

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Investoren in Kauflaune
(Investorenfrage von JLL Schweiz)
- 5 Neue Vorgaben, um Netto-Null-Ziel zu erreichen
(UBS-Studie zu MuKE)
- 7 Nachricht:
Thun / Empa-Campus
- 9 Verhaltener Ausblick
PwC/ULI Emerging Trends in Real Estate Europe, Update Q1
- 11 Resiliente Assetklasse
DIP-Studie Logistikmarkt
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Standortentwicklung:
Zürich / Kasernenareal
- 17 Impressum

EDITORIAL

Hohe Nachfrage, wenig Angebot

Immobilienanlagen stehen bei Schweizer Anlegern einmal mehr hoch im Kurs. Gefragt sind insbesondere indirekte Investments in die Assetklasse, wie sich nicht zuletzt an den vielen erfolgreichen Kapitalerhöhungen von Schweizer Immobilienfonds und Anlagestiftungen in den vergangenen Wochen ablesen lässt. Weitere Emissionen laufen bereits oder sind für das zweite Quartal angekündigt; alles in allem belaufen sich die Emissionsvolumina bisher schon über 2 Milliarden Franken. Die frischen Mittel sollen primär in den Ausbau der jeweiligen Immobilienportfolios fliessen. Das hohe Interesse am Erwerb von Liegenschaften belegt auch eine aktuelle Umfrage von JLL: Danach liegt das angestrebte Akquisitionsvolumen der teilnehmenden Investoren deutlich über dem Vorjahr – bei rekordhohen 16,1 Milliarden Franken. Mit Blick auf diese Zahlen könnte man auf einen sehr regen Transaktionsmarkt schliessen, doch sind Meldungen über Verkäufe derzeit eher selten. Die Bereitschaft, Immobilien zu veräussern, scheint mit der Nachfrage nicht Schritt halten zu können – und so steht eine Verschärfung des bereits bestehenden Nachfrageüberhangs im Immobilienmarkt zu erwarten. Ob all die 2025 zur Verfügung stehenden Mittel in «Beton-gold» verwandelt werden können, ist angesichts des sich abzeichnenden Nachfrageüberhangs fraglich. Die Herausforderungen für Akquisitionsmenager, ihre Zielvorgaben zu erreichen, nehmen damit tendenziell zu. Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

ANZEIGE



**Forum
West**

Mit vollem Einsatz.

Wir bauen für Sie Flächen
von 230 – 5500 m² nach
modernstem Standard aus.

Alle Informationen: **forumwest.ch**

Freiburgstrasse 130 | 3008 Bern

103. Schweizer Immobiliengespräch

Teure Mieten, verhärtete Fronten –

Landen private Immobilieninvestoren bald im Abseits?

Dienstag, 8. April 2025, 17.30 Uhr, Metropol Restaurant Zürich

Empörte Mieter, Bauherren in den Schlagzeilen. Die Forderung nach «preisgünstigem Wohnraum» und staatlicher Intervention wird lauter. Eine Versachlichung der Diskussion ist dringend geboten – sowie mehr Engagement der Branche in Sachen Imagepflege.

Experten diskutieren mit Ihnen über:

- Erschwinglicher Wohnraum – Wer profitiert, wer zahlt?
- Problematische Rahmenbedingungen
- Optimierungspotenziale



Christian Kraft
Hochschule Luzern



Stefan Martin Dambacher
Allreal Group



Peter Schmid
Wohnbaugenossenschaft
Schweiz



Markus Schmidiger
Moderation

Melden Sie sich jetzt an unter
www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-8-april-2025/



Sponsoren:

HSLU Hochschule
Luzern

 **allride**
BY AMAG

energie360°

 **alpha**
inside
consultants

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT SCHWEIZ

Investoren in Kauflaune



BILD: SWISSHIPPO / DEPOSITPHOTOS

Am Schweizer Immobilieninvestmentmarkt (im Bild: Zürich) zeichnet sich eine Verschärfung des bereits bestehenden Nachfrageüberhangs ab.

UM ZU ERMITTELN, WELCHE ERWARTUNGEN DIE AKTEURE DES SCHWEIZER IMMOBILIENMARKTES AN DAS JAHR 2025 STELLEN UND WIE SIE SICH VORAUSSICHTLICH VERHALTEN WERDEN, HAT JLL ZU BEGINN DIESES JAHRES EINE REPRÄSENTATIVE UMFRAGE UNTER DEN GRÖSSTEN UND IN DER SCHWEIZ AKTIVSTEN PROFESSIONELLEN IMMOBILIENINVESTOREN DURCHFÜHRT. DIE ERGEBNISSE DER STUDIE, DIE DAS BERATUNGSUNTERNEHMEN IN KÜRZE PUBLIZIEREN WIRD, LIEGEN DER REDAKTION VON IMMOBILIEN BUSINESS EXKLUSIV VORAB VOR.

BW/PD. «Unsere repräsentative Investorenfrage hilft Bestandhaltern und Immobilieninvestoren in der Schweiz, das zu erwartende Verhalten des Marktes im Jahr 2025 besser einschätzen zu können», sagt Gregor Strocka, Head Capital Markets Switzerland.

Insgesamt haben 147 Investoren an der Umfrage teilgenommen, die selbst oder mit ihren Anlagevehikeln direktes Schweizer Immobilieneigentum im Gesamtwert von rund 320 Milliarden CHF halten. «Unter der Annahme, dass sich alle in der Schweiz direkt gehaltenen professionellen Anlageimmobilien auf ein Gesamtvolumen von rund 400 Milliarden CHF summieren – ohne Bund, Kantone, Gemeinden und SBB –, deckt die Umfrage damit rund 80

Prozent des Gesamtmarktes ab», so Strocka.

Zielsetzung der Umfrage war, ein möglichst repräsentatives Meinungsbild unter den aktivsten professionellen Schweizer Immobilieninvestoren zu erheben, um zu erfahren, welche Erwartungen an das Jahr 2025 gestellt werden und mit welchen Verhaltensweisen gerechnet werden kann.

Weitere Zinssenkung erwartet

Zu den Kernaussagen der Studie zählt, dass die deutliche Mehrheit der Investoren für 2025 ein positives Wirtschaftsumfeld erwartet: Das Gros der Umfrageteilnehmer geht von bis zu 1,5 Prozent positivem realem BIP-Wachstum aus; >>>

>>> kaum ein Investor rechnet mit einem rezessiven Umfeld.

Die Inflationserwartungen sind heterogen. Während eine knappe Mehrheit eine sehr tiefe LIK-Veränderung sieht (LIK= Landesindex der Konsumentenpreise), halten über 40 Prozent der Investoren eine Inflation von bis zu 2 Prozent für möglich. Fast alle Investoren erwarten am Ende des Jahres 2025 ein tieferes Zinsniveau als heute, jedoch nur eine Minderheit Null- oder Negativzinsen.

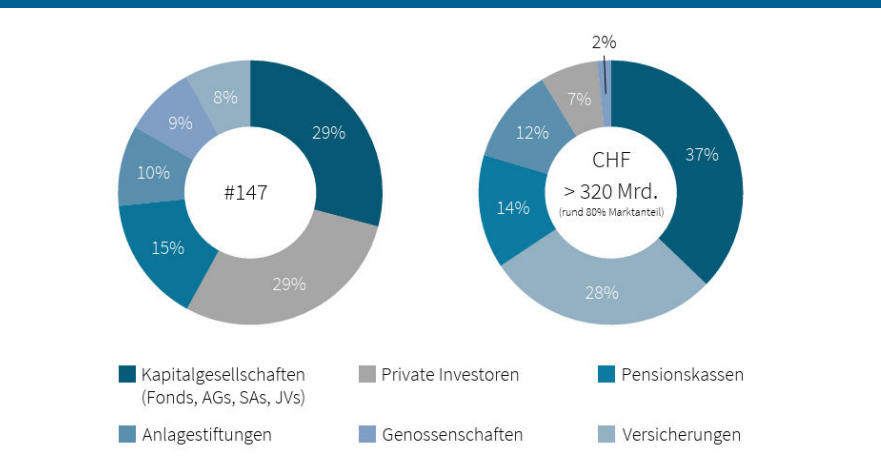
Angebot, Nachfrage und Preisentwicklung

Während bei der Umfrage im Jahr 2024 der Anteil der Investoren, die weniger veräussern wollen, gleich hoch ausgefallen ist wie der Anteil der Investoren, die mehr veräussern wollen, besteht diese Balance im Jahr 2025 nicht mehr.

