

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Steigende Mieten,
steigende Preise
(Studie von FPRE)
- 5 Eigenheimfinanzierung wird
komplexer
(HSLU / IFZ Retail Banking
Studie 2924)
- 6 Nachricht: Zürich/UBS-Projekt
Altstetten
- 8 Büro-Spitzenmieten steigen
(Studie von JLL Deutschland)
- 10 Nachricht: Aschheim/«Immune
Office» Heads
- 11 Europa: Stationäre Einzel-
händler expandieren wieder
(Studie von CBRE)
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Standortentwicklung:
Pratteln/«Bredella West»
- 16 Impressum

EDITORIAL

Neues Jahr, neuer Zyklus

Der Jahreswechsel rückt näher – und die Aussichten für den Schweizer Immobilienmarkt, insbesondere das Segment Residential, sind vorsichtig optimistisch. Darauf deutet unter anderem die Auswertung der aktuellsten Transaktionsdaten des IAZI hin. Wie das Zürcher Analysehaus berichtet, wurden im dritten Quartal 2024 für Mehrfamilienhäuser höhere Preise bezahlt als im Vorquartal. Der Trend hält offenbar an: Branchenumfragen weiterer Beratungsunternehmen ergaben, dass Marktakteure in den kommenden zwölf Monaten grossmehrheitlich von weiter anziehenden Transaktionspreisen ausgehen, für Wohneigentum wie für Mehrfamilienhäuser.

Ganz offensichtlich machen die Aussichten auf ein anhaltend tieferes Zinsniveau und ein hohes Mietertragspotential Renditeimmobilien für Investoren wieder interessant; die Aussicht «low for long» – weitere Zinssenkungen durch die SNB sind nicht unwahrscheinlich – trägt bei direkten wie bei indirekten Immobilienanlagen sehr zur Attraktivität bei. Dies trotz zunehmender Regulierung, staatlichen Eingriffen und wirtschaftlicher Unwägbarkeiten. Ob sich Kaufinteressenten beim Festlegen ihres Preislimits für eine Liegenschaft ähnlich wie vor nicht allzu Zeit bald wieder primär am Renditespread zu Staatsanleihen orientieren – oder ob sie, Stichwort «lessons learnt», im neuen Zyklus vorausschauend eher auf die Cash-Flow-Seite achten, bleibt indes abzuwarten.

Mit den besten Grüssen

Birgitt Wüst



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

ANZEIGE

FROHE WEIHNACHTEN
und ein gesundes neues Jahr
wünscht das Team der Alpha IC Schweiz AG





102. Schweizer Immobiliengespräch

In Zusammenarbeit mit



Berner
Fachhochschule

Zinsen runter – alles gut?

Dienstag, 25. Februar 2025, 17.00 Uhr, Burgerratssaal, Casino Bern, Bern

Mit Blick auf die Konjunkturprognosen und die Inflation in der Schweiz ist die Devisen für die weitere Entwicklung des Zinsniveaus inzwischen wieder «low for long». Dem Immobilieninvestmentmarkt gibt dies neue Impulse. Die Frage ist, inwieweit Akteure ihre Investmententscheidungen vom Ausblick auf die Entwicklung der Leitzinsen abhängig machen – oder ob sie, Stichwort «lessons learnt», anders als im letzten Zyklus mehr auf die Cashflow-Seite achten. Wächst bei den Investoren wieder die Bereitschaft, höhere Preise für Liegenschaften zu bezahlen – insbesondere für Mehrfamilienhäuser – und tiefere Renditen zu akzeptieren? Zeichnet sich ein neuer Immobilien-Hype ab? Welche Rolle spielen die Kredit gebenden Banken und Basel III, welche alternative Kreditgeber?

Es erwarten Sie spannende Vorträge und Diskussionen, bei denen wir die zu erwartende Entwicklung an den Schweizer Immobilienmärkten aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchten.

Reservieren Sie sich jetzt Ihren Platz!



Stefan Fahrländer
FPRE Fahrländer Partner
Raumentwicklung



Lukas Golder
gfs.bern ag



Robert Bichsel
Schweizerische
Nationalbank



Björn Zern
Moderation

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: immobiliengespraech.ch



Sponsoren:



smg
swiss
marketplace
group
Empowering Swiss Real Estate



WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Steigende Mieten, steigende Preise



BILD: GEMENACOM/DEPOSITPHOTOS

Im Segment der Mehrfamilienhäuser rechnen Immobilienmarktakteure mit steigenden Preisen im kommenden Jahr.

IMMOBILIENMARKT-EXPERTINNEN UND -EXPERTEN PROGNOSTIZIEREN FÜR WOHN-EIGENTUM IN DEN NÄCHSTEN 12 MONATEN STEIGENDE TRANSAKTIONSPREISE, WIE DIE AUSWERTUNG DER HALBJÄHRLICHEN UMFRAGE VON FPRE FAHRLÄNDER PARTNER AG RAUMENTWICKLUNG ERGAB. MEHRHEITLICH RECHNEN DIE UMFRAGETEILNEHMER AUCH MIT HÖHEREN WOHNUNGSMIETEN UND STEIGENDEN PREISEN FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER.

BW/PD. Für die kommenden 12 Monate werden in der Schweiz mehrheitlich steigende Wohneigentumspreise erwartet: Der von FPRE

berechnete Preiserwartungsindex HEV-FPRE für Eigentumswohnungen (EWG) liegt im Herbst 2024 bei 54,4 Punkten, derjenige von Einfamilienhäusern (EFH) bei 62,5 Punkten. Diese Ergebnisse stammen aus der halbjährlichen Umfrage zum Schweizer Immobilienmarkt von FPRE, an der 663 Branchen-Expertinnen und -Experten teilgenommen haben.

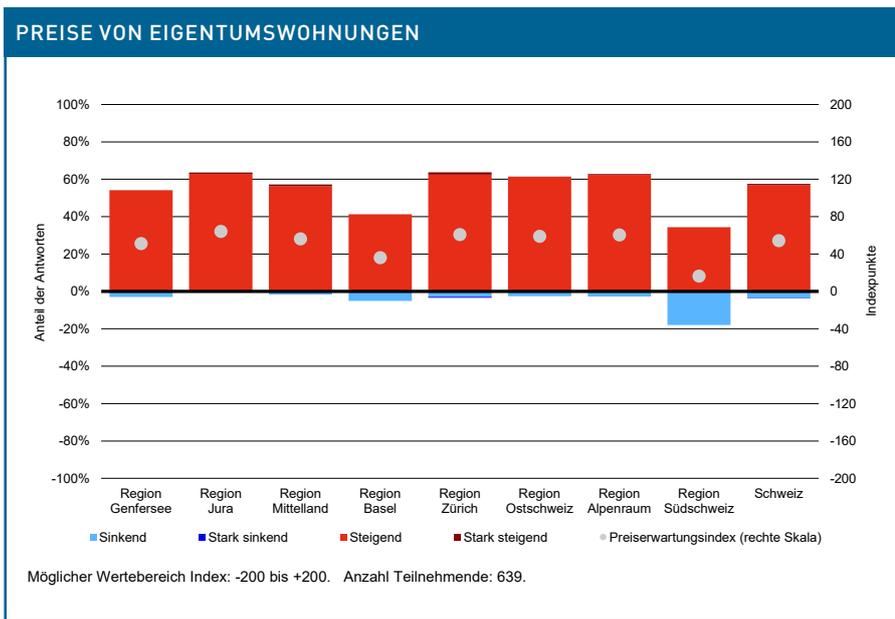
Im Vergleich zur letzten, im Frühjahr 2024 durchgeführten Umfrage sei der Optimismus in beiden Wohneigentumssegmenten weiter gestiegen, berichten die FPRE-Resercher. Damals lagen die Indizes bei 38,6 (EWG) respektive 45,6 Punkten (EFH).

