zu refinanzieren, so die Autoren.

Nicht alle schwer zu refinanzierenden Kredite würden voraussichtlich einen Zahlungsausfall oder Verlust für den Kreditgeber auslösen, so Vrensen: «Die Auswirkungen auf die einzelnen Sektoren hängen jeweils von dem konkreten Zeitpunkt, dem Umfang der Kreditsicherheit und dem Zinsdruck des betreffenden Landes in den einzelnen Kreditjahrgängen 2016 bis 2023 ab.»

Ausfallgefährdete Kredite

Laut einer Analyse von AEW sind 7,1 Prozent der im Zeitraum 2016 bis 2023 in einer Höhe von 700 Mrd. Euro vergebenen CRE-Kredite ausfallgefährdet, verglichen mit 7,5 Prozent im Februar 2024. Die damit verbundenen Verluste dieser Kredite werden auf 1,8 Prozent geschätzt (Schätzung im April 2024: 2,5%). Diese neuesten Prognosen liegen deutlich unter den tatsächlich gemeldeten historischen Verlusten bei europäischen CMBS-besicherten gewerblichen Hypothekenkrediten von 2,3 Prozent.

Bei Betrachtung der verschiedenen Sektoren liegen die geschätzten Verluste für Kredite, die durch Einzelhandelsimmobilien besichert wurden, in den Jahrgängen 2016 bis 2023 gemäss der Studie branchenweit bei fast 6 Prozent; das ist mehr als das Dreifache des Gesamtdurchschnitts aller Sektoren, was auf einen stärkeren

und früheren Rückgang der Beleihungswerte seit 2018 zurückzuführen ist.

Die Verluste bei Krediten, die durch Büroimmobilien besichert wurden, werden auf 1,7 Prozent geschätzt, was knapp unter dem Gesamtdurchschnitt liegt, während die geschätzten Verluste in allen anderen Sektoren unter 1,0 Prozent liegen. Die AEW-Researcher weisen darauf hin, dass die Daten der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde im Hinblick auf die Fähigkeit der Kreditgeber, potenzielle Verluste aufzufangen, zum Jahresende 2023 uneinheitlich sind. Positiv sei, dass diese Daten zeigen, dass nur 11 Prozent der CRE-Bankkredite in den EU-27 in die Kategorie +100 Prozent LTV fallen. Ausserdem sei erwähnenswert, dass die europäischen Banken inzwischen besser kapitalisiert und reguliert seien als vor der globalen Finanzkrise.

«Die NPL-Quote der europäischen Banken für CRE-Kredite war von über 8 Prozent im Jahr 2020 auf 4 Prozent Anfang 2023 gesunken, was auf Abschreibungen und Verkäufe von notleidenden Altkrediten aus der globalen Finanzkrise zurückzuführen ist», so Vrensen. Im vierten Quartal 2023 sei die NPL-Quote jedoch auf 4,5 Prozent gestiegen, was den fallenden Bewertungen für Sicherheiten nach dem Anstieg der Zinssätze geschuldet sei. Dies erkläre sich teilweise durch den Anstieg der NPL-Quoten von Krediten, die durch US-Gewerbeimmobilien besichert sind. Die niedrige Anzahl notleidender CRE-Kredite der europäischen Banken und hohe Deckungsquoten führen gemäss Vrensen «zu attraktiveren Kreditbedingungen für Kreditnehmer, was den sich abzeichnenden Aufschwung bei den europäischen Kapitalwerten und Transaktionen erleichtern dürfte». •