Ein reduziertes Angebot trifft auf höhere Akquisitionsziele, die fast die Hälfte der Investoren angeben. Als Ergebnis ist eine Verschärfung des bereits bestehenden Nachfrageüberhangs im Immobilienmarkt zu erwarten, welcher Akquisitionsmanager vor neue Herausforderungen bei ihrer Zielerreichung stellen wird. Die an der Umfrage teilnehmenden Investoren beabsichtigen, im Jahr 2025 bis zu 16,6 Milliarden CHF in Immobilien zu investieren – gemäss JLL ist dies ein neuer Rekordwert, der um 21 Prozent über dem Niveau des Vorjahres liegt.

Ob das beabsichtigte Akquisitionsvolumen tatsächlich in der genannten Höhe umgesetzt werden kann, darf indes bezweifelt werden: In den vergangenen Jahren lag das durchschnittliche Gesamttransaktionsvolumen in der Schweiz deutlich darunter, wodurch wohl auch im Jahr 2025 nicht alle Investoren ihre Akquisitionsziele erreichen können.

DIE UMFRAGETEILNEHMER UND IHR ANLAGEVERMÖGEN IN IMMOBILIEN



Quelle: JLL Schweiz

Ein weiteres Kernergebnis der Studie: Während in den Vorjahren 2024 und 2023 kaum ein Investor die individuelle Preisbereitschaft bei Transaktionen erhöhen wollte, sondern eher Preissenkungen beabsichtigt waren, ist für das Jahr 2025 eine deutliche Trendwende messbar: Fast ein Drittel möchte wieder mehr bezahlen als im Vorjahr und kaum ein Investor beabsichtigt eine Reduktion der individuellen Preisbereitschaft. Die preisliche Talsohle ist durchschritten.

Kapitalmarkteinfluss

Gleichwohl soll trotz der hohen gesetzten Akquisitionsziele nicht zu jedem Preis eingekauft werden. Das Finden von Akquisitionsgelegenheiten auf einem attraktiven (tieferen) Preisniveau ist gemäss der JLL-Studie für die Mehrheit der Investoren bei Akquisitionen eine wesentliche Bedingung.

Gemäss der aktuellen Umfrage hat der Erfolg von Kapitalerhöhungen noch bei rund einem Drittel der Investoren einen wesentlichen Einfluss auf das Akquisitionsverhalten. Das erforderliche Absinken der Immo-

lienquote betrifft inzwischen nur noch eine Minderheit.

Finanzierungsumfeld

Das Finanzierungsumfeld bleibt derweil herausfordernd. Bereits 2024 beobachtete JLL bei vielen – vor allem bei kommerziell genutzten Liegenschaften – Finanzierungsschwierigkeiten. Tiefere Beleihungshöhen (LTVs), höhere Margen oder zum Teil keine Finanzierungsbereitschaft hätten «die durchschnittlichen Kapitalkosten bei fremdfinanzierten Käufern ansteigen lassen und deren Liquiditätsspielraum teilweise erheblich eingeschränkt».

Die erwartete Fremdkapitalverfügbarkeit im Jahr 2025 wird von den Umfrageteilnehmern überwiegend negativ beurteilt. Die Auswirkungen der Basel III-Verschärfungen zeigen sich damit deutlich. •

Ein ausführlicher Bericht zur diesjährigen JLL-Investorenumfrage erscheint in der April-Ausgabe des IMMOBILIEN Business und in IB+.

Das Original der Studie ist in Kürze unter <https://www.jll.ch/> abrufbar.

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Neue Vorgaben, um Netto-Null-Ziel zu erreichen



BILD: DEPOSITPHOTOS

Die geplanten Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich sollen helfen, die Klimaschutz-Massnahmen schneller umzusetzen.

DIE FÜR DAS JAHR 2025 GEPLANTEN MUSTERVORSCHRIFTEN DER KANTONE IM ENERGIEBEREICH (MUKEN) WERDEN DIE REGULIERUNG VERSCHÄRFEN, UM DEN SCHWEIZER GEBÄUDEBESTAND RASCHER AUF NACHHALTIGKEIT AUSZURICHTEN. GEMÄSS EINER MITTE MÄRZ VERÖFFENTLICHTEN STUDIE DES UBS CHIEF INVESTMENT OFFICE GWM GEHÖREN DAS VERBOT FOSSILER HEIZUNGEN SOWIE DIE PFLICHT ZUR EIGENSTROMPRODUKTION BEI NEUBAUTEN UND SANIERUNGEN ZU DEN EINSCHNEIDENDSTEN NEUERUNGEN.

BW/PD. Im Herbst 2024 hat die Konferenz Kantonalen Energiedirektoren die MuKEN 2025 in die Vernehmlassung gegeben. Voraussichtlich sollen die Mustervorschriften, die künftig in die kantonale Gesetzgebung einfließen sollen, im Sommer des laufenden Jahres verabschiedet werden.

Thomas Rieder, Ökonom der UBS AG, hat sich in der eingangs erwähnten Studie mit der Stossrichtung der MuKEN 2025 beschäftigt. Da bisher selbst verschiedene Förderprogramme nicht ausgereicht hätten, die Entwicklung in Richtung Nachhaltigkeit zu beschleunigen und so letztlich das Netto-Null-Ziel bis 2050 zu erreichen, setze die Politik nun zunehmend auf regulatorische Eingriffe, um den Energieverbrauch und damit

die Emissionen im Gebäudepark nachhaltig zu senken, so der UBS-Ökonom.

MuKEN 2025 beeinflussen Neubau und Sanierungen

Für Immobilienbesitzer gelten zunächst weiterhin die bisherigen kantonalen Energiegesetze, stellt Rieder fest und verweist darauf, dass zunächst die Kantone die Inhalte der MuKEN 2025 im Rahmen einer Revision ihrer kantonalen Energiegesetze übernehmen müssen – dieser Prozess benötige Zeit; zudem entscheide letztlich das kantonale Stimmvolk über deren Annahme. Bereits bei den MuKEN 2014 seien sieben Jahre vergangen, bis mehr als die Hälfte aller Kantone >>>

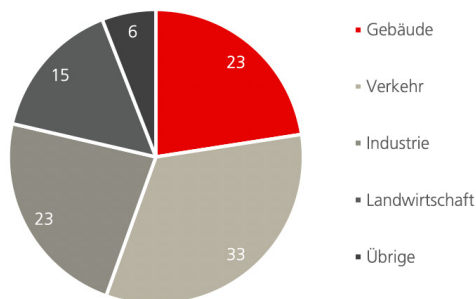
>>> die Vorgaben umgesetzt hatte; drei Kantone hätten sie auch Anfang 2025 noch nicht vollständig eingeführt. Zudem würden die notwendigen Anpassungen für die MuKE 2025 je nach Kanton unterschiedlich ausfallen – da manche Kantone bereits heute teilweise vergleichbare Regeln kennen: So existiere in fünf Kantonen bereits ein Verbot fossiler Heizungen, und in drei weiteren sei ein solches Verbot geplant.

Die neuen Regeln greifen Rieder zufolge bei Sanierungen stark in die Entscheidungsfreiheit der Eigentümer ein, insbesondere beim Heizungersatz. Denn gemäss MuKE 2025 sollen bei Neubauten und beim Heizungersatz nur noch nachhaltige Heizsysteme zum Einsatz kommen – sprich Wärmepumpen, Holzfeuerungen, Fernwärme, Solarthermie oder nicht anderweitig nutzbare Abwärme. Ausnahmen gelten, wenn die Lebenszykluskosten eines Systems mit erneuerbarer Energie mindestens ein Viertel höher liegen oder wenn selbst genutztes Wohneigentum in einem finanziellen Härtefall betroffen ist.