Aktuell geht mit 58 Prozent die Mehrheit der Befragten im Bereich der Eigentumswohnungen von stei-

genden oder stark steigenden Preisen aus. 39 Prozent erwarten stabile Preise und 3 Prozent sagen tiefere Preise voraus. Bei Einfamilienhäusern rechnen sogar 63 Prozent mit steigenden oder stark steigenden Preisen, während 35 Prozent stabile und 2 Prozent sinkende Preise prognostizieren. Die Umfrage wurde zwischen Mitte und Ende Oktober 2024 durchgeführt.

Index für Wohnungsmieten leicht rückläufig

Mit Bereich der Wohnungsmieten ist der Index von 57,2 Punkten im Frühling 2024 auf aktuell 48,4 Punkte gesunken. Das liegt jedoch weiterhin deutlich über dem Mittelwert der vergangenen 10 Jahre (-1,8 Punkte). Mit 52 Prozent erwartet die >>>



Quelle: HEV Schweiz / FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2024.

REGIONALE PREISERWARTUNGSINDIZES NACH TEILMÄRKTEN

	EWG (1)		EFH (2)		MWG (3)		BUE (4)		MFH (5)		BGH (6)	
Genfersee	51.4	↗	73.0	↗	45.0	↘	-12.4	↘	48.9	↗	-15.6	↗
Jura	64.3	↗	77.7	↗	59.7	↗	-22.5	→	68.5	↗	-18.2	→
Mittelland	56.4	↗	65.3	↗	25.2	↘	-32.0	→	52.6	↗	-20.6	↗
Basel	36.3	↗	53.8	↗	43.7	→	-30.5	↗	17.1	↗	-19.3	↗
Zürich	60.9	↗	64.9	↗	63.6	↘	-27.7	↘	56.4	↗	-14.2	↗
Ostschweiz	59.0	↗	64.7	↗	55.9	↗	-17.4	↗	53.2	↗	4.7	↗
Alpenraum	60.4	↗	60.6	↗	59.2	↗	-35.0	→	54.3	↗	-21.8	↗
Südschweiz	16.5	→	29.7	↗	14.0	↘	-46.6	↘	22.8	↗	-29.3	→
Schweiz	54.4	↗	62.5	↗	48.4	↘	-27.4	↘	50.6	↗	-15.5	↗

Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.
 (1) Preise von Eigentumswohnungen; (2) Preise von Einfamilienhäusern; (3) Mieten von Wohnungen; (4) Mieten von Büroflächen; (5) Preise von Mehrfamilienhäusern (6) Preise von Büro- und Geschäftshäusern.
 Veränderung des Indexwertes gegenüber dem Vor-Halbjahr: ↗ positiv, ↘ negativ, → stabil (+/- 3 Indexpunkte).
 Anzahl Teilnehmende: 663.

Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2024.

Immobilienumfrage und Preiserwartungsindizes HEV-FPRE

Seit 2008 befragt FPRE halbjährlich Expertinnen und Experten im Schweizer Immobilienmarkt zur vergangenen und künftigen Preisentwicklung von Immobilien. Zudem liegen mit der jährlich durchgeführten Immobilienumfrage des HEV Schweiz langjährige Zeitreihen zur Expertenstimmung vor. Die aus den Ergebnissen beider Umfragen berechneten Preiserwartungsindizes geben eine Indikation für die künftige Entwicklung verschiedener Immobiliensegmente. An der Herbstumfrage 2024 von FPRE beteiligten sich 663 Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer aus der gesamten Schweiz.

>>> Mehrheit der Befragten für die nächsten 12 Monate steigende Wohnungsmieten in der Schweiz, 43 Prozent rechnen mit stagnierenden Mietpreisen und 5 Prozent gehen von niedrigeren Mieten aus. Betrachtet man die acht Grossregionen der Schweiz, so zeigt sich ein differenziertes Bild: Für die Region Zürich weist der Index für Wohnungsmieten mit 63,6 Punkten den höchsten Wert auf, während die Südschweiz mit 14,0 Punkten und das Mittelland mit 25,2 Punkten die tiefsten Werte verzeichnen. Weiter aufgehellert hat sich die Einschätzung zur Wertentwicklung von Mehrfamilienhäusern in der Schweiz. Nach -33,7 Punkten im Herbst 2023 – dem tiefsten Stand seit 1996 – stieg der entsprechende Index im Frühling 2024 auf 22,7 Punkte und liegt nun im Herbst bei 50,6 Punkten.

Aussichten für Büroimmobilien negativ

Der Preiserwartungsindex für Büromieten bleibt derweil negativ und liegt bei -27,4 Punkten, was einen leichten Rückgang im Vergleich zum letzten Halbjahr (-23,0 Punkte) darstellt. Bei den Transaktionspreisen von Büro- und Geschäftshäusern hingegen zeigt sich eine etwas weniger pessimistische Einschätzung: Der entsprechende Index liegt bei -15,5 Punkten (letztes Halbjahr: -26,1 Punkte).

«Die Leitzinssenkungen zeigen Wirkung; insbesondere bei den Renditeimmobilien, die wieder vergleichsweise attraktiv sind», kommentiert Stefan Fahrländer, Gründer und Partner von FPRE, die Entwicklung. «Der Zinseffekt wirkt zusammen mit dem Bevölkerungswachstum und der ungenügenden Bautätigkeit auch im Wohneigentumsbereich, wobei sich zeigen wird, ob der Optimismus gerechtfertigt ist.» •

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Eigenheimfinanzierung wird komplexer



BILD: HAPPYALEX/QUELLE

Die Realisierung des Traums von den eigenen vier Wänden stellt viele Schweizerinnen und Schweizer vor Probleme.

DER TRAUM VOM EIGENHEIM IST BEI DER SCHWEIZER BEVÖLKERUNG WEITERHIN STARK VERBREITET – GLEICHWOHL IST DIE REALISIERUNG DIESES TRAUMS FÜR DIE MEISTEN SCHWEIZERINNEN UND SCHWEIZER FAST NUR MIT HILFE EINES HYPOTHEKARDARLEHENS MIT MITTEL- BIS LANGFRISTIGER LAUFZEIT MÖGLICH. DER ENTSPRECHENDE ZINS SOLL ZWAR MÖGLICHST TIEF SEIN, DOCH EIN VERGLEICH DER ANGEBOTE WIRD KAUM GEMACHT, WIE EINE REPRÄSENTATIVE UMFRAGE DER HOCHSCHULE LUZERN ERGAB. STATTDESSEN SETZT MAN AUF DIE HAUSBANK.

PD. Die Mehrheit der Schweizer Bevölkerung wohnt zur Miete. Weniger als die Hälfte besitzt ein Eigenheim. Die wichtigsten Wohnaspekte sind zwar auch für die meisten Mieterinnen und Mieter gut erfüllt, der Wunsch nach Wohneigentum und hier insbesondere nach einem Einfamilienhaus ist aber weiterhin gross. Er symbolisiert nicht nur finanzielle Sicherheit, sondern auch eine langfristige Investition in die Zukunft.

Generationen Y und Z träumen weiterhin vom Einfamilienhaus

Rund 40 Prozent aller Personen haben grundsätzlich den Wunsch nach einer (neuen) Immobilie, wie eine repräsentative Befragung der Hochschule Luzern (HSLU) im Rahmen

der jährlich erscheinenden und jüngst veröffentlichten IFZ Retail Banking-Studie zeigt.

Obwohl die Suche nach dem idealen Zuhause aufgrund steigender Preise und eines begrenzten Angebots herausfordernd ist, bleibt der Wunsch, in einem eigenen Haus zu leben, tief im kollektiven Bewusstsein der Schweizer Bevölkerung verwurzelt. Gemäss der IFZ Retail Banking-Studie ist bei den potenziellen Käufern unter zwei Hauptgruppen zu unterscheiden – die der «Dreamer» und der «Zweitkäufer».