NACHRICHTEN

ALLSWISS: NEUE HYPOTHEKEN- OBLIGATIONEN

Allswiss bringt ein neues Finanzinstrument auf den Markt: Hypotheken-Obligationen. Wie die von Pino Sergio 2007 gegründete Gesellschaft mitteilt, soll «diese innovative Lösung eine Alternative zum traditionell bankdominierten Hypothekemarkt bieten, der zunehmend durch höhere Eigenkapitalanforderungen, systemische Risikobedenken und Marktkonzentration eingeschränkt wird». Allswiss habe ihre Kunden bisher bei der Sicherung von Hypothekenfinanzierungen unterstützt – doch die Komplexität des Schweizer Marktes erfordere eine strategische Neuausrichtung, sagt Cédric Anker, Co-CEO von Allswiss: «Der Schweizer Markt hat aufgrund der starken Präsenz von Banken und Versicherungen historisch gesehen keine Möglichkeit für hypothekenbesicherte Anleihen geboten. Die Reduzierung der Marktteilnehmer in den letzten Jahren ist ein Wendepunkt für uns, der neue Chancen für Finanzierungslösungen schafft». Allswiss wolle «zu den Ersten gehören, die diese Chancen nutzen». Mit der Unterstützung von Baker McKenzie, PwC und einer Rating-Agentur, die diese erste Hypothekenverpflichtung, die mit einer einzelnen Immobilie als zugrunde liegendem Vermögenswert ausgegeben wurde, privat bewertet hat, zielt Allswiss auf PKs, Immobilienfonds, Vermögensverwalter und Family Offices ab. Ebenso wird erwartet, dass Banken und Versicherungen ihre Eigenkapitalreserven stärken oder ihre Bilanzen verkleinern, da 2025 die Vorschriften von Basel IV und Solvency III in Kraft treten. Das erste Projekt von Allswiss umfasst die Emission von Anleihen zur Finanzierung des Erwerbs einer ikonischen gemischt genutzten Immobilie mit solventen Mietern am Flughafen Zürich. (bw)

GLOBALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

KI fördert Transparenz



BILD: BIANCO BLUE / DEPOSITPHOTOS

Ein entscheidender Treiber bei der Transparenz der Immobilienmärkte ist der Einsatz von Künstlicher Intelligenz.

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ – KURZ KI – UND ZUNEHMENDE INVESTITIONEN IN DATENTECHNOLOGIEN UND -ANALYSEN HABEN DIE TRANSPARENZ IN DEN WELTWEIT FÜHRENDEN IMMOBILIENMÄRKTEN WEITER ERHÖHT. DIES ZEIGT DER GLOBAL REAL ESTATE TRANSPARENCY INDEX (GRETI) VON JLL, DER ALLE ZWEI JAHRE DIE MARKTTRANSPARENZ BEWERTET.

BW/PD. Im Vergleich zum vorherigen JLL-Index 2022 hat die Markttransparenz in den meisten Ländern und Regionen weltweit zugenommen. Europa ist nach wie vor die

transparenteste Region mit den Spitzenreitern Grossbritannien (1.) und Frankreich (2.), den Niederlanden (6.), Irland (8.), Schweden (9.) und Deutschland (10.) unter den Top Ten. Das Feld komplettieren die USA (3.), Australien (4.), Kanada (5.) und Neuseeland auf Rang sieben. In der Kategorie «Highly transparent» sind zudem noch Japan, Belgien und erstmals auch Singapur vertreten. «Es gibt belegte Verbindungen zwischen Transparenz, Vertrauen in die Märkte und Investitionen», sagt Konstantin Kortmann, Country Leader JLL Germany und Head of Markets Advisory: «Diese 13 Top-Länder haben in den vergangenen beiden Jahren insgesamt mehr als 1,2 Billionen US-Dollar direkter gewerblicher Immobili-

eninvestitionen angezogen, was rund 84 Prozent des weltweiten Gesamtvolumens entspricht.»

Fortschritte – und Verbesserungspotential

Am stärksten verbessert haben sich im globalen Vergleich seit 2022 die Länder Asiens. Indien hat hier bei der Transparenz mit einer grösseren Datenabdeckung und -qualität in allen Immobiliensektoren, die von der Industrie bis zu Rechenzentren reichen, die meisten Fortschritte gemacht und wird nun als «Transparent» eingestuft. Japan, Australien, China, Südkorea, die Vereinigten Arabischen Emirate und Saudi-Arabien verzeichneten im Jahr >>>

>>> 2024 ebenfalls Fortschritte. Im Gegensatz zu ihnen gab es in der Region Subsahara-Afrika die geringsten Fortschritte bei der Transparenz, obwohl es in Kenia, Nigeria und Ghana einige Anzeichen für Verbesserungen gab.