Zudem dürften bei Grossbauten mit einer Wärmeleistung von mehr als 100 kW zur Abdeckung von Spitzenlasten bis zu 10 Prozent fossiler Brennstoff eingesetzt werden. Soweit keine Sanierung ansteht, seien bestehende Liegenschaften vorerst zwar nicht unmittelbar betroffen; doch ab 2050 müssten alle mit Brennstoffen betriebenen Wärmezeugungsanlagen auf erneuerbare Energiequellen umgestellt werden. Ab 2045 sei darzulegen, wie die Umrüstung erfolgen soll. Mit Blick auf die heute übliche Lebensdauer fossiler Heizungen von 20 bis 25 Jahren geht Rieder davon aus, dass die meisten Anlagen, sofern funktionsfähig, voraussichtlich bis zum Ende ihrer Laufzeit einschränkungs-

GEBÄUDE VERURSACHEN HOHE TREIBHAUSGASEMISSIONEN

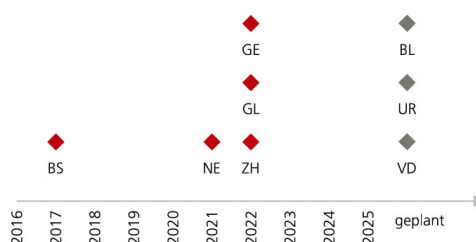
Anteil Treibhausgasemissionen nach Sektor, gemessen am Total in Prozent



Quelle: BFE, UBS

FÜNF KANTONE BEREITS MIT VERBOT FOSSILER HEIZUNGEN

Bestehende und geplante Verbote von fossilen Heizungen in Kantonen, nach Einführungsjahr, Stand 1.1.2025



Quelle: EnDK, UBS

frei nutzbar bleiben. Die Neuinstallation von Elektroheizungen und Elektro-Wassererwärmern ist nach den Vorgaben der MuKE 2025 nicht mehr zulässig; darüber hinaus gilt eine Sanierungspflicht für ortsfeste elektrische Widerstandsheizungen mit Wasserverteilsystem. «Nach Inkrafttreten eines entsprechenden kantonalen Energiegesetzes auf Basis der MuKE 2025 müssen sie innert fünf Jahren ersetzt werden», schreibt Rieder. Der Grund dafür liegt darin, dass sich diese Systeme dank des vorhandenen Wasserverteilnetzes vergleichsweise leicht auf eine Wärmepumpe oder Fernwärme umrüsten lassen. Die Umsetzung einer Sanierungspflicht bei Heizsystemen ohne Wasserverteilsystem (sogenannte dezentrale Elektroheizun-

gen) bleibe den Kantonen hingegen freigestellt. Ähnliche Regeln gelten für Wassererwärmer: Der Neubau und Ersatz rein direkt elektrischer Wassererwärmer wird nicht mehr gestattet sein, und zentrale Elektro-Wassererwärmer müssen spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten des jeweiligen Gesetzes ersetzt werden.

GEAK bleibt freiwillig

Des Weiteren sehen die MuKE 2025 vor, dass Neubauten künftig einen Teil ihres Strombedarfs selbst erzeugen müssen, üblicherweise über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach oder an der Fassade, wobei die installierte Leistung mindestens 20 Watt pro Quadratmeter Ener- >>>

>>> giebezugsfläche betragen muss. «Eine ähnliche Vorgabe gilt bei Dachsanierungen ab 50 Quadratmetern», schreibt Rieder. «In diesem Fall sind mindestens 10 Watt pro Quadratmeter Energiebezugsfläche vorgeschrieben.» Ausnahmen würden für Neubauten und Erweiterungen mit weniger als 50 Quadratmetern neu geschaffener Energiebezugsfläche und denkmalgeschützte Gebäude gelten. Ausserdem könnten Standorte, die gemäss dem Bundesamt für Energie nicht mindestens als «gut» eingestuft sind, eine reduzierte Leistung vorsehen.

Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) bleibe freiwillig, stellt Rieder fest, verweist allerdings darauf, dass gemäss der MuKEN 2025 der GEAK Plus, welcher den aktuellen Zustand des Gebäudes erfasst und verschiedene Energiesparpotenziale für unterschiedliche Sanierungsvarianten aufzeigt, künftig beim Beantragen von Fördermitteln bei Sanierungen obligatorisch wird.

Freiwillige Zusatzmodule

Zusatzmodule der MuKEN 2025 gibt es für den Heizungsbetrieb von Ferienwohnungen, die häufig nur zeitweise bewohnt sind. Dieses freiwillige Modul sieht Rieder zufolge vor, dass in neu erstellten Objekten die Raumtemperatur jeder Wohnung auch über grosse Distanzen (z.B. per Telefon, Internet oder SMS) regelbar sein muss. Da die Kantone dieses Modul freiwillig anwenden können, bleibe abzuwarten, welche Bergkantone diese Regelung tatsächlich einführen, so der UBS-Ökonom.

Auch die Förderung der Parkinfrastruktur für Elektroautos ist in einem separaten, freiwilligen Modul verankert, welches die Kantone bei Bedarf umsetzen können. «Für Neubauten müssen entsprechende Vorkehrun-

gen getroffen werden, damit Ladeeinrichtungen jederzeit montiert und angeschlossen werden können», so Rieder. Zudem dürfe der Einbau einer Ladestation, sofern die Grundinfrastruktur vorhanden ist, generell nicht verweigert werden.

Öffentliche Hand als Vorbild

Die MuKEN 2025 bringen des Weiteren Anpassungen bei den Vorschriften zum Wärmeschutz von Gebäuden, den Anforderungen an gebäudetechnische Anlagen, der effizienten Nutzung von Elektrizität für Beleuchtung sowie bei der verbrauchsabhängigen Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten. «Darüber hinaus soll die öffentliche Hand eine Vorbildfunktion übernehmen», so Rieder: «Die Kantone verpflichten sich, ihre eigenen Gebäude bis 2040 emissionsfrei zu betreiben.»

Zusätzlich gebe es optionale Module zu Themen wie Betriebsoptimierung von Gebäudetechnikanlagen, Umgang mit Energiedaten, Wärmedämmung, Gebäudehülleneffizienz, graue Energie, die Energieplanung öffentlicher Körperschaften, eine GEAK Anordnung für bestimmte Bauten sowie Heizungen im Freien und Freiluftbäder – wobei die Umsetzung dieser Module den Kantonen freigestellt sei.

«Die MuKEN 2025 beschleunigen den Weg zu Netto-Null», so das Fazit von Rieder. «Mit dem bisherigen Tempo beim nachhaltigen Heizungsersatz könnte das Netto-Null-Ziel für 2050 womöglich verfehlt werden – doch die MuKEN 2025 dürften die nötige Beschleunigung bringen.» Zwar sei unklar, wie schnell die Kantone die neuen Bestimmungen umsetzen und ob das Stimmvolk ihnen zustimmt, doch werde «die geplante Regulierung langfristig den Weg zum Erreichen des Netto-Null-Ziels ebnen» •

NACHRICHTEN

THUN: EMPA-PROJEKT GERÄT INS STOCKEN

Vor einem Jahr hat die Stadt Thun das Baugesuch für den geplanten neuen Campus der Eidgenössischen Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (Empa) in Thun-Nord eingereicht – doch wurden bei der Planung acht erhaltenswerte Bäume offenbar «vergessen». Die führt nun möglicherweise zu Verzögerungen bei der Realisierung des Projekts.

Wie regionale Medien berichten, verlangt die Stiftung Helvetia Nostra den Erhalt von Bäumen auf dem Baugelände – dem rund 60 Hektar grossen ehemaligen Militär- und Rüstungsareal vis-à-vis der Kehrichtverbrennungsanlage an der Allmendstrasse. Die Arbeiten auf dem Baufeld B5, dem ersten Teilprojekt des Empa-Campus, könnten sich wegen der Einsprache der Naturschützer verzögern.

Auch die Finanzierung des Projekts, welches die Halter AG für die Empa als Ankermieterin plant, sei ungesichert. Dem Vernehmen nach blieb die Suche nach einem Investor für das Gebäude bislang erfolglos. Denkbar sei eine Erweiterung der Fläche um das Baufeld B8 Ost, durch welche sich eine Vermarktung erleichtern könnte. Die Stadt erwäge, das betreffende Gelände von der Armasuisse im Baurecht zu erwerben, heisst es.