Dreamer suchen ihr erstes Eigenheim und müssen die damit verbundenen finanziellen Hürden überwinden. Unter ihnen befinden sich vor allem Personen der Generationen Y und Z. Gut die Hälfte der >>>

GRAFIK 1: KENNZAHLEN DER BESTEN BANKEN, 2019–2023

Rang (Gesamtpunktzahl)	Bank	Bilanzsumme (TCHF)	Anzahl Mitarbeiter (VZÄ)	Rentabilität			Risiko			Struktur		
				Return on Assets (Rang)	Cost/Income Ratio (Rang)	Zinsmarge (Rang)	Leverage Ratio (Eigennitte/quote) (Rang)	Gefährdete Forderungen (Rang)	Liquidity Coverage Ratio (Rang)	Wachstum Kundenausleihungen (Rang)	Kundenausleihungsdeckungsgrad (Rang)	Diversifikationsgrad (Rang)
1 (208)	Caisse d'Epargne d'Aubonne société coopérative	655'201	11	0.91% (2)	40.07% (3)	2.13% (1)	9.41% (14)	4.19% (90)	282.1% (3)	11.08% (1)	110.72% (4)	5.67% (90)
2 (223)	Ersparniskasse Affoltern i.E. AG	364'601	7	0.43% (41)	51.21% (30)	1.32% (13)	12.33% (2)	0.48% (32)	206.43% (16)	7.08% (3)	104.06% (7)	14.6% (79)
3 (263)	Clientis Sparcassa 1816 Genossenschaft	1'603'165	32	0.57% (15)	44.62% (7)	1.22% (33)	10.21% (8)	1.47% (72)	187.69% (24)	0.93% (87)	107.38% (5)	35.2% (12)
4 (275)	Clientis Spar- und Leihkasse Thayngen AG	713'366	18	0.56% (17)	52.63% (33)	1.25% (24)	11.5% (5)	0.54% (37)	167.2% (46)	6.15% (15)	79.59% (65)	27.02% (33)
5 (297)	Leihkasse Stammheim AG	531'692	13	0.43% (42)	50.7% (28)	1.23% (32)	9.20% (15)	0.34% (21)	217.84% (11)	3.78% (49)	87.9% (42)	22.72% (57)
6 (303)	Spar- und Leihkasse Wynigen AG	296'558	8	0.41% (49)	54.25% (41)	1.44% (6)	12.11% (3)	0.26% (16)	186.08% (26)	3.45% (63)	103.43% (8)	4.39% (91)
7 (304)	Graubündner Kantonalbank	32'769'099	861	0.69% (4)	46.41% (12)	1.17% (50)	8.31% (48)	0.79% (46)	169.81% (42)	4.11% (42)	84.92% (52)	39.1% (8)
8 (304)	Caisse d'Epargne de Nyon société coopérative	562'122	14	0.45% (37)	48.15% (20)	1.28% (19)	8.84% (26)	2.08% (78)	254.94% (6)	5.61% (12)	95.38% (20)	10.61% (86)
9 (308)	Schaffhauser Kantonalbank	9'379'551	300	0.91% (1)	43.38% (6)	1.18% (44)	11.75% (4)	0.92% (55)	134.44% (87)	4.12% (41)	80.29% (63)	39.50% (7)
10 (312)	Alternative Bank Schweiz AG	2'480'268	130	0.05% (89)	76.18% (8)	1.20% (40)	9.64% (12)	0.77% (45)	258.47% (4)	5.92% (9)	119.89% (1)	29.54% (24)
11 (317)	Banca dello Stato del Cantone Ticino	17'994'871	441	0.53% (20)	54.9% (44)	1.33% (11)	7.75% (60)	0.97% (57)	168.86% (43)	4.96% (19)	87.74% (43)	30.51% (20)
12 (326)	Banque Cantonale Vaudoise	58'870'000	1982	0.71% (3)	49.74% (25)	1.25% (27)	5.94% (87)	0.47% (31)	136% (86)	3.6% (56)	102.5% (9)	51.58% (2)
13 (329)	Caisse d'Epargne de Cossonay société coopérative	460'283	12	0.51% (21)	52.95% (35)	1.39% (7)	8.9% (20)	0.57% (39)	184.92% (28)	2.42% (78)	96.81% (16)	11.48% (85)
14 (329)	Bank Thalwil Genossenschaft	1'349'415	49	0.34% (66)	61.67% (74)	1.19% (41)	9.12% (16)	0.16% (6)	207.13% (15)	4.11% (43)	87.93% (41)	28.49% (27)
15 (336)	Hypothekarbank Lenzburg AG	6'893'805	352	0.32% (70)	61.38% (73)	1.25% (23)	7.91% (55)	0.36% (24)	190.44% (21)	4.13% (40)	100.1% (11)	31.24% (19)
	Mittelwert Top 15	8'994'933	282	0.52%	52.55%	1.32%	9.53%	0.96%	196.82%	4.70%	96.58%	25.44%
	Mittelwert alle Retailbanken	15'478'324	444	0.42%	55.51%	1.18%	8.15%	1.00%	184.90%	3.97%	86.24%	24.78%

Quelle: HSLU/IFZ

>>> Dreamer strebt primär nach einem Einfamilienhaus. «Zweitkäufer» besitzen bereits Wohneigentum und suchen ein neues Objekt, das den veränderten Lebensbedürfnissen besser entspricht. Hier sind die Baby-boomer stärker vertreten.

Der Eigenheimerwerb wird schwieriger

Fehlende Eigenmittel und zu wenig Einkommen stellen für die Mehrheit der Dreamer die grössten Hindernisse dar. Im Gegensatz dazu sind bei den Zweitkäufern die Herausforderungen stärker objektbezogen: 60 Prozent berichten von Schwierigkeiten, ein geeignetes Objekt zu finden, sei es wegen einer ungünstigen Lage oder weil es schlichtweg keine pas-

senden Immobilien gibt. Nur bei rund einem Viertel sind es finanzielle Hürden. «Dies deutet darauf hin, dass die aktuellen Immobilienbesitzer oft zögern, ihre Immobilien zu verkaufen. Nicht, weil sie nicht verkaufen möchten, sondern weil sie keine adäquate Anschlusslösung finden können», sagt Studienleiter Prof. Dr. Andreas Dietrich.

Beiden Gruppen ist bewusst, dass die Suche und auch die Finanzierung zunehmend komplex werden, was zu gedämpften Erwartungen führt. Über die Hälfte der Eigenheim-Suchenden sehen persönliche Empfehlungen und den Zufall als beste Wege zur Erfüllung ihres Wohntraums.

Die Umfrage zeigt ausserdem, dass fast 82 Prozent der Schweizer Eigenheimbesitzer nach wie vor >>>

NACHRICHTEN

ZÜRICH: REFERENDUM GEGEN BÜRO-HOCHHAUS KLAR GESCHEITERT

An der Urne haben die Stimmbürger einem Projekt der UBS in Nähe des Bahnhofs von Zürich-Altstetten mit 64,4 Prozent Ja-Stimmen grossmehrheitlich zugestimmt. Die Stimmbeteiligung betrug 50,3 Prozent. Das von der UBS geplante Bürohochhaus darf demnach gebaut werden. Es soll einen Bestandsbau in der Nähe des Altstetter Bahnhofs aus den 1970er Jahren ersetzen. Gegen diese Pläne war die Grüne Jugend Zürich, die das Referendum initiierte. Argumentiert wurde unter anderem mit der ungünstigen Emissionsbilanz primär beim Neubau, aber auch beim Betrieb von Hochhäusern sowie mit Büro-Leerständen bei gleichzeitiger Wohnungsnot in Zürich.

Möglich ist auf dem Areal am Vulkanplatz ein Hochhaus mit bis zu 115 Metern Höhe. Die UBS plant, den Bau in Holz-Beton-Hybridbauweise ausführen und das Gebäude mit dem Nachhaltigkeitsgütesiegel LEED «Platin» zertifizieren zu lassen. Auch publikumsorientierte Nutzungen sind laut Gestaltungsplan vorgesehen. Gebaut werden soll nach Plänen der Architekturbüros Kengo Kuma & Associates (KKA) und Itten+Brechbühl AG. (aw)



Das geplante Hochhaus am Vulkanplatz in Zürich-Altstetten.