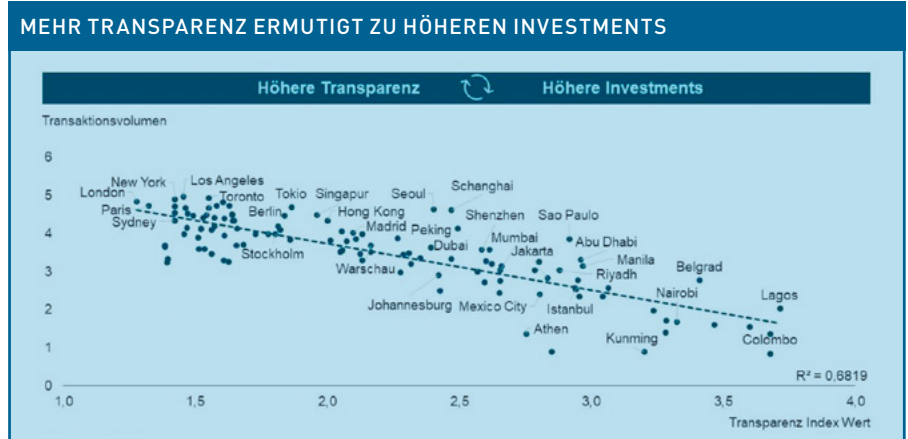
Paris auf Platz 2 im aktuellen Transparenz-Ranking

«Der Fokus auf Transparenz für Investoren war auf den globalen Immobilienmärkten noch nie so gross wie heute, da externe Herausforderungen wie geopolitische Spannungen und Wahlzyklen in naher Zukunft zunehmende Aufmerksamkeit auf sich ziehen», erklärt Richard Bloxam, CEO JLL Capital Markets. Mit Blick auf die kommenden Jahre geht der Experte davon aus, dass zusätzliche Faktoren wie Künstliche Intelligenz und höhere Standards bei den Nachhaltigkeitspflichten sowie auch bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung «die Anleger dazu veranlassen werden, mehr Transparenz zu suchen und einzufordern.»

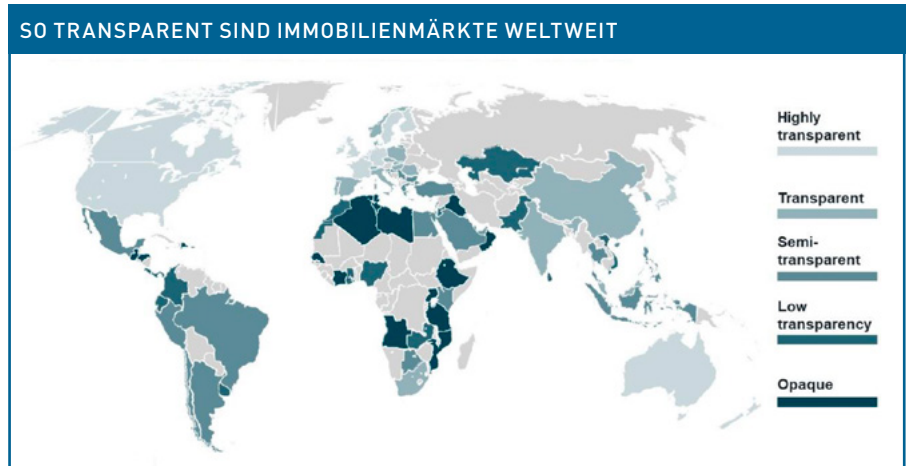
Im Vergleich der weltweiten Immobilienhochburgen schneiden britische, amerikanische und australische Städte am besten ab. Einzige Ausnahme unter den Top 15 ist Paris. Die französische Kapitale reiht sich hinter London auf Platz zwei. Die drei deutschen Metropolen Frankfurt, München und Berlin folgen auf den Plätzen 47 bis 49, fallen damit aber noch in die Top-Kategorie «Highly Transparent» und sind mit Stockholm, Tokio und Brüssel in guter Nachbarschaft. Das Schlusslicht unter den 151 untersuchten Städten ist die irakische Hauptstadt Bagdad.

KI und Nachhaltigkeit

Ein entscheidender Treiber ist dabei die Verbreitung Künstlicher Intelli-



Quelle: JLL, LaSalle



Quelle: JLL, LaSalle

genz und deren Einsatz in der Immobilienwirtschaft. Zahlreiche Unternehmen, darunter JLL, setzen bereits eigene Plattformen ein, zum Beispiel um grosse Datenmengen auszuwerten und Analysen zu erstellen oder das Gebäudemanagement zu automatisieren. Zugleich wird KI durch die Datenmenge transparenter Märkte besser trainiert. Trotz der inzwischen zu verzeichnen erheblichen Fortschritte gehören Nachhaltigkeitskennzahlen nach wie vor weltweit zu den am wenigsten transparenten Kriterien. Abgesehen von den transparentesten Märkten seien verbindliche Gebäudeleistungsstandards, die Offenlegung des Energieverbrauchs von Gebäuden sowie die Berichterstattung über Kli-