Das Bauvorhaben gilt ohnehin als verspätet – eigentlich hätten die ersten Gebäude schon 2023 bezogen werden sollen. Derzeit wird das Jahr 2027 für die Inbetriebnahme angepeilt. Für das Baufeld B5 sind laut früheren Angaben neben der Nutzungsart «Technologie» – also der Empa – auch Flächen für Dienstleistungen und Gewerbe geplant. Auch eine Nutzung im Bereich der Beherbergung werde geprüft, hiess es früher. Die Nutzfläche wird mit 50.000 qm angegeben. (bw)

GLOBALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Verhaltener Ausblick



Der Ausblick auf die 2025 zu erwartenden Entwicklungen der internationalen Immobilienmärkte ist durch viele Unwägbarkeiten getrübt.

OBWOHL DIE IMMOBILIENBRANCHE AUF EINEN NEUEN ZYKLUS EINGESTELLT IST, STELLEN SICH IMMOBILIEN-EXPERTEN WELTWEIT AUF EIN WEITERES HERAUSFORDERNDES JAHR EIN. ZU DIESEM ERGEBNIS KOMMT EINE AKTUELLE STUDIE VON ULI UND PWC, DIE AUF DER DIESJÄHRIGEN INTERNATIONALEN GEWERBEIMMOBILIEN- UND INVESTMENTMESSE MIPIM IN CANNES PRÄSENTIERT WURDE. POLITISCHE ERSCHÜTTERUNGEN KÖNNTEN FINANZMÄRKTE UND INVESTITIONSENTSCHEIDUNGEN BEEINFLUSSEN, SO DIE AUTOREN.

PD/BW. Anlässlich des traditionellen Frühjahrestreffens der internationalen Immobilien- und Investmentbranche an der Côte d'Azur hatten das Beratungs- und Wirtschaftsprüfungsunternehmen PwC PricewaterhouseCoopers International und das ULI Urban Land Institute mit den Emerging Trends in Real Estate® Global Outlook 2025 einen Ausblick auf die zu erwartenden Entwicklungen an den internationalen Immobilienmärkten publiziert. Diese «Vorschau», die auf der Befragung von Immobilien-Professionals in Europa, Nordamerika und dem asiatisch-pazifischen Raum beruht, fiel eher verhalten aus – quasi passend zu der in diesem Jahr recht unwirtlichen Wetterlage an der französischen Riviera.

Geschuldet ist die weiterhin gedrückte Stimmung an vielen Immobilienmärkten der anhaltenden Inflation, der geopolitischen Instabilität und den anhaltend hohen Zinssätzen in einigen Regionen – was die erhoffte Erholung der Investment- und Vermietungsmärkte verzögern könnte.

Unterschiedliche Einschätzungen zu Klimaschutz und ESG

Der diesjährige weltweite Bericht hebt hervor, dass das politische Risiko eine übergeordnete Branchenbesorgnis darstellt – insbesondere in Bezug auf gesetzgeberische Entscheidungen, welche die Geldpolitik, das Wirtschaftswachstum und die Auswirkungen globaler Kon- >>>

>>> flikte beeinflussen. «Unsicherheiten, die unter anderem durch die Zollpolitik der neuen US-Regierung und geopolitische Veränderungen getrieben werden, verändern die globale Investmentlandschaft», so die Autoren der Studie. «Finanzmärkte und Investitionsentscheidungen in allen drei untersuchten Regionen stehen vor wachsenden Herausforderungen und zunehmenden regionalen Divergenzen, die gemeinsame Ansätze zur Bewältigung globaler Krisen erschweren könnten.» In diesem Kontext stehe auch der politische Widerstand gegen die Klimaziele und die ESG-Agenda in den USA, die Europa und möglicherweise den asiatisch-pazifischen Raum beeinflussen können, so die Autoren weiter. Gleichzeitig stellten sich durch veränderte Investitionsprioritäten in den globalen Immobilienmärkten zusätzliche Herausforderungen. Die Einschätzungen variieren je nach Region: Während 67 Prozent der Befragten in Europa Umwelt- oder Dekarbonisierungsanforderungen als wichtige Anliegen betrachten, ist das Thema in Asien-Pazifik und Nordamerika weniger vorrangig. Eine mögliche Lösung sehen Branchenexperten darin, sich verstärkt auf den Return on Investment (ROI) in Bezug auf Energie- und Klimaschutzmassnahmen zu konzentrieren.

«Vorsicht geboten»

Trotz dieser dominierenden Unsicherheiten beobachten die Autoren teilweise auch Optimismus, da sich die Branche dem Ende eines dreijährigen Erneuerungsprozesses nähert: «2025 könnte einen Wendepunkt oder den Beginn eines neuen Zyklus markieren –allerdings bleibt Vorsicht hinsichtlich der Geschwindigkeit der Erholung geboten.»

«Unser jährliches globales Stimmungsbarometer zeigt, dass die Branche bereit dafür ist, ein neues Kapitel aufzuschlagen und einen neuen Zyklus einzuleiten – angetrieben von sinkender Inflation und ersten Zinssenkungen», sagt Lisette van Doorn, CEO von ULI Europe. «Doch breitere (geo)politische Risiken mit potenziellen monetären und makroökonomischen Auswirkungen sorgen weiterhin für Unsicherheit.» Dies erfordere anhaltende Vorsicht. Inmitten dieser Unsicherheiten macht die ULI-Europa-Chefin jedoch auch Chancen aus, die sich hauptsächlich aus strukturellen Wachstumstrends wie Demografie, Digitalisierung und der Energiewende ergeben: «Diese Faktoren bestimmen, wohin das Kapital fliesst.»

Regionale Märkte

Der Bericht prognostiziert eine allmähliche Verbesserung der Investitionsaussichten in allen regionalen Märkten. Globale Investmentdaten von MSCI für 2024 bestätigen diesen Trend, da Transaktionen durch zunehmende Preisstabilität unterstützt werden. Allerdings besteht das Risiko, dass eine Inflation eine weitere Erholung, insbesondere in den USA, verzögern könnte.

In Europa erlebte der Gewerbeimmobilienmarkt das geschäftigste vierte Quartal der letzten zwei Jahre mit einem Transaktionsvolumen von 55,6 Milliarden Euro und insgesamt 188,8 Milliarden Euro für 2024 – ein Anstieg von 12 Prozent gegenüber 2023 (MSCI). Aus der makroökonomischen, monetären und immobilienwirtschaftlichen Perspektive wird Europa als gut positioniert angesehen, da die Zinssenkungsprogramme der Zentralbanken auf sinkende Inflation und langsames Wachstum reagieren. Dennoch werden

geopolitische Spannungen weiterhin Unsicherheiten mit sich bringen. In Nordamerika führten Zinssenkungen im September zu einem 11,4 Prozent höheren Transaktionsvolumen (374 Milliarden US-Dollar) nach einem Jahr des Rückgangs, wobei das Momentum im vierten Quartal zunahm.

In der Region Asien-Pazifik stiegen die Transaktionsvolumina auf 172,8 Milliarden US-Dollar (+13%), allerdings war dies stark durch eine grosse Transaktion im vierten Quartal beeinflusst. Ohne diese wäre das Niveau ähnlich wie in 2023 (MSCI). Sowohl in Nordamerika als auch im asiatisch-pazifischen Raum sind Zinsen und Kapitalkosten laut der Umfrageteilnehmer weiterhin ein grosses Thema. US-Investoren nennen zudem Inflation als Faktor, der die Wiederaufnahme von Transaktionen verlangsamt oder zu einer «wellenförmigen» Erholung beiträgt. Die Marktaktivitäten in Asien-Pazifik erholen sich gemäss der ULI/PwC-Studie nur langsam, da niedrige Renditen und Zinsherausforderungen bestehen. Einige der befragten Experten hätten Zweifel geäussert, ob sich die Kapitalmärkte hier rasch erholen können. Gleichzeitig sehen Investoren Chancen in Diversifizierung und Demografie, insbesondere in Ländern wie Indien, Indonesien und Südostasien, die als strukturell attraktive Märkte gelten. Insgesamt wird die globale Perspektive auf Immobilienfinanzierungen in allen Regionen überwiegend positiv bewertet.

Alternative Immobilienanlagen und Investmenttrends

Interviews für den diesjährigen Bericht zeigen zudem, dass alternative Immobilienanlagen mittlerweile viele klassische Anlageklassen über-

>>> treffen. Solche Assets bieten oft höhere Renditen, erfordern jedoch spezielles Fachwissen.