>>> eine Hypothek auf ihre Immobilie haben und diese noch nicht vollständig zurückbezahlt ist. Für die meisten Befragten (86 Prozent) ist ein tiefer Zinssatz ein wichtiger Faktor bei der Wahl des Hypothekendarbieters sei. Jedoch stellen viele Hypothekarkunden gar keine umfassenden Zinsvergleiche an: Für eine Neufinanzierung holt jeder Dritte nur eine einzige Offerte ein. Bei einer Verlängerung sogar jeder Zweite. Mit mangelndem Bewusstsein habe dies gemäss Andreas Dietrich aber weniger zu tun. Vielmehr sei die Wechselbereitschaft bemerkenswert tief: Für 30 Prozent der Kundinnen und Kunden kommt ein Anbieterwechsel, unabhängig von der Höhe der Zinsdifferenz, gar nicht infrage. «Die Hausbank geniesst in vielen Fällen noch immer grosse Loyalität, besonders wenn ein Wechsel mit zusätzlichen Hürden verbunden ist, sagt Andreas Dietrich.

Banken ermitteln die «ESG-Präferenz» ihrer Kunden

Seit dem 1. Januar 2024 müssen Schweizer Banken das Interesse ihrer Kundschaft an Nachhaltigkeit bei Anlagen ermitteln. Diese sogenannte «ESG-Präferenz» liegt gemäss einer weiteren repräsentativen Bevölkerungsbefragung der HSLU bei 43 Prozent. Der Anteil nachhaltiger Anlegerinnen und Anleger liegt in der Schweiz aktuell bei 34 Prozent. Die Studie zeigt, dass die persönliche Haltung sowie

GRAFIK 2: DIE BESTEN BANKEN NACH GRÖSSENKLASSEN (BILANZSUMMEN), 2019–2023

Grösse der Bank (Bilanzsumme in CHF Mrd.)	Top 3-Banken nach Grösseklasse	Rang im Gesamtranking	Anzahl Banken in der Grösseklasse
unter 1.5	1. Caisse d'Epargne d'Aubonne société cooperative	1	39
	2. Ersparniskasse Affoltern i.E. AG	2	
	3. Clientis Spar- und Leihkasse Thayngen AG	43	
1.5 bis 3	1. Clientis Sparcassa 1816 Genossenschaft	34	13
	2. Alternative Bank Schweiz AG	10	
	3. Bank EEK AG	23	
3 bis 12	1. Schaffhauser Kantonalbank	9	18
	2. Hypothekarbank Lenzburg AG	15	
	3. Obwaldner Kantonalbank	20	
12 bis 25	1. Banca dello Stato del Cantone Ticino	11	5
	2. Schwyzer Kantonalbank	176	
	3. Zuger Kantonalbank	28	
über 25	1. Graubündner Kantonalbank	76	16
	2. Banque Cantonale Vaudoise	12	
	3. Banque Cantonale de Genève	164	

Quelle: HSLU/IFZ

die wahrgenommene Verhaltenskontrolle (der Glaube daran, durch das eigene Verhalten etwas zu bewirken) und das Wissen zu Nachhaltigkeitsthemen entscheidende Faktoren dafür sind, ob jemand nachhaltig anlegt oder nicht. Auffällig ist aber, dass selbst Personen mit hohem Nachhaltigkeits-Interesse zentrale Konzepte wie «ESG» und «SDG» nur wenig bekannt sind. Die Untersuchungen zeigen zudem, dass Banken den Anteil nachhaltiger Anlegerinnen und Anleger deutlich erhöhen könnten, wenn sie der Kundschaft nur noch nachhaltige Anlagevorschläge (mit Möglichkeit eines «Opt-Outs») anbieten würden. Damit liesse sich der Anteil Personen, welche teilweise nachhaltig investieren, um fünf Prozentpunkte erhöhen. Der Anteil Personen, welche ausschliesslich nachhaltig investie-

ren, läge sogar um 15 Prozentpunkte höher. Der Finanzsektor kann somit eine bedeutende Rolle bei der Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen spielen.

Steigende Zinsmargen, höhere Gewinne, verbesserte Effizienz

Die HSLU untersuchte auch dieses Jahr die Bilanz- und Erfolgsrechnungen aller Schweizer Retailbanken. Basierend auf neun Kennzahlen zeigt die Studie, welche die aus finanzieller Sicht «beste» Retailbank ist (siehe Tabellen im Anhang). Insgesamt ist die finanzielle Verfassung der Schweizer Retailbanken sehr gut. Insbesondere das gestiegene Zinsniveau hat sich in den Geschäftsabschlüssen per Ende 2023 sehr positiv ausgewirkt. Die Zinsmarge stieg von 1.15 auf 1.31 Prozent, wodurch ein achtjähriger Rückgang in einem Jahr wieder wettgemacht wurde. Die Profitabilität (Return on Assets) hat sich um 9 Basispunkte auf 0.49 Prozent erhöht und die Cost/Income Ratio, welche den Geschäftsaufwand dem Geschäftsertrag gegenüberstellt, sank um 4.72 Prozentpunkte auf nun noch 52.82 Prozent. •

IFZ Retail Banking Studie 2024

Seit 2012 untersucht das Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ der Hochschule Luzern jährlich das Kerngeschäft der inländisch-orientierten Banken. Die 260-seitige «IFZ Retail Banking Studie 2024» kann unter ifz@hslu.ch für 290 Franken bestellt werden. Weitere Informationen unter: hslu.ch/retailbanking

BÜROFLÄCHENMARKT DEUTSCHLAND

Spitzenmieten steigen



BILD: FRANK PETERS/DEPOSITPHOTOS

In den CBDs der deutschen «Top Five» – im Bild Berlin – sind die Spitzenmieten zuletzt gestiegen.

NACH NEUN QUARTALEN MIT NEGATIVEM WACHSTUM NOTIERT DER BÜROPERFORMANCE-INDIKATOR VICTOR PRIME OFFICE DES IMMOBILIENDIENSTLEISTERS JLL DEUTSCHLAND IM DRITTEN QUARTAL 2024 WIEDER LEICHT IM PLUS. DER INDIKATORSTAND FÜR DIE BEOBACHTETEN TOPLÄGEN DER DEUTSCHEN IMMOBILIENHOCHBURGEN BERLIN, DÜSSELDORF, FRANKFURT AM MAIN, HAMBURG UND MÜNCHEN LAG ENDE SEPTEMBER 2024 MIT 165,9 PUNKTEN UM 0,4 PROZENT HÖHER ALS AM ENDE DES ZWEITEN QUARTALS.

PD/BW. Wie die Researcher von JLL Deutschland ermittelten, ist die Performance an allen fünf Standorten positiv; die Spanne reicht dabei von 0,2 Prozent in Hamburg bis 0,8 Prozent in Berlin. «München zeigt bereits seit dem ersten Quartal 2024 leichte Indikatoranstiege auf, im zweiten Quartal folgten Düsseldorf und Hamburg und nun sind auch Berlin und Frankfurt aus dem Minusbereich heraus», kommentiert Ralf Kemper, Head of Value and Risk Advisory JLL Germany, die aktuellen Zahlen. Ausschlaggebend für die positive Entwicklung seien positive Impulse aus den Mietmärkten. Weiterhin gab es wenige Deals und das Transaktionsvolumen fiel im dritten Quartal in den deutschen

«Top Five» mit knapp 500 Millionen Euro nochmals geringer aus als in den beiden schwachen Vorquartalen, in denen jeweils rund 700 Millionen Euro umgesetzt wurden.