marisiken und die Resilienzplanung noch sehr begrenzt, stellen die JLL-Researcher fest. Der Einsatz der Dekarbonisierung von Gebäuden müsse sich verdreifachen, um sie an das Netto-Null-Kohlenstoff-Ziel anzupassen. Gleichzeitig übersteige die Nachfrage nach umweltfreundlichen Gebäuden das Angebot bei weitem, so die JLL-Experten. Ihre Prognose: «Nur 30 Prozent der benötigten ESG-konformen Büroflächen auf den wichtigsten globalen Märkten werden voraussichtlich bis 2030 gedeckt werden können.» Mit Blick auf die kommenden beiden Jahre wird erwartet, dass die Transparenz in Sachen Nachhaltigkeit in den grössten Volkswirtschaft- >>>

>>> ten der Welt wie den USA, der EU, Grossbritanniens, Chinas und Japans zunehmen wird – gesetzt den Fall, es werden entsprechende neue Richtlinien erlassen.

«Sensible» Transparentbereiche: Finanzierungsmärkte...

Nach JLL-Berechnungen laufen weltweit bis Ende 2025 rund 3,1 Billionen US-Dollar an Immobilienkredit aus, wovon 2,1 Billionen US-Dollar refinanziert werden müssen. Wie die Autoren der Studie berichten, haben die Zentralbanken Bedenken hinsichtlich der potenziellen Risiken geäussert, welche sich aus dem relativen Mangel an Transparenz ergeben – weil Kreditgeber ausserhalb des Bankensektors expandieren und traditionelle Kreditquellen ergänzen.

Während die Kreditvergabe im gewerblichen Immobilienbereich in der Vergangenheit von regulierten Banken dominiert wurde, hat sich die Kreditgeberlandschaft in den vergangenen Jahren mit neuen Kreditquellen wie Schuldfonds, Pensionskassen und Versicherungsge-



Konstantin Kortmann, JLL Deutschland

sellschaften erweitert. Diese Diversifizierung habe zu einem ausgewogeneren Markt geführt, «der aber in vielen Ländern auch weniger Einblick in die Finanzierungsbedingungen bietet, was neue Bedenken hinsichtlich der Transparenz aufwirft», so die JLL-Autoren.

...und Geldwäsche

Neben den Finanzierungsmärkten haben sich auch Geldwäsche und Vorschriften zum wirtschaftlichen Eigentum als sensible Transparenz-Bereiche herauskristallisiert. Neue Leitlinien der Financial Action Task Force (FATF), die die Länder dazu verpflichten, sicherzustellen, dass sie die wahren Eigentumsverhältnisse von Unternehmen nachverfolgen können, gepaart mit der Ausweitung der Finanzsanktionsregelungen, haben den Kampf gegen Geldwäsche verstärkt. Trotz globaler Massnahmen müssen diese Vorschriften weiterhin genau überprüft werden, so die JLL-Reserarcher – denn die Umsetzung und die Definitionen seien «oft widersprüchlich und leicht zu umgehen».

NACHRICHTEN

EMPIRA GROUP: STABILISIERUNG AM DEUTSCHEN WOHNINVESTMENTMARKT

Gemäss einer aktuellen Studie der Empira Group, Zug, bleibt die Stimmung auf dem Wohnungsneubauemarkt in Deutschland verhalten. Im August berichten 50,6 Prozent der befragten Unternehmen über Auftragsmangel und 11,7 Prozent über stornierte Aufträge. Mit sinkenden Fertigstellungszahlen (erwartete Einheiten 2024: 225.000) und einem prognostizierten Volumen von 175.000 Einheiten bis 2026, setzt sich der seit Jahren anhaltende Nachfrageüberhang am deutschen Wohnimmobilienmarkt fort.

Die Entwicklung am deutschen Wohninvestmentmarkt deutet laut der Studie auf eine fortschreitende Stabilisierung hin. «Die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands zeigt weiterhin Anzeichen von Stagnation, doch gibt es erste positive Entwicklungen in der Immobilienbranche», sagt Steffen Metzner, Leiter Research der Empira Group. «Die aktuellen Daten weisen auf eine Stabilisierung der Preise und steigende Nachfrage nach Immobilien hin.» In den ersten drei Quartalen des Jahres wurden 5,9 Mrd. Euro in Wohnportfolios ab 30 Einheiten investiert (+50% ggü. Vorjahreszeitraum; -51% unter dem langjährigen Mittel).