Die attraktivsten Investitionschancen liegen laut Bericht in Logistik, Rechenzentren und neuer Energieinfrastruktur, da diese Sektoren durch Energiesicherheit, KI-Expansion und wirtschaftliche Unabhängigkeit eine wachsende Bedeutung erhalten. Besonders Rechenzentren verzeichneten 2024 Rekord-Transaktionsvolumina. Die Autoren weisen jedoch darauf hin, dass erfolgreiche Investoren über traditionelle Risikobetrachtungen hinausgehen und sich mit Digitalisierung, KI, Energiebedarf und Lieferkettenresilienz befassen müssen. «Strategische regionale Unabhängigkeit, insbesondere Daten- und Energiesouveränität, wird als entscheidend angesehen», so ihr Rat. «Die globalen Immobilienmärkte senden positive Signale», betont Tho-

mas Veith, Global Real Estate Leader bei PwC. Der Trend, dass Immobilienstrategien zur Renditesteigerung neben dem reinen Eigentum auch weitere Elemente umfassen, wie das operative Betreiben des Assets, ziehe sich durch fast alle Anlageklassen – was jedoch spezialisiertes Know-how, vertikale Integration und neue Partnerschaften erfordere. «Die grössten Renditechancen liegen an der Schnittstelle von Immobilien und Infrastruktur, mit einer möglichen Beschleunigung von Investitionen in diesem Jahr», so der globale PwC-Immobilienchef. Ein bedeutender Wandel sei zudem, dass jeder Baustein der Immobilienwertschöpfungskette auf seinen positiven Beitrag überprüft werde – von ESG-Kriterien über operative Daten bis hin zu Baumaterialien. Dies werde Innovationen fördern und die Branche langfristig widerstandsfähiger machen.

Wenig überraschend ergab die Befragung, dass das Wohnsegment weiterhin im Fokus der Investoren bleibt. Dies gilt insbesondere für altersgerechtes und studentisches Wohnen, da das Missverhältnis zwischen Nachfrage und Angebot weltweit unzureichend ist. In Europa und Asien sind neue Projektentwicklungen derzeit auf historisch niedrigem Niveau, oft aufgrund mangelnder finanzieller Rentabilität und regulatorischer Hürden.

Schliesslich verzeichnet der Bericht eine Rückkehr des Investoreninteresses an Detailhandels- und wertsteigernden Büroimmobilien (bei attraktiven Preisniveaus). Die Zukunft von Büroimmobilien, die nicht mit Toplage und Topausstattung aufwarten können, bleibt nach Einschätzung der Befragten ungewiss, vornehmlich in den USA und Europa. •

C&W TIME Score: Zeichen der Erholung

Gemäss dem vom Cushman & Wakefields EMEA-Prognoseteam entwickelten TIME-Score (Timing Investment Market Entry/Exit) befindet sich der europäische Immobilienmarkt derzeit in einer entscheidenden Phase. «Unsere Analyse zeigt, dass sich der Markt an der Schwelle zu einer Expansionsphase befindet», sagt Tina Reuter, CEO Germany bei Cushman & Wakefield (C&W). Der TIME-Score nutzt historische Immobiliendaten und wirtschaftliche Indikatoren, um die aktuelle zyklische Positionierung zu bewerten und Bedingungen sowie Richtung der Entwicklung zu signalisieren. Die Scores reichen von 1 (Kontraktion) bis 5 (Expansion), wobei ein Wert am oberen Ende auf günstige aktuelle Bedingungen hinweist und einen günstigen Zeitpunkt für Investitionen signalisiert, da die meisten Variablen positiv ausgerichtet sind. Im neuesten Update hat C&W eine Verbesserung der Mo-

mentum-Indikatoren – dazu zählen Liquidität, Anteil des grenzüberschreitenden Kapitals, durchschnittliche Dealgrösse und wirtschaftliche Stimmung – festgestellt. Im 1. Quartal 2025 blieb der All-Property-Wert des TIME Score im Vergleich zum Vorquartal stabil bei 3,0 und hält damit seine Position am kritischen Wendepunkt. «Da die Kreditkosten günstiger werden und ihre Verfügbarkeit zunimmt, wächst das Vertrauen bei Kreditnehmern und Kreditgebern, dass sich die Immobilienpreise weitgehend an das höhere Zinsumfeld angepasst haben», sagt Reuter. Es sei daher «ein guter Zeitpunkt, Kapital offensiver in den CRE-Sektor zu investieren». Gebremst wurde eine weitere Verbesserung des Gesamtscores durch einen Rückgang sowohl der zyklischen als auch der Wachstumsverläufe. Ursache ist die hartnäckige Inflation und das schleppende Wirtschaftswachstum, was

zu einem Abwärtstrend bei REITs zu Jahresbeginn beitrug. «Zudem führten die Bewegungen der Fünf-Jahres-Swap-Sätze aufgrund von Volatilität zu einem vorsichtigeren Marktumfeld», so Reuter. Die positiven Entwicklungen, die in diesen Bereichen im nächsten Quartal erwartet werden, würden wahrscheinlich zu einem deutlich verbesserten TIME-Score im 2. Quartal 2025 führen: «Bei nachlassender Inflation und verbesserten wirtschaftlichen Bedingungen sind die Investoren optimistischer in Bezug auf die Zukunft.» Auf eine Marktbelebung deuten für die C&W-Expertin u.a. grossvolumige Investments, wie die von Modon in London und Blackstone in Zentraleuropa hin. «Trotz vorhandener Herausforderungen deutet der jüngste positive Schwung auf eine perspektivisch starke Erholung hin und damit auf ein günstiges Umfeld für gut getimte Investitionen», so Reuter.

LOGISTIKIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Resiliente Assetklasse



BILD: DEPOSITPHOTOS

Logistikimmobilien erfreuen sich bei Investoren weiterhin hoher Beliebtheit.

DER VERBUND DIP DEUTSCHE IMMOBILIEN PARTNER HAT DIE KRISENRESILIENZ UND DIE PERSPEKTIVEN DES DEUTSCHEN LOGISTIKMARKTES ANALYSIERT. GEMÄSS DER ANFANG JAHR VERÖFFENTLICHTEN STUDIE TROTZTE DIE LOGISTIKBRANCHE AUCH IM JAHR 2024 WEITGEHEND DER KRISE.

PD/BW. Der Logistikmarkt in Deutschland hat unter anderem von einem weiterhin starken Online- und Versandhandel profitiert, wie die Autoren der DIP-Studie feststellen. Sie verweisen auf aktuelle Zahlen des Handelsverbands Deutschland, HDE. Danach stiegen die Umsätze des Onlinehandels 2024 gegenüber dem

Vorjahr um 3,4 Prozent auf einen neuen Rekordwert von 88,3 Milliarden Euro an. Der internetgestützte B2C-Handel habe sich als feste Grösse mit mittel- und langfristigen Wachstumsperspektiven etabliert, so die DIP-Experten: «Hierbei entwickelt sich zunehmend ein Fokus auf die Last-Mile-Logistik mit entsprechenden City-Hubs, für die auch bisher anders genutzte Flächen und Immobilien verwendet werden können – etwa ehemalige Tankstellen, aufgegebene Gewerbehallen oder nicht mehr marktfähige Büroimmobilien.» Um angesichts globaler Krisen eine noch grössere Resilienz der Lieferketten zu erreichen und die Abhängigkeit von ausländischen Produktionsstandorten und Zulieferern zu reduzieren, steige auch die Nachfrage nach Pufferlagern, um eine zukünf-

tig breitere Lieferfähigkeit zu gewährleisten. Überdies profitiere die Logistikbranche von der Rückverlagerung von Produktion in die Hauptnachfrage-Länder, dem Re-Shoring und Near-Shoring.

Fokus auf Nachhaltigkeit

Indessen stelle nicht nur die Digitalisierung höhere technische Ansprüche an die Logistikimmobilien: Sowohl umwelt- und verkehrspolitische Vorgaben als auch markant steigende Energiekosten führen zu einer beschleunigten Fokussierung auf Nachhaltigkeit, so die DIP-Autoren. Entsprechende Massnahmen seien unter anderem die Revitalisierung von Brownfields, Photovoltaik-Anlagen an Fassaden, Wänden oder Dächern, effiziente Be- >>>

>>> leuchtungssysteme (LED) und moderne Heizsysteme. Insgesamt bleiben Logistik- und Industrieimmobilien im Investoren-Fokus und waren 2024 gemäss der DIP-Studie stärkste Assetklasse am deutschen Gewerbeinvestmentmarkt.