Gefahr zunehmender Notverkäufe etwas gebannt

Weiter ergab die aktuelle Studie, dass die Spitzenrenditen im dritten Quartal seitwärts tendieren. «Die beobachteten Bieterverfahren und Verkaufsaktivitäten von Topimmobilien haben keine Indikation auf eine weitere Veränderung der Preislage für dieses Marktsegment gegeben, so dass die Spitzenrenditen stabil blieben und die Indikatorveränderung nicht beeinflussten», erläu- >>>

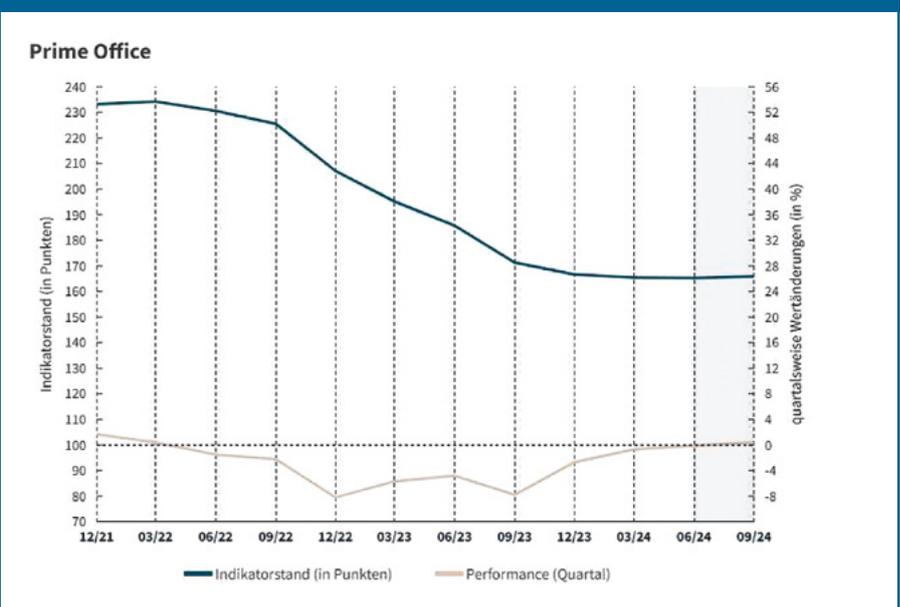
>>> tert Kemper. «Die Gefahr zunehmender Notverkäufe aus Distressed-Situationen, beispielsweise bei auslaufenden Finanzierungen, hat sich mit der Leitzinssenkung etwas reduziert, mit der Folge, dass Halten statt Verkaufen eine Option für Eigentümer ist.» Darauf deutet auch die hohe Quote hinsichtlich Prolongationen im Vergleich zu echten Neufinanzierungen durch Banken hin. «Das wirkt sich einerseits stabilisierend auf die Preise, aber weiterhin hemmend auf die Transaktionsaktivität aus», so Kemper.

Knappes Angebot an Mietflächen in Toplagen

Am Vermietungsmarkt bleibt der Flächenumsatz zwar insgesamt ebenfalls überschaubar, aber die Marktmieten ziehen weiter an, obwohl der Trend bei den Leerstandsquoten in den untersuchten Immobilienhochburgen über die vergangenen Quartale nach oben zeigt. Grund hierfür ist laut Kemper das knappe Angebot sowie die nach wie vor hohe Nachfrage nach sehr guten Flächen in den Toplagen: «Die Homeoffice-Quote ist immer noch höher als vor Corona und wird es voraussichtlich auch bleiben, und die Reduzierung des Büroflächenbedarfs von Unternehmen schreitet voran – allerdings nicht in der Geschwindigkeit und dem Ausmass wie zunächst befürchtet wurde.»

Die Flächennachfrage konzentriert sich nach den Beobachtungen von JLL noch stärker auf absolute Topflächen, die nach wie vor knapp sind und aufgrund der austrocknenden Pipeline auch bleiben wird. «Entsprechend können Vermieter im Topsegment weitere Mietsteigerungen durchsetzen», sagt Kemper, verweist aber darauf, dass sich die Vermietungsmärkte gleichzeitig weiter aus-

QUARTALSWEISE WERTVERÄNDERUNGEN SEIT Q 1/2022



Quelle: JLL Q3/2024

differenzieren: «Ältere Bürogebäude in schwächeren Lagen stehen leer, während die Leerstände in den betrachteten Spitzenlagen für einen ausgeglichenen Markt zu gering sind. In München betragen sie beispielsweise lediglich knapp über zwei Prozent, in Frankfurt (Main), Hamburg und Berlin zwischen fünf und sechs Prozent. Nur in Düsseldorf sind die Leerstände im Spitzensegment auf etwas über neun Prozent gestiegen.»

An allen Standorten steigt die Spitzenmiete

Im Vergleich zum Vorquartal zeigen alle fünf Standorte im dritten Quartal 2024 eine leicht positive Indikator-Performance. Die Spitzenrenditen sind stabil, sodass das Wachstum ausschliesslich vom Mietmarkt getragen wurde. Dabei legten sowohl die Spitzenmieten als auch die Mieten in der Breite in allen fünf Städten zu, allerdings in unterschiedlichem Ausmass, wie die JLL-Researcher berichten. So erzielten die Berliner

Spitzenlagen die beste Performance. Nach neun Quartalen mit Indikatorrückgängen weist die deutsche Bundeshauptstadt im dritten Quartal 2024 einen Anstieg um 0,8 Prozent auf den neuen Stand von 179,6 Punkten auf. Auf dem zweiten Platz landet die Münchner Innenstadt mit einem Performanceanstieg um 0,4 Prozent auf 182,0 Punkte. Um jeweils 0,3 Prozent legt die Performance in den Bankenlagen von Düsseldorf und Frankfurt zu: Der Indikator in Düsseldorf notiert damit bei 150,5 Punkten und in der Mainmetropole bei 147,8 Punkten. Knapp dahinter folgt die Hamburger Innenstadt mit einem Plus von 0,2 Prozent auf 181,4 Punkten.

Aufgrund der guten Quartalsperformance verlangsamt sich der Rückgang der über alle Standorte gerechneten Jahresperformance des Victor weiterhin deutlich und liegt nun bei minus 3,2 Prozent (Vergleich Indikatorstand Q3 2024 zu Q3 2023), nach minus elf Prozent im Vorquartal. Nach drei Quartalen mit Wachstum fällt nun auch die Jahres- >>>

NACHRICHTEN

ASCHEIM: CHIPDESIGN-FIRMA ZÜGELT INS «IMMUNE OFFICE» HEADS

Die ARM Germany GmbH, Deutschlandtochter des britischen Unternehmens für Chipdesign ARM, hat ihren neuen Hauptsitz auf rund 1.800 Quadratmeter im «Immune Office» Heads in Aschheim bei München am Einsteinring 30 bezogen. Vermieter des Objekts (Gesamtfläche: 41.800 qm), welches nach LEED-Gold zertifiziert werden soll, ist der Developer und Vermögensverwalter Rock Capital Group. Das Bürokonzept «Immune Office» bietet durch seine innovative technische Ausstattung eine verbesserte Luftqualität, hygienische Oberflächen und flexible Raumgestaltung. JLL hat den Mieter vor dem Umzug mit mehreren Dienstleistungen unterstützt, u.a. wurde die Technische Due Diligence zur Anmietung der neuen Büroflächen durchgeführt. JLL war als Projektmanager für ARM tätig und hat die Layout-Planung, das Interior Design und die Möblierungsplanung für die neuen Büroflächen erstellt, inklusive der Integration der mieterseitige Sicherheits- und IT-Technologie. Zudem hat der JLL den Umzug und die Übergabe der Flächen mit dem Vermieter koordiniert.