Der Mietpreisindex hat für alle deutschen Standorte über die letzten 12 Monate um ca. 2,2 Prozent zugelegt. Dieser Wert wird von allen deutschen A-Standorten (Ausnahme: Düsseldorf) übertroffen. Den höchsten Anstieg der Mietpreise verzeichneten Frankfurt (+5,1%) und Hamburg (+4,2%). Die Kaufpreise in den deutschen Top-7-Städten sind im 2. Quartal an vier Standorten gefallen, am deutlichsten in Hamburg (-7,5%) und Köln (-3,0%). In Berlin, München und Stuttgart bleiben die Preise konstant. (bw)

Global Real Estate Transparency Index

Der Global Real Estate Transparency Index (GRETl) von JLL analysiert, wie in verschiedenen Regionen rund um den Globus in Immobilien investiert wird, diese entwickelt und genutzt werden. Desweiteren bewertet der Index das rechtliche und regulatorische Umfeld, die Durchsetzungsmechanismen und die Datenverfügbarkeit und bietet einen globalen Vergleich der Betriebsbedingungen. Die 13. Auflage der Studie umfasst 256 Einzelindikatoren zur Bewertung der Markttransparenz in 89 Ländern sowie in 151 Städten weltweit.

MARKTKOMMENTAR

Immo-Fonds im Aufwind

AN DEN AKTIENMÄRKTEN HERRSCHT DERZEIT EINE DEUTLICH SPÜRBBARE NERVOSITÄT. DIES ANLEGER BLICKEN GESPANNT AUF DEN AUSGANG DER PRÄSIDENTSCHAFTSWAHL IN DEN USA – TROTZ DER RELATIV ROBUSTEN WIRTSCHAFTSDATEN AUS DEN VEREINIGTEN STAATEN. DIE INVESTOREN HALTEN SICH VORSICHTIG ZURÜCK, DENN DER AUSGANG DES RENNENS UM DAS PRÄSIDENTENAMT IST WEITERHIN OFFEN UND NACH DEN JÜNGSTEN WAHLUMFRAGEN ZEICHNET SICH EIN KOPF-AN-KOPF-RENNEN AB.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

FL/TM. Die jüngsten Kursrückgänge an den europäischen Aktienmärkten sind vor allem auf die überraschend hohen Inflationszahlen aus der EU und aus Deutschland zurückzuführen. Dadurch wurden die Hoffnungen auf die kommenden Zinssenkungen der EZB etwas gedämpft. Zu den deutlichen Kursabschlägen kam es vor allem in Europa, während die US-Aktienmärkte nur leichte Kursverluste erlitten. Der DAX liegt aktuell mehr als 2 Prozent unter dem Jahreshoch vom 18. Oktober 2024. Auch der Swiss Performance Index (SPI) musste in der zweiten Monatshälfte Einbussen hinnehmen, wodurch sich die Jahresperformance von +12,52 Prozent auf +9,38 Prozent reduzierte.

Real Index

Bei den Schweizer Immobilienaktien ist eine ähnliche Entwicklung zu beobachten. Mitte Oktober hat eine Kurswende stattgefunden und der REAL Index hat seither rund 2 Prozent an Wert verloren. Die Titel der Indexschwergewichte SPS und PSP bewegen sich nahezu synchron zum Index, sie können jedoch eine leicht höhere Jahresperformance auswei-

sen. Von allen im Index vertretenen Aktien verzeichnen aktuell drei Titel eine negative Jahresbilanz. Mit einem Kursverlust von -3,07 Prozent verzeichnet die Novavest Real Estate AG den grössten Rückgang. Noch deutlicher fallen die Kursverluste beim EPRA Index aus. Seit Ende September büssten die europäischen Immobilienaktien 6,24 Prozent an Wert ein. Dieser Kursrückgang drückte die Jahresperformance in den negativen Bereich von -0,54 Prozent (nicht währungsbereinigt).