Flächenumsätze gesunken, Investmentumsätze gestiegen.

Wie der DIP-Verbund ermittelte, verfehlt der Umsatz vermieteter respektive für Eigennutzer neu erstellter Logistikfläche in Deutschland 2024 mit rund 5,2 Mio. qm das Vorjahresergebnis (2023: 5,9 Mio. qm) um 12 Prozent und noch deutlicher den Rekordwert des Jahres 2021 (rd. 8,3 Mio. qm). Mit rund 1,46 Mio. qm umgesetzter Fläche entfiel 2024 erneut ein markanter Anteil auf die Regionen der «Big Five», der Umsatzrückgang gegenüber dem Vorjahr (rd. 1,55 Mio. qm) beträgt rund 6 Prozent. Dabei belegt Frankfurt am Main mit einem zum Vorjahr nahezu konstanten Flächenumsatz von rd. 424.000 qm erneut den ersten Rang, gefolgt von Düsseldorf (300.000), Berlin (289.800), Hamburg (223.000) und München (220.500 qm). Die Dynamik am Logistikmarkt zeigt sich gemäss der DIP-Studie an den hohen Fertigstellungsvolumina, die seit 2016 bei rund 4 Mio. qm p.a. liegen. 2024 fiel der Wert mit rd. 4,4 Mio. qm neuer Logistikfläche erneut sehr hoch aus (2023: rd. 3,8 Mio. m²). Dabei liegt das Fertigstellungsvolumen in den DIP-Standorten gemäss dem Logistikimmobilien-Seismografen von Logivest 2024 bei rund 1.869.000 qm innerhalb der Stadtgrenzen und im direkten Umfeld der Städte. Damit beträgt der Anteil der DIP-Standorte ca. 42,5 Prozent am Gesamtfertigstellungsvolumen von 4,4 Mio. qm (2023: rd. 1.740.000 qm). Für 2025 wird für die DIP-Standorte

DIP – DER DEUTSCHE MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN						
	SPITZENMIETE (EUR/m²)			SPITZENRENDITE (% p.a.)		
	2023	2024	Trend	2023	2024	Trend
Berlin	8,1	8,2	↗	4,2	4,5	→
Bremen	5,7	5,7	↗	4,6	5,2	→
Dresden	6,1	6,3	↗	5,8	5,7	↗
Düsseldorf	8,0	8,3	↗	4,4	4,7	→
Essen	6,5	7,0	↗	5,5	5,4	→
Frankfurt am Main	7,7	8,0	↗	4,1	4,0	→
Freiburg	6,2	6,5	↗	5,3	5,2	→
Hamburg	7,8	8,3	↗	4,1	4,1	↗
Hannover	6,1	6,2	↗	4,4	4,6	→
Karlsruhe	6,4	6,7	↗	6,0	6,1	↗
Köln	7,7	8,1	↗	4,2	4,4	→
Leipzig	5,8	6,0	↗	4,9	5,0	→
Magdeburg	5,3	5,7	↗	5,8	5,7	↗
München	9,0	10,0	↗	4,3	4,6	→
Nürnberg	7,4	7,5	↗	4,9	5,0	→
Stuttgart	8,1	8,5	↗	6,5	4,5	→
DIP-Mittel	7,0	7,3		4,9	4,9	

Quelle: DIP, Aengevelt Research

ein moderat niedrigerer Flächenneuzugang von rund 1.700.000 qm erwartet, der indessen den weiterhin hohen Bedarf an modernen, nachhaltigen Logistik-Immobilien, insbesondere an leistungsfähig angebundenen Standorten, unterstreicht.

Stärkste Assetklasse

Der Markt für Logistikinvestments erzielte 2024 mit einem Geldumsatz von rund 7,34 Mrd. Euro erneut ein Top-Ergebnis, das einen deutlichen Zuwachs um rd. 29 Prozent gegenüber dem Vorjahr (5,7 Mrd. Euro) bedeutet. Zudem ist das Logistiksegment damit wie bereits im Vorjahr erneut die stärkste Assetklasse am Gewerbeinvestmentmarkt. Gleichwohl beobachteten die DIP-Re-

searcher im Geschäftsjahr 2024 in den bedeutendsten Immobilienmärkten eine diverse Marktdynamik innerhalb des Logistiksegments. Spitzenreiter der «Big Seven» war Hamburg mit einem Umsatz von 420 Mio. Euro, gefolgt von Düsseldorf (290 Mio.), Berlin (200 Mio.), Köln (190 Mio.), Frankfurt (180 Mio.) und München (169 Mio. Euro).

Dagegen lag das Transaktionsvolumen in Stuttgart 2024 bei lediglich 58 Mio. Euro, ähnlich wie in Leipzig, wo der Investmentumsatz von rund 323 Mio. Euro im Jahr 2023 im vergangenen Jahr auf rund 53. Mio. Euro sank.

Gestiegene Spitzenrenditen

Seit 2010 sind die Spitzenrenditen im Logistiksegment in den ana- >>>

>>> lysierten 16 DIP-Standorten (Berlin, Bremen, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Freiburg, Hamburg, Hannover, Karlsruhe, Köln, Leipzig, Magdeburg, München, Nürnberg, Stuttgart) kontinuierlich gesunken und erreichten 2021 mit rd. 4,3 Prozent p.a. ihren niedrigsten Wert. 2022 erfolgte dann die Trendumkehr mit einem Anstieg auf 4,6 Prozent p.a. Diese Entwicklung setzte sich 2023 mit einem Anstieg auf 4,9 Prozent fort. 2024 stellt sich die Spitzenrendite gemäss der DIP-Studie im Mittel stabil auf 4,9 Prozent p.a. ein. Sie fällt damit geringer aus als im Segment der Büroinvestments, wo die mittlere Spitzenrendite um 10 Basispunkte auf 5,0 Prozent p.a. gestiegen ist.

Die teuerste Stadt, gemessen an den Spitzenrenditen für Top-Logistikobjekte, war 2024 Frankfurt (4,0% p.a.), gefolgt von Hamburg (4,1% p.a.) und Köln (4,4% p.a.) sowie Berlin und Stuttgart mit jeweils 4,5 Prozent p.a. Höhere Verzinsungen wurden in München und Hannover mit jeweils 4,6 Prozent p.a. sowie in Düsseldorf (4,7% p.a.) erzielt. In den übrigen Standorten bewegt sich die Spitzenrendite in einer Spanne von 5,0 bis 6,1 Prozent p.a. und übertrifft damit das DIP-Mittel (4,9 % p.a.). Die höchste Spitzenrendite wird aktuell in Karlsruhe (6,1% p.a.) erzielt.

Grundstückspreise legen zu...

In den analysierten 16 DIP-Märkten liegen die mittleren Gewerbebaulandpreise inzwischen bei rund 268 Euro/qm (2023: 266 Euro/qm). Die teuerste Stadt und Metropolenregion ist München mit im Mittel nunmehr 830 Euro/qm, gefolgt von Stuttgart (580), Frankfurt (380) und Düsseldorf (360 Euro/qm). Im Mittelfeld des Preisniveaus liegen Hamburg (250 Euro/qm), Freiburg (240), Karlsruhe

DIP

DIP – Deutsche Immobilien-Partner, 1988 gegründet, ist ein Verbund rechtlich selbstständiger Immobilien-Dienstleister in Deutschland. DIP-Partner sind: Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG, Aigner Immobilien GmbH & Co. KG, Beyer Immobilien Inh. Leo Beyer, Hust Immobilien GmbH & Co. KG, Immobilien Sollman+Zagel GmbH, Immobilienvermittlung BW GmbH und Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG.

(240), Berlin (230), Nürnberg (245), Köln (220) und Hannover mit 180 Euro/qm. Deutlich günstiger fallen die Preise in Essen (135 Euro/qm), Bremen (120) Leipzig (97) und Dresden (87 Euro/qm) aus. Am günstigsten sind Gewerbegrundstücke im Mittel bisher noch in der Region Magdeburg (70 Euro/qm). Aufgrund der Flächenknappheit erwarten die DIP-Researcher einen markanten Preisanstieg in zentralen Lagen.