Für die Rückgabe der von ARM genutzten Flächen (900 qm) am Bretonischen Ring 16 in Grasbrunn hat JLL ein Dilapidation Assessment (Kostenermittlung f. Rückbauverpflichtungen) durchgeführt und anschliessend bei der wirtschaftlichen Verhandlung unterstützt. (bw)



Das «Immune office» Heads

VERGLEICH TOTAL RETURN DER DEUTSCHEN «TOP FIVE»

	Cash Flow Rendite (NIY) Q3 2023 – Q3 2024	Wertänderungsrendite (YoY)	Total Return* Q3 2024
Berlin	4,1%	-3,1%	1,0%
Düsseldorf	4,3%	-3,5%	0,8%
Frankfurt	4,3%	-6,6%	-2,3%
Hamburg	4,1%	-2,6%	1,5%
München	4,1%	1,0%	5,1%
TOP-5	4,1%	-3,2%	0,9%

*Total Return: Beobachtete Jahresperformance des Indikators zuzüglich des erwarteten Returns auf den Cashflow (Nettoanfangsrendite des Vorjahres)

Quelle: JLL Q3/ 2024

>>> performance in München mit 1,0 Prozent erstmals seit sieben Quartalen positiv aus. Die übrigen vier Städte verbleiben im Minus, doch haben sich die Rückgänge signifikant abgeschwächt. Hamburg weist mit minus 2,6 Prozent den geringsten Rückgang auf, gefolgt von Berlin mit minus 3,1 und Düsseldorf mit minus 3,5 Prozent. Auf dem letzten Platz landet Frankfurt mit minus 6,6 Prozent. «Die Stabilisierungstendenzen im Spitzensegment des Büromarkts verfestigen sich – allerdings dauert die Bodenbildungsphase länger als von vielen Marktteilnehmern erhofft», sagt Kemper. Im Vergleich der Hochburgen scheint sich München als krisenresistentester Markt herauszukristallisieren: Insgesamt betrug der Wertverlust in der bayrischen Landeshauptstadt vom Indikatorhöchststand im ersten Quartal 2022 bis zum Tiefstand im vierten Quartal 2023 rund 27 Prozent. Am grössten war der Rückgang in Frankfurt mit knapp 33 Prozent, wo der Negativzyklus zwei Quartale länger dauerte als in München. Im Durchschnitt der fünf betrachteten Städte betrug der Indikatorrückgang 29,4 Prozent und liegt nun auf dem Niveau zwischen

dem vierten Quartal 2016 und dem ersten Quartal 2017.

«Der Total Return – also die jährliche Performance des Indikators zuzüglich der Nettoanfangsrendite zum Vorjahreszeitpunkt – fällt mit 0,9 Prozent endlich wieder positiv aus», so Kemper. Diese Entwicklung passt zu der leicht positiven Stimmung, die sich auf der Expo Real verbreitet hat. Anekdotische Erfolge im Fundraising im Core-Segment, das ernsthafte Engagement einiger institutioneller Investoren im Rahmen von Bürotransaktionsprozessen und – noch auf geringem Niveau – zunehmendes Interesse aus dem Ausland an deutschen Büros können Kemper zufolge in diesem Kontext als ermutigend gedeutet werden. Der JLL-Experte verweist darauf, dass sich der Markt weiterhin in einem schwierigen Umfeld befindet und die deutsche Wirtschaft 2024 voraussichtlich das zweite Jahr in Folge geschrumpft sein dürfte: «Daher ist es nicht verwunderlich, dass sich die positiven Tendenzen ausschliesslich auf das Topsegment beschränken». Mit Spannung würden Transaktionen im vierten Quartal erwartet, die zusätzliche Datenpunkte als Evidenz für die Prime Yields liefern werden. •

DETAILHANDELSIMMOBILIEN EUROPA

Stationäre Einzelhändler expandieren wieder



BILD: SHOCK/DEPOSITPHOTOS

Physische Verkaufsstellen sind zentraler Bestandteil der Strategie vieler Detailhandelsunternehmen.

FÜHRENDE EUROPÄISCHE EINZELHÄNDLER SETZEN WEITERHIN AUF DAS STATI-ONÄRE GESCHÄFT. ZU DIE-SEM ERGEBNIS KOMMT EINE UMFRAGE, WELCHE DAS IN-TERNATIONAL TÄTIGE IMMO-BILIENDIENSTLEISTUNGS-UNTERNEHMEN CBRE IN DIESEM HERBST BEI MEHR ALS 60 FILIALISTEN DURCH-FÜHRTE, DIE WELTWEIT ÜBER MEHR ALS 130.000 GESCHÄFTE VERFÜGEN.

PD/BW. Gemäss der Umfrage bestätigen 72 Prozent der von CBRE befragten Unternehmen, dass sie Pläne für eine weitere Expansion haben. Ebenfalls 72 Prozent der Um-

frageteilnehmer erklärten, dass sie die Grösse ihrer Läden erhöhen. Dies sei ein deutlicher Anstieg gegenüber den Ergebnissen der CBRE-Umfrage aus dem Jahr 2022, in der nur 26 Prozent der Befragten den Wunsch nach grösseren Geschäften äusser-ten, erklären die Autoren der Studie.

Luxuseinzelhändler setzen auf «Own-to-occupy»

Ferner ergab die Studie, dass der Trend «Own-to-Occupy» bei den im Luxussegment tätigen Einzelhänd-lern zunimmt: Diese Filialisten ten-dieren demnach dazu, ihre Geschäfte zu besitzen, anstatt sie zu mieten. Für den Massenmarkt bleibe die An-mietung von Läden jedoch die vor-

herrschende Strategie, so die Auto-ren der Studie. 84 Prozent der be-fragten Unternehmen gaben an, dass sie keine Pläne haben, ihren Laden-besitz zu erweitern.

Stationärer Handel effektiver als Online-Handel

Insgesamt seien physische Läden für 97 Prozent der Umfrageteilnehmer ein zentraler Bestandteil ihrer Ge-samtstrategie, heben die CBRE-Re-searcher hervor. Überdies seien sich die befragten Unternehmen einig da-rüber gewesen, dass der stationäre Handel effektiver ist als der Online-Handel. Diese Einschätzung gelte nicht nur mit Blick auf die Kunden-bindung und den Verkauf, >>>



BILD: DINGALT/DEPOSITPHOTOS

Verkaufsflächen in Fachmarktzentren sind bei Filialisten weiterhin sehr gefragt.

>>> sondern auch hinsichtlich möglicher Produktivitätssteigerungen im Vertrieb, der Einführung neuer Produkte und beim Gewinnen neuer Kunden.

Bei der Antwort auf die Frage, welche Standorte die Einzelhändler anstreben würden, dominierten Fachmarktzentren: 45 Prozent nannten diese Objekte als präferierte Standortoption. Als wichtigste Gründe dafür wurden die hohen Frequenzen durch die lokale Bevölkerung, die Verfügbarkeit kostenloser Parkplätze und die kritische Masse von Einzelhändlern eines ähnlichen Segments an einem Ort genannt.

«Die bessere Stimmung der Verbraucher schlägt sich allmählich in höheren Konsumausgaben nieder», sagt Frank Emmerich, Head of Retail bei CBRE in Deutschland. Dies wiederum gebe den Einzelhändlern die nötige Rückendeckung, um sowohl in den ihnen vertrauten Märkten als auch in neuen Märkten Geschäfte zu

eröffnen. «Und da die Einzelhändler sehen, dass die Markentreue ihrer Kunden durch das reale Einkaufserlebnis im stationären Laden gestärkt wird, investieren sie wieder in ihre Geschäfte vor Ort, um so die Markenidentität zu stärken», so Emmerich.

Mehr Vertrauen in den Markt

«Unsere Ergebnisse zeigen uns, dass die Einzelhändler nach einer Reihe von schwierigen Jahren wieder Vertrauen in den Markt haben und expandieren wollen», berichtet Jan Schwarze, Team Leader Research bei CBRE und verweist darauf, dass die in der Umfrage aufgezeigten Trends auch durch die positiven Entwicklungen der von CBRE verwalteten Einkaufszentren in ganz Europa untermauert werden. «Dort sind die Umsätze der Mieter im ersten Halbjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um fünf Prozent gestiegen, was deutlich über der Inflationsrate

lag», so Schwarze. «Einzelhändler erkennen den Wert des physischen Stores und dass er eine wichtige Voraussetzung für das Erreichen von Wachstumszielen ist.»

Green-Leases nehmen zu

Aus technologischer Sicht befinden sich die Einzelhändler allerdings bisher noch im Sondierungs- und längst noch nicht im Umsetzungsmodus: 61 Prozent der Befragten gaben an, dass sie sich mit künstlicher Intelligenz (KI) befassen, aber nur 25 Prozent haben bereits KI-Lösungen implementiert.