SWIIT Index

Im Gegensatz zu den Aktien bleibt die Nachfrage bei den Immobilienfonds stabil. Der SWIIT Index legte in den letzten Wochen weiter an Wert zu und schloss am 29. Oktober 2024 mit 517.65 Punkten auf einem neuen Jahreshöchststand (+12,08% YTD). Bis zum Allzeithoch vom Januar 2022 fehlen nur noch rund 11 Punkte. Von der Nachfrage nach Schweizer Immobilienfonds profitiert auch der Primärmarkt. Die laufenden Emissionen des UBS Property Fund Direct Residential und des Dominicé Swiss Property Fund dürften das geplante

Zielvolumen erreichen. Im November beginnen drei weitere Fonds mit Kapitalerhöhungen, wodurch das Gesamtvolumen der laufenden und neuen Transaktionen auf rund 320 Mio. CHF steigt. Im Bereich der nicht kotierten Immobilienfonds starten der PURE Swiss Opportunity REF und der Akara Swiss Diversity Property Fund PK im November Emissionen im Umfang von insgesamt 130 Mio. CHF. Zusammen mit der erfolgreichen Emission des SF Retail Properties Fund im Oktober ergibt sich für das vierte Quartal 2024 ein Transaktionsvolumen von rund 500 Mio. CHF. •

30.10.2024	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2 770.04	1.32	10.98
REAL	3 472.77	-0.59	8.20
SWIIT	517.65	1.96	11.98
EPRA EUROPE INDEX	1 701.32	-6.24	-0.54
		NET CHANGES	
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	0.3625	-0.080	-0.788
CHF SARON 5Y	0.4425	-0.038	-0.618
CHF SARON 10Y	0.5950	-	-0.565
CHF SARON 15Y	0.6975	0.025	-0.508

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							30. 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	3740	1	3750	1	
4986484	ATHRIS N	360	400	260.5	50	0	0	364	97	
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	520	550	537	50	0	0	540	3	
193185	CHAM GROUP N	470	535	505	25	510	300	500	6	
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	167.5	192	180	82	182	100	180	1000	
190684	IMBEX HOLDING AG	8750	10000	8305	1	9750	15	9100	1	
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			14000	1	28450	1	13900	2	
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2800	2900	2705	1	0	0	2900	8	
11502954	KONKORDIA AG N	7000	8000	7500	1	9250	2	7900	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	9005	2	0	0	9000	1	
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2370	2800	2500	5	2700	1	2550	8	
253801	TERSA AG	15000	16000	13300	1	15200	23	15200	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	187	184	100	192	100	187	33	
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	108	144	110	100	111	24	111	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