...und ebenso die Mieten

Die Spitzenmiete für moderne, nachfragegerechte Logistikflächen erhöhte sich im Mittel der DIP-Standorte auf rund 7,30 Euro/qm (+4 % ggü. 2023). Der teuerste Logistikstandort – gemessen am Spitzenmietenniveau – ist die Metropolregion München (10,00 Euro/qm), gefolgt von Stuttgart (8,50 Euro/qm), Düsseldorf und Hamburg (je 8,30 Euro/qm), Berlin (8,20 Euro/qm), Köln (8,10 Euro/qm) und Frankfurt (8,00 Euro/qm). Nürnberg, Essen und Karlsruhe positionieren sich mit 7,50, 7,00 und 6,70 Euro/qm auf mittlerem Niveau; Flächen in Freiburg (6,50), Dresden (6,30) und Hannover (6,20 Euro/qm) sind günstiger. In Leipzig

(6,00), Bremen (5,70) und Magdeburg (5,70 Euro/qm) liegt das Spitzenmietenniveau gemäss DIP «(noch) ansiedlungsfreundlich zurück».

Perspektiven

Das Logistiksegment bietet laut DIP weiterhin gute Investmentperspektiven. Angesichts krisenhafter Entwicklungen in unterschiedlichen Assetklassen zeige sich der Logistikmarkt krisenresilient und renditestark: gleichwohl sei die Flächenverfügbarkeit zunehmend ein wachstumshemmender Faktor, insbesondere in den Top-Städten – daher rückten auch B- und C-Standorte zunehmend in den Investmentfokus. «Ansonsten könnte die Flächenverknappung zu weiter steigenden Preisen und zur Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit für Logistikunternehmen führen», so die DIP-Autoren. Unternehmen müssten innovative Lösungen finden, um ihre Logistikprozesse zu optimieren und Flächenengpässe zu überwinden, etwa durch Automatisierungstechnologien und den Aufbau von Multi-User-Lagern.

In den Innenstädten führt die City-Logistik zu einer hohen Dynamik, auch, weil sich Märkte – etwa für Lebensmittellieferdienste – weiterentwickeln und skalieren müssen und sich Konzepte teils noch im Erprobungsstadium befinden. Zudem gebe es für die Last-Mile neue Verkehrs- und Liefertechnologien wie etwa Roboter, so die DIP-Experten. «Hierbei gewinnt auch der elektrifizierte Luftverkehr etwa in Form von autonomen Transportdrohnen im Zuge der sich auf EU- und Länderebene in Umsetzung befindlichen Gesetzgebung und technisch-wirtschaftlichen Machbarkeit an Bedeutung – und erheblich schneller als bisher von öffentlicher Hand und Politik unterstellt». •

MARKTKOMMENTAR

Märkte in Bewegung

DIE AKTIENMÄRKTE BEFINDEN SICH AKTUELL IN EINEM TURBULENTEN UMFELD: DIE US-HANDELSPOLITIK SORGT FÜR VERUNSICHERUNG BEI DEN INVESTOREN; DIE SCHWACHEN US-WIRTSCHAFTSZAHLEN, DIE GEFAHR EINES HANDELSKRIEGS UND DAS POLITISCHE CHAOS BELASTEN DIE US-BÖRSEN. DER S&P 500 IST SEIT MITTE FEBRUAR UM MEHR ALS 10 PROZENT EINGEBROCHEN. SELBST DIE HOFFNUNG AUF EINEN MÖGLICHEN WAFFENSTILLSTAND ZWISCHEN RUSSLAND UND DER UKRAINE KONNTE DIE NERVO-SITÄT DER ANLEGER NICHT DÄMPFEN.

FL/TM. Die Unsicherheiten aus den USA sind auch in der Schweiz und Europa spürbar. Während sich Investoren hierzulande vorrangig über steigende Zinsen Sorgen machen, sind in Deutschland insbesondere das geplante 500 Milliarden Euro schwere Finanzpaket der Regierung und dessen Auswirkung auf die Märkte ein grosses Thema. Die steigenden Renditen wirken sich auch auf die Schweiz aus.

REAL Index

Die Renditen der Schweizer Bundesobligation haben sich seit Anfang Februar 2025 verdoppelt, was sich auch an der Kursentwicklung der Schweizer Immobilienaktien während der vergangenen Wochen zeigt: Der REAL Index hat von den Höchstständen im Februar teilweise bis zu 4 Prozent nachgegeben. Inzwischen konnten sich die Immobilienaktien wieder etwas erholen. Der Schweizer Immobilienindex verzeichnet aktuell eine Jahresperformance von +4,95 Prozent.

Deutlich stärkere Kursrückgänge mussten die europäischen Immobilienaktien hinnehmen. Der EPRA Index verlor im März bereits 6 Prozent an Wert, wodurch die Jahresperfor-

mance auf ein Minus von 3,75 Prozent (nicht währungsbereinigt) fiel. Am 12. März 2025 präsentierte die SF Urban Properties AG ihr Jahresergebnis 2024. Die Liegenschaftserträge stiegen um 4,9 Prozent auf 31,2 Mio. CHF. Die deutliche Steigerung ist grösstenteils auf abgeschlossene Umbauprojekte, indexierte Geschäftsmietverträge und auf die Erweiterung des Renditeportfolios zurückzuführen. Der Reingewinn pro Namenaktie (exklusive Neubewertungseffekte) beziffert sich auf 3,73 CHF. Der Vorjahreswert lag um 0,74 CHF höher, was jedoch einem einmaligen steuerlichen Sondereffekt geschuldet war. Der Verwaltungsrat wird an der Generalversammlung vom 9. April 2025 eine Erhöhung der Ausschüttung auf 3,65 CHF/Namensaktie (Vorjahr 3,60 CHF) vorschlagen.

SWIIT Index

Derweil behaupten sich die Schweizer Immobilienfonds weiterhin auf einem hohen Niveau. Trotz der jüngsten Abgaben weist der SWIIT Index eine Jahresperformance aus, welche mit +0,11 Prozent im positiven Bereich liegt. Für die jüngsten Kursrückgänge ist hauptsächlich die



Thomas Marti (links) und
Florian Lemberger, SFP Group

hohe Kapitalnachfrage am Primärmarkt verantwortlich. Dass der SWIIT Index bisher nur geringe Korrekturen verzeichnet hat, zeigt, dass die Nachfrage nach Schweizer Immobilienfonds weiterhin hoch ist und das benötigte Kapital erfolgreich aufgenommen werden kann. Derzeit laufen vier Transaktionen von kotierten und nichtkotierten Immobilienfonds mit einem Gesamtvolumen von über 450 Mio. CHF. Für das zweite Quartal 2025 sind weitere Emissionen im Umfang von 510 Mio. CHF angekündigt. Insgesamt beläuft sich das Emissionsvolumen aus abgeschlossenen, laufenden und geplanten Transaktionen auf über 1,4 Mrd. CHF. Hinzu kommt noch ein zusätzlicher Kapitalbedarf der Anlagestiftungen von rund 1 Mrd. CHF. •

13.3.2025	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2 950.25	-1.20	1.30
REAL	3 847.18	0.70	4.95
SWIIT	544.13	-1.83	0.11
EPRA EUROPE INDEX	1 538.76	-6.00	-3.75
NET CHANGES			
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	0.3053	0.193	0.278
CHF SARON 5Y	0.5760	0.294	0.405
CHF SARON 10Y	0.8400	0.353	0.459
CHF SARON 15Y	0.9702	0.365	0.471

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE						12. MÄRZ 2025			
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2025	HÖCHST 2025	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			0	0	140750	3	134000	1
140241	AGRUNA AG			3250	2	3750	80	3750	4
4986484	ATHRIS N			290	40	0	0	260	10
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	526	570	530	100	0	0	526	14
193185	CHAM GROUP N	701	885	870	200	875	11	870	185
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	175	194	191	50	196	150	194	50
190684	IMBEX HOLDING AG			8000	2	9650	25	8500	1
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	14000	17000	14400	1	28600	1	14600	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			2900	10	3050	10	2900	8
11502954	KONKORDIA AG N	7200	7750	7250	9	7700	1	7490	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	400	2	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	65.05	66	67.75	153	72.5	47	66	40
257770	REUSSEGG HLDG N	99	102	75.2	29	300	15	102	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	9100	9900	9255	5	0	0	9900	5
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2450	2450	2410	4	2750	2	2450	2
253801	TERSA AG	14000	15050	14000	1	15120	12	14000	1
172525	TONWERK LAUSEN N	19500	19500	17600	1	22000	1	19500	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			18000	1	22500	1	20500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	202	211	207	17	213	15	202	15
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	100	102	99	100	100	100	100	70


B E K B | B C B E

ANZEIGE

BACK ON STAGE
Neuer Aufwärtsszyklus am Immobilienmarkt

Mehr über Macher, Märkte
und Investitionen im
neuen IMMOBILIEN Business.