Derweil gewinnen ESG-Überlegungen zunehmend an Bedeutung. Laut der CBRE-Studie erwarten sechs von zehn Einzelhändlern, dass Green-Leases-Komponenten in den nächsten drei Jahren Teil der Mietvertragsverhandlungen sein werden – vor zwei Jahren waren lediglich 45 Prozent dieser Meinung. •

MARKTKOMMENTAR

Immobilien-Fonds und -AGs im Aufwärtstrend

DIE US-AKTIE HABEN SICH NACH DEN JÜNGSTEN GEWINNMITNAHMEN ERHOLT UND ZEIGEN WIEDER STÄRKE. DER «TRUMP-TRADE» SCHEINT WEITERHIN ZU FUNKTIONIEREN. DER S&P 500 INDEX NOTIERT AUF NEUEN HÖCHSTSTÄNDEN, DIE JAHRESPERFORMANCE STEHT BEI 27,33 PROZENT. DOCH ERWARTEN EXPERTEN EINE VERLANGSAMUNG BEI DEN ZINSENKUNGEN, U.A. AUFGRUND DER ANGEKÜNDIGTEN STRAFZÖLLE DES KÜNFTIGEN US-PRÄSIDENTEN UND EINES MÖGLICHEN ANSTIEGS DER INFLATION.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

FL/TM. Diese Faktoren beeinflussen bereits die Prognosen für die nächste Sitzung der US-Notenbank vom 18. Dezember 2024. Nur noch zwei Drittel der befragten Marktteilnehmer rechnen mit einem weiteren Zinsschritt. Bis Ende 2025 wird maximal mit drei weiteren Zinssenkungen gerechnet.

REAL Index

In Europa und der Schweiz zeigt sich hingegen ein weniger euphorisches Bild. Der deutsche Leitindex DAX bewegt sich seit Wochen seitwärts. Mit einer Jahresperformance von +14,98 Prozent liegt er nur knapp unter dem Jahreshöchstwert von Mitte Oktober

(+17,35%). Der Swiss Performance Index SPI befindet sich hingegen seit Ende Oktober in einem Abwärtstrend. Vom Höchststand aus hat der SPI rund 6 Prozent an Wert verloren und verzeichnet derzeit nur noch ein Plus von 6,53 Prozent. Bei den Kursen der Schweizer Immobilienaktien hält der Aufwärtstrend hingegen an. Der REAL Index legte im November um 3,26 Prozent zu und erreichte am 27. November 2024 mit +11,17 Prozent ein neues Jahreshoch.

Auch bei den europäischen Immobilienaktien zeichnet sich eine Erholung ab. Der EPRA Index hat in den vergangenen Tagen wieder an Wert gewonnen. Trotz dieser Aufwärtsbewegung bleibt die Jahresperformance mit -1,85 Prozent (nicht währungsbereinigt) im negativen Bereich. Anfang Oktober lag der Index noch bei einem Plus von 7,21 Prozent.

SWIIT Index

Die Schweizer Immobilienfonds profitieren weiterhin von einer stabilen Nachfrage, welche in den vergangenen Wochen trotz des hohen Kapitalbedarfs konstant blieb. Mittlerweile sind die meisten Kapitalerhöhungen der kotierten Immobilienfonds abge-

schlossen, weitere Transaktionen sind nicht in Planung. Lediglich für zwei nicht kotierte Produkte sind für die kommenden Wochen Emissionen mit einem Gesamtvolumen von 100 Mio. CHF angekündigt.

Trotz der überschaubaren Anzahl Transaktionen bis zum Jahresende verspricht der Markt spannende Entwicklungen. Für den 10. Dezember 2024 hat die Fondsleitung des Helvetica Swiss Living (HSL) den Börsengang angekündigt. Dank einer frühzeitig abgeschlossenen Repositionierung des Fonds hat man entschieden, die Kotierung an der SIX Swiss Exchange noch im alten Jahr vorzunehmen. Die dafür notwendigen Änderungen des Fondsvertrags wurden bereits von der FINMA genehmigt. Das Immobilienportfolio des HSL-Fonds umfasst 40 reine Wohnliegenschaften mit einem Verkehrswert von 525 Mio. CHF. Mit einer Marktkapitalisierung von rund 391 Mio. CHF gehört der Fonds zu den kleineren Vertretern im SWIIT Index. Während der dreitägigen Kotierungsphase könnte es bei den anderen SWIIT-Fonds zu erhöhtem Verkaufsdruck kommen, ausgelöst durch Portfolioumschichtungen indexnaher Investoren. •

10.4.2024	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2 814.79	1.46	12.78
REAL	3 567.86	3.26	11.17
SWIIT	524.11	0.88	13.38
EPRA EUROPE INDEX	1 678.91	0.88	-1.85
	NET CHANGES		
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	0.2119	-0.135	-0.933
CHF SARON 5Y	0.2685	-0.132	-0.792
CHF SARON 10Y	0.4075	-0.126	-0.762
CHF SARON 15Y	0.4960	-0.117	-0.714

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE						28. NOVEMBER 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	150000	5	135000	1
140241	AGRUNA AG	3600	3750	3250	2	3750	84	3750	1
4986484	ATHRIS N	360	400	260	400	0	0	364	97
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	520	550	540	80	0	0	540	47
193185	CHAM GROUP N	470	535	505	23	514	5	505	127
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	167.5	192	181	50	183	50	182	40
190684	IMBEX HOLDING AG	8750	10000	8000	2	9450	25	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	9245	2	7900	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	55	62.5	64	5	0	0	62.5	100
257770	REUSSEGG HLDG N	72	78	78	50	350	10	78	12
54702757	SIA-HAUS VZ N	8100	10000	9055	2	0	0	9000	1
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2370	2800	2400	2	2700	1	2550	8
253801	TERSA AG	15000	16000	14750	1	15200	19	15000	1
172525	TONWERK LAUSEN N	18700	18700	17000	1	25000	1	18700	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	20500	20500	18000	1	23000	1	20500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	171	187	193	100	201	100	186	100
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	108	144	107	100	108	50	108	100



B E K B | B C B E

ANZEIGE

«DAS RICHTIGE
PRODUKT FINDET
SEINEN MARKT»