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											1. NOVEMBER 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	119.00	2.58%	18.53%	2.27%	0.91%	110.00	121.00	1'000'786'430		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	122.85	153.00	2.18%	24.54%	14.13%	1.55%	136.90	155.80	1'269'480'168		
CH0324608568	CRONOS GEMO FUND	101.50	116.00	2.56%	14.29%	-0.94%	1.26%	108.00	116.50	720'695'124		
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	114.20	124.50	2.61%	9.02%	5.54%	1.06%	110.00	132.00	2'444'122'995		
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	73.40	83.80	3.04%	14.17%	21.21%	0.60%	70.20	86.00	712'836'571		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	182.00	188.50	4.07%	3.57%	15.64%	0.78%	160.50	189.50	1'693'593'330		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	107.10	155.00	2.36%	44.72%	10.52%	0.84%	138.00	156.00	3'232'395'730		
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPUS	99.00	104.00	3.47%	5.05%	9.94%	1.04%	92.20	105.50	832'000'000		
CH0012913700	CS REF SIAT	157.00	237.00	2.24%	50.96%	11.79%	0.93%	206.00	241.00	3'887'657'940		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	115.00	133.50	2.36%	16.09%	12.05%	1.18%	119.50	135.00	493'950'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	118.60	153.50	2.49%	29.43%	15.24%	1.27%	134.50	154.00	2'461'839'601		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	157.62	235.00	1.92%	49.09%	12.97%	1.02%	209.00	236.00	1'791'426'385		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	113.20	142.50	2.85%	25.88%	10.98%	1.08%	128.00	146.00	313'500'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	108.00	94.60	5.83%	-12.41%	31.86%	0.57%	72.20	98.00	410'833'705		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	104.45	100.00	2.23%	-4.26%	-4.49%	0.00%	105.00	110.00	383'923'400		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	108.10	96.50	5.88%	-10.73%	-0.97%	0.00%	106.00	108.00	150'781'250		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	99.00	117.00	2.40%	18.18%	15.84%	1.31%	106.50	117.00	950'625'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	182.20	222.00	3.02%	21.84%	13.14%	0.68%	199.50	225.00	1'332'000'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	407.90	560.00	2.42%	37.29%	11.91%	2.92%	500.00	580.00	2'163'110'880		
CH0002782263	LA FONCIERE	100.35	147.00	1.74%	46.49%	14.06%	0.62%	128.50	147.00	2'154'270'153		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	127.40	134.50	2.59%	5.57%	4.26%	NICHT KOTIERT	120.00	134.50	907'875'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	140.05	175.00	2.13%	24.96%	7.98%	0.75%	156.50	176.00	1'001'191'625		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	128.90	149.00	2.04%	15.59%	17.37%	1.70%	127.50	155.00	421'318'807		
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	131.80	152.00	3.95%	15.33%	8.97%	0.94%	140.50	161.00	1'485'486'880		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	92.30	107.00	2.45%	15.93%	11.27%	NICHT KOTIERT	99.00	108.00	422'057'648		
CH0039415010	REALSTONE	115.30	132.00	2.83%	14.48%	9.44%	1.40%	120.50	133.00	1'770'844'812		
CH0100612339	RESIDENTIA	104.35	99.20	3.44%	-4.94%	5.94%	1.11%	94.00	106.00	158'737'261		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	143.15	164.50	3.13%	14.91%	8.94%	0.72%	144.50	167.00	1'756'891'749		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	82.35	84.40	5.20%	2.49%	13.07%	0.59%	75.80	86.80	202'560'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	95.05	114.40	3.90%	20.36%	10.57%	0.62%	105.00	116.00	741'312'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	115.95	128.00	2.54%	10.39%	6.23%	1.03%	117.00	129.00	1'077'311'232		
CH0002785456	SOLVALOR 61	218.80	307.00	1.75%	40.31%	10.34%	1.22%	276.00	317.30	1'776'849'688		
CH0037237630	STREETBOX REF	334.60	518.00	2.98%	54.81%	19.31%	0.55%	442.00	522.00	2'221'514'670		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	99.45	96.80	3.20%	-2.66%	14.77%	0.23%	82.20	100.50	259'791'066		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.20	86.00	2.84%	-15.85%	-4.70%	1.30%	85.40	93.20	292'603'218		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.40	121.50	2.18%	9.07%	1.29%	1.76%	112.50	124.50	1'968'300'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	120.00	187.00	2.05%	55.83%	20.76%	2.31%	157.50	190.00	1'969'713'823		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	93.25	101.00	4.20%	8.31%	6.00%	0.78%	97.20	107.50	525'463'105		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	96.65	79.60	2.68%	-17.64%	7.50%	0.96%	68.40	81.00	302'644'772		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	157.15	205.00	2.27%	30.45%	11.41%	0.57%	176.00	208.00	1'083'616'060		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVEST. FUND COMMERCIAL	101.55	101.00	4.54%	-0.54%	3.06%	NICHT KOTIERT	98.00	104.00	236'618'255		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	63.65	94.20	1.95%	48.00%	15.44%	0.69%	79.40	94.40	3'345'353'425		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	13.90	19.90	2.11%	43.17%	18.58%	1.63%	17.50	21.20	924'664'584		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.15	13.80	2.40%	23.77%	10.39%	1.19%	12.45	14.55	496'735'816		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	99.05	142.50	1.95%	43.87%	16.20%	0.83%	123.50	144.00	2'030'805'263		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	100.75	151.50	2.17%	50.37%	15.61%	0.76%	126.50	151.50	1'162'550'300		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.25	68.40	3.96%	13.53%	14.97%	0.78%	60.20	68.60	1'685'361'226		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	101.95	116.00	2.38%	13.78%	6.03%	1.21%	110.50	118.00	1'114'077'804		
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL		
				2.79%	21.13%	12.10%	1.02%			67'743'078'749		