Im Gespräch mit Daniel Ducrey,
CEO Mobimo Holding 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											29. 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. % OKTOBER	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	100.40	119.50	2.57%	19.02%	2.70%	1.81%	110.00	121.00	1'004'991'415		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	122.85	155.00	2.16%	26.17%	15.58%	1.05%	136.90	155.80	1'286'074'680		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	101.50	119.00	2.50%	17.24%	1.62%	3.66%	108.00	116.50	739'333'791		
CH0100778445	CS REF GREEN PROPERTY	114.20	134.00	2.43%	17.34%	13.39%	1.33%	110.00	132.00	2'630'622'340		
CH0118768057	CS REF HOSPITALITY	73.40	97.60	2.61%	32.97%	40.59%	0.78%	70.20	86.00	830'224'933		
CH0002769351	CS REF INTERSWISS	182.00	201.00	3.82%	10.44%	23.31%	1.07%	160.50	189.50	1'805'900'580		
CH0031069328	CS REF LIVINGPLUS	107.10	147.00	2.49%	37.25%	4.95%	1.34%	138.00	156.00	3'065'562'402		
CH0245633950	CS REF LOGISTICSPLUS	99.00	110.00	3.28%	11.11%	16.28%	1.50%	92.20	105.50	880'000'000		
CH0012913700	CS REF SIAT	157.00	239.00	2.22%	52.23%	12.74%	1.17%	206.00	241.00	3'920'465'180		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	115.00	134.00	2.36%	16.52%	12.46%	1.67%	119.50	135.00	495'800'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	118.60	159.00	2.41%	34.06%	19.27%	1.28%	134.50	154.00	2'550'048'837		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	157.62	235.00	1.92%	49.09%	12.97%	1.82%	209.00	236.00	1'791'426'385		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	113.20	141.00	2.89%	24.56%	10.85%	1.11%	128.00	146.00	352'500'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	108.00	98.00	5.65%	-9.26%	36.35%	0.73%	72.20	98.00	452'599'398		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	104.45	100.00	2.23%	-4.26%	-4.49%	0.00%	105.00	110.00	383'923'430		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	108.10	96.50	5.90%	-10.73%	-0.97%	0.00%	106.00	108.00	150'781'250		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	99.00	115.00	2.45%	16.16%	13.86%	1.98%	106.50	117.00	934'375'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	182.20	221.00	3.04%	21.30%	12.65%	0.91%	199.50	225.00	1'326'000'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	407.90	560.00	2.42%	37.29%	11.91%	1.40%	500.00	580.00	2'163'110'880		
CH0002782263	LA FONCIERE	100.35	148.00	1.73%	47.48%	14.82%	1.01%	128.50	147.00	2'168'925'052		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	129.60	133.50	2.69%	3.01%	3.49%	NICHT KOTIERT	120.00	134.50	901'125'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	140.05	170.00	2.20%	21.39%	4.95%	1.27%	156.50	176.00	972'586'150		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC FUND	128.90	147.00	2.07%	14.04%	15.83%	0.93%	127.50	155.00	415'663'521		
CH0033624211	PROCIMMO SWISS COMM FUND	131.80	154.00	3.91%	16.84%	10.71%	1.59%	140.50	161.00	1'612'535'078		
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	137.00	2.73%	18.82%	13.47%	1.71%	120.50	133.00	1'837'922'267		
CH0100612339	RESIDENTIA	104.35	133.00	2.56%	27.46%	40.86%	100.00%	94.00	106.00	212'823'142		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	144.50	167.00	3.08%	15.57%	10.60%	1.24%	144.50	167.00	1'783'592'231		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	82.35	83.20	5.30%	1.03%	11.54%	0.52%	75.80	86.80	199'680'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	95.05	116.00	3.86%	22.04%	12.07%	1.53%	105.00	116.00	751'680'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	115.95	125.00	2.61%	7.81%	3.81%	1.28%	117.00	129.00	1'052'061'750		
CH0002785456	SOLVALOR 61	218.80	315.00	1.70%	43.97%	13.12%	1.54%	276.00	317.30	1'823'151'960		
CH0037237630	STREETBOX REF	334.60	530.00	2.92%	58.40%	21.99%	0.32%	442.00	522.00	227'669'450		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	99.45	97.00	3.21%	-2.46%	15.00%	0.43%	82.20	100.50	260'327'824		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.20	87.00	2.81%	-14.87%	-3.62%	4.68%	85.40	93.20	296'005'581		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	109.80	118.00	2.29%	7.47%	0.62%	1.17%	112.50	124.50	2'548'800'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	120.00	187.00	2.06%	55.83%	20.76%	1.41%	157.50	190.00	1'969'713'823		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	93.25	102.00	4.17%	9.38%	7.01%	1.05%	97.20	107.50	530'665'710		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	96.65	80.00	2.67%	-17.23%	8.03%	0.98%	68.40	81.00	304'165'600		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	157.15	198.00	2.30%	25.99%	11.61%	0.99%	176.00	208.00	1'116'388'746		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTM. FUND COMMERC.	101.55	102.00	5.05%	0.44%	4.08%	NICHT KOTIERT	98.00	104.00	238'961'010		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	63.90	92.00	1.96%	43.97%	14.95%	0.90%	79.40	94.40	3'267'224'152		
CH0024665366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	13.90	19.60	2.15%	41.01%	16.88%	3.99%	17.50	21.20	1'001'797'278		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.15	13.20	2.51%	18.39%	5.70%	2.05%	12.45	14.55	475'138'607		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	99.05	142.00	1.96%	43.36%	15.80%	0.88%	123.50	144.00	2'023'679'630		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	100.75	148.00	2.23%	46.90%	13.00%	1.06%	126.50	151.50	10'904'669'600		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.25	69.50	3.91%	15.35%	16.75%	1.08%	60.20	68.60	1'712'464'988		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	101.95	115.00	2.40%	12.80%	5.13%	2.35%	110.50	118.00	1'104'473'685		
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL		
				2.75%	22.52%	12.76%	1.29%			68'872'689'953		

IMMOBILIENAKTIEN											29. NOVEMBER 2024	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2024	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % OKTOBER	KURSE SEIT 1.1.2024 TIEFST / HÖCHST		BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	155.55	160.00	4.50%	2.86%	11.04%	2.85%	147.00	162.80	2'654'851'360		
CH0001931853	CHAM GROUP N	509.65	510.00	2.39%	0.07%	5.45%	NICHT KOTIERT	470.00	535.00	170'977'500		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	77.15	76.00	4.18%	-1.49%	20.58%	0.80%	64.00	77.00	251'113'503		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	178.35	177.00	3.46%	-0.76%	4.57%	0.22%	168.50	192.00	384'571'086		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.60	15.90	3.54%	-4.22%	-2.08%	0.58%	15.20	17.25	477'999'045		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	108.20	82.00	3.87%	-24.21%	6.64%	2.89%	69.40	83.60	376'981'411		
CH1338987303	INTERSHOP N	96.15	123.00	4.61%	27.93%	4.47%	1.20%	112.60	130.20	671'303'250		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.00	21.70	0.00%	-5.65%	24.36%	0.68%	15.65	20.20	182'387'153		
CH0325094297	INVESTIS N	97.40	109.00	2.33%	11.91%	14.24%	0.71%	92.00	111.00	312'245'760		
CH0011108872	MOBIMO	258.90	284.00	3.61%	9.69%	12.64%	2.49%	249.50	278.50	2'062'323'084		
CH0212186248	NOVAVEST	40.55	34.60	3.70%	-14.67%	-1.51%	0.92%	31.70	36.80	351'913'659		
CH0284142913	PLAZZA N	347.75	327.00	2.49%	-5.97%	11.67%	1.11%	291.00	329.00	426'803'278		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	114.30	127.50	3.08%	11.55%	11.69%	2.92%	110.90	127.90	5'848'156'103		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	84.80	96.60	3.61%	13.92%	11.30%	3.34%	82.60	97.65	7'467'908'944		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	111.60	92.00	4.01%	-17.56%	2.80%	1.06%	89.40	97.00	251'118'692		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1641.50	1750.00	4.08%	6.61%	0.43%	1.39%	1610.00	1891.40	366'315'469		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2066.25	1985.00	2.25%	-3.93%	26.42%	0.48%	1590.00	1915.00	599'984'599		
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL		
				3.33%	0.37%	11.47%	2.63%			22'649'976'394		

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

«Bredella West» einen Schritt weiter



BILDQUELLE: ZVG

Rendering des Projekts «Bredella West»

DAS IN PRATTELN (BL) GEPLANTE GROSSPROJEKT DER INVESTORIN INA INVEST HAT EINE WICHTIGE HÜRDE GENOMMEN. AN DER URNE FIEL DIE ENTSCHEIDUNG ZUGUNSTEN DES QUARTIERPLANS «BREDELLA WEST».

AW. Die Bevölkerung der Gemeinde Pratteln hat den Quartierplan Bredella West mit einer deutlichen Mehrheit gutgeheissen. Im Juni hatte sich bereits der Einwohnerrat sehr deutlich für den Quartierplan ausgesprochen, doch gegen den Entscheid wurde das Referendum eingereicht. «Unser Dank geht an die Gemeinde für die partnerschaftliche Zusammenarbeit sowie an die politischen Parteien und an alle, die sich in den vergangenen Monaten und Wochen

für ein Ja zum Quartierplan Bredella West engagiert haben», sagt Marc Pointet, CEO von Ina Invest. Das direkt am Bahnhof Pratteln gelegene und heute gewerblich-industriell genutzte Bredella-Areal erwarb Ina Invest durch die Übernahme der Ceres Group Ende 2021. Es soll in mehreren Etappen in ein Quartier transformiert werden; geplant sind «hochwertige Aussenräume und inspirierende Kombinationen von flexiblem, verdichtetem und nachhaltigem Lebens-, Arbeits- und Wohnraum», wobei der Wohn-Anteil 70 Prozent betragen soll. Zudem soll die Entwicklung des Areals zur Vernetzung der Quartiere nördlich der Bahngleise beitragen. Zunächst soll der westliche Teil des Areals entwickelt werden, wobei unter anderem zwei Hochhäuser entstehen könnten. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 20_2024 / 19. Jahrgang / 391. 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@immobiliengeschaeft.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