IMMOBILIENAKTIEN											1. NOVEMBER 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	ALLN ALLREAL N	155.55	153.60	4.67%	-1.25%	6.78%	3.13%	147.00	162.80	2'548'657'306		
CH0001931853	CHAM GROUP N	509.65	500.00	2.43%	-1.89%	3.43%	NICHT KOTIERT	470.00	535.00	167'625'000		
CH0516130684	EPIC EPIC SUISSE AG	77.15	76.00	4.16%	-1.49%	20.58%	0.43%	64.00	77.00	215'113'503		
CH0002557400	EREN ESPACE REAL ESTATE	178.35	180.00	3.39%	0.93%	6.29%	0.12%	168.50	192.00	391'089'240		
CH0045825517	FREN FUNDAMENTA REAL N	16.60	15.90	3.53%	-4.22%	-2.08%	1.06%	15.20	17.25	477'999'045		
CH0239518779	HIAG HIAG IMMOBILIEN N	108.20	82.20	3.85%	-24.03%	6.89%	3.14%	69.40	83.60	377'900'878		
CH1338987303	ISN INTERSHOP N	96.15	121.40	4.65%	26.26%	3.17%	1.53%	112.60	130.20	662'570'850		
CH0524026959	INA INA INVEST AG	23.00	19.85	0.00%	-13.70%	13.75%	1.22%	15.65	20.20	166'838'017		
CH0325094297	IREN INVESTIS N	97.40	110.00	2.30%	12.94%	15.27%	0.82%	92.00	111.00	315'110'400		
CH0011108872	MOBN MOBIMO	258.90	267.50	3.82%	3.32%	6.32%	2.69%	249.50	278.50	1'942'505'018		
CH0212186248	NREN NOVAVEST	40.55	34.10	3.74%	-15.91%	-2.88%	0.87%	31.70	36.80	346'828'202		
CH0284142913	PLAN PLAZZA N	347.75	327.00	2.48%	-5.97%	11.67%	1.28%	291.00	329.00	426'803'278		
CH0018294154	PSPN PSP SWISS PROPERTY	114.30	122.60	3.20%	7.26%	7.53%	3.77%	110.90	127.90	5'623'403'437		
CH0008038389	SPSN SWISS PRIME SITE	84.80	93.65	3.71%	10.44%	8.01%	4.45%	82.60	97.65	7'239'851'683		
CH0032816131	SFPN SF URBAN PROPERTIES N	111.60	91.00	4.04%	-18.46%	1.72%	1.16%	89.40	97.00	248'389'141		
CH0002619481	WARN WARTECK INVEST	1641.50	1735.00	4.11%	5.70%	-0.38%	1.77%	1610.00	1891.40	363'175'622		
CH0148052118	ZUGN ZUG ESTATES	2066.25	1895.00	2.35%	-8.29%	20.81%	0.52%	1590.00	1915.00	572'781'267		
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL		
				3.38%	-1.65%	7.91%	3.30%			21'919'016'885		

STANDORTENTWICKLUNG

Basler Life Science Hub wächst weiter



BILD: HERZOG & DE MEURON

Das von Herzog & de Meuron entworfene Laborgebäude

AUF DEM LIFE SCIENCES CAMPUS IN ALLSCHWIL (BL) HABEN DIE BAUARBEITEN FÜR DAS NEUE LABORGE- BÄUDE ALL BEGONNEN. AB 2027 WIRD ES EIN INTER- NATIONALES FORSCHUNGS- ZENTRUM BEHERBERGEN.

BW. Beim Bau des Laborgebäudes ALL, für das Ende Oktober der Grundstein gelegt wurde, handelt sich bereits um die dritte Zusammenarbeit der Investorin Senn mit den Architekten Herzog & de Meuron auf dem Main Campus des Switzerland Innovation Park Basel Area in Allschwil.

Der nach SNBS Platin zertifizierte Neubau soll 2027 fertiggestellt sein und dann 20.500 qm Labor- und Büroflächen bieten. Ankermieter ist das

im Juni gegründete Forschungsinstitut BIIE Botnar Institute for Immune Engineering, das von der Basler Botnar Stiftung über 15 Jahre mit 1 Mrd. US-Dollar ausgestattet wird. Das Institut spezialisiert sich auf die Erforschung immunologischer Systeme und soll translationale Lösungen für die Diagnose, Behandlung und Prävention von Krankheiten entwickeln. Ziel des BIIE ist, durch die Erforschung des Immunsystems das Leben von Kindern und Jugendlichen global zu verbessern. Domenico Scalla, Geschäftsführer Switzerland Innovation Park Basel Area, spricht von einer «wichtigen Etappe»: Mit BIIE werde eine führende Forschungsinstitution Teil des bedeutendsten Life Sciences Clusters in Europa – und der Forschungsstandort Basel weiter gestärkt. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 18_2024 / 19. Jahrgang / 389. Ausgabe.

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