Jetzt abonnieren.
www.immobiliengeschäft.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS										13. MÄRZ 2025	
ISIN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKN.PREIS INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN- KURS	AUS- SCHÜTT.- RENDITE	ECART RÜCKN.PREIS MITTELKURS	PERF. TR YTD 2025	MONATL. UMSATZ BÖRSENKAP. % FEBRUAR	KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN- KAPITALISIE- RUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	98.75	125.50	2.49%	27.09%	-0.79%	2.02%	110.00 129.00	1'055'451'235		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	124.25	161.00	2.09%	29.58%	1.26%	1.03%	136.90 165.00	1'335'858'216		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	100.20	118.60	2.46%	18.36%	-3.17%	1.31%	108.00 126.00	809'943'357		
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	113.00	136.50	2.34%	20.80%	1.60%	1.17%	110.00 143.50	2'679'701'111		
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	72.60	103.00	2.43%	41.87%	0.96%	2.08%	70.20 107.00	876'159'509		
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	182.30	196.00	3.81%	7.52%	-3.45%	0.91%	160.50 210.00	1'738'627'996		
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	105.75	154.00	2.34%	45.63%	2.67%	1.12%	138.00 160.50	3'211'541'564		
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	99.25	111.00	3.18%	11.84%	0.91%	1.95%	92.20 117.00	888'000'000		
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	159.80	240.00	2.18%	50.19%	-2.44%	1.21%	206.00 255.00	3'936'868'800		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	116.30	141.00	2.26%	21.24%	-1.35%	1.29%	119.50 147.00	521'700'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	120.15	165.00	2.34%	37.33%	1.23%	1.65%	134.50 168.00	2'646'277'095		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	159.50	243.00	1.86%	52.35%	-0.82%	1.07%	209.00 250.00	1'852'411'113		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	118.25	158.00	2.66%	33.62%	0.64%	0.82%	128.00 146.00	395'000'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	105.20	104.00	5.39%	-1.14%	4.84%	1.35%	72.20 101.50	451'656'504		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	96.45	105.00	2.73%	8.86%	0.96%	0.49%	105.00 106.50	403'119'570		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	95.00	95.00	6.11%	0.00%	0.00%	NICHT KOTIERT	95.00 108.00	148'437'500		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.40	115.60	2.39%	18.69%	-1.01%	1.39%	106.50 124.00	939'250'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	184.95	232.00	2.92%	25.44%	-3.73%	0.45%	199.50 243.00	1'392'000'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	401.25	595.00	2.29%	48.29%	2.23%	0.95%	500.00 598.00	2'298'305'310		
CH0002782263	LA FONCIERE	98.10	151.00	1.69%	53.92%	0.36%	1.07%	128.50 155.00	2'212'889'749		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	127.00	145.00	2.43%	14.17%	8.21%	NICHT KOTIERT	120.00 136.00	978'750'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	141.60	177.50	2.12%	25.35%	0.85%	1.31%	156.50 186.50	1'015'494'363		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	130.15	151.00	2.02%	16.02%	2.72%	1.94%	127.50 155.00	426'974'093		
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	134.30	160.00	3.80%	19.14%	-2.44%	0.78%	140.50 167.00	1'675'361'120		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.35	110.00	2.40%	17.84%	0.46%	NICHT KOTIERT	99.00 108.00	433'891'040		
CH0039415010	REALSTONE	116.85	144.50	2.61%	23.66%	-1.70%	1.27%	120.50 150.00	1'938'538'450		
CH0100612339	RESIDENTIA	105.75	148.50	2.30%	40.43%	2.06%	1.49%	94.00 147.50	237'625'839		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	140.75	168.00	3.00%	19.36%	-4.36%	0.90%	144.50 184.00	1'794'272'424		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	84.10	80.00	5.60%	-4.88%	-5.21%	0.53%	75.80 87.00	192'000'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	96.90	116.00	3.90%	19.71%	0.00%	0.39%	105.00 119.50	751'680'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	113.65	121.00	2.65%	6.47%	-3.43%	2.04%	117.00 131.50	1'018'395'774		
CH0002785456	SOLVALOR 61	218.75	341.00	1.58%	55.89%	5.25%	1.32%	276.00 334.00	1'973'634'344		
CH0037237630	STREETBOX REF	342.55	560.00	2.79%	63.48%	2.19%	0.49%	442.00 560.00	240'556'400		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	100.70	104.00	3.01%	3.28%	4.00%	0.29%	82.20 104.50	279'114'368		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	100.90	89.60	2.75%	-11.20%	2.52%	4.96%	85.40 93.20	304'851'725		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.50	121.50	2.24%	9.95%	-2.02%	1.42%	112.50 127.00	2'624'400'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	121.60	192.00	2.02%	57.89%	1.59%	1.12%	157.50 199.50	2'022'379'968		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	95.00	103.00	4.18%	8.42%	0.49%	1.05%	97.20 107.50	535'868'315		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	96.20	86.80	2.66%	-9.77%	3.33%	0.62%	68.40 85.60	330'019'676		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	154.50	206.00	2.23%	33.33%	0.00%	0.69%	176.00 210.00	1'161'495'362		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTM. FUND COMMERC.	98.85	102.00	4.87%	3.19%	2.00%	NICHT KOTIERT	98.00 105.00	238'961'010		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	64.35	98.00	1.85%	52.29%	2.73%	1.28%	79.40 98.40	3'480'303'988		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.10	21.20	2.00%	50.35%	7.34%	1.95%	17.50 21.20	1'083'576'647		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.30	14.30	2.33%	26.55%	5.93%	1.94%	12.45 14.55	514'733'491		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	100.20	150.00	1.86%	49.70%	-0.99%	0.85%	123.50 153.50	2'137'689'750		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	102.10	154.00	2.15%	50.83%	0.98%	0.93%	126.50 157.50	1'346'750'800		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	61.35	71.30	3.85%	16.22%	-0.14%	0.92%	60.20 73.00	1'756'816'599		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	103.05	122.00	2.28%	18.39%	3.39%	1.08%	110.50 121.00	1'171'702'518		
				0	0	SWIIT	0		TOTAL		
				2.66%	27.01%	-0.03%	1.20%		71'459'036'696		

IMMOBILIENAKTIEN										13. MÄRZ 2025	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN- KURS	AUS- SCHÜTT.- RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2025	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP % FEBRUAR	KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	161.10	175.50	4.14%	8.94%	6.04%	4.55%	147.00 165.60	2'912'040'086		
CH0001931853	CHAM GROUP N	728.55	880.00	1.38%	20.79%	23.08%	NICHT KOTIERT	470.00 722.00	295'020'000		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	79.90	78.50	4.16%	-1.75%	-3.09%	1.30%	64.00 81.00	222'189'605		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	185.10	194.00	3.32%	4.81%	7.78%	0.13%	168.50 192.00	421'507'292		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.80	17.00	3.33%	1.19%	1.19%	0.53%	15.20 17.25	511'068'161		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	111.85	94.00	3.63%	-15.96%	10.07%	6.47%	69.40 85.60	432'149'422		
CH1338987303	INTERSHOP N	102.34	136.00	4.21%	32.89%	7.09%	1.48%	112.60 130.20	742'254'000		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.40	21.20	-4.76%	-9.40%	-0.47%	0.93%	15.65 22.00	179'062'441		
CH0325094297	INVESTIS N	98.45	110.00	2.32%	11.73%	-1.79%	2.05%	92.00 112.00	315'110'400		
CH0011108872	MOBIMO	266.20	304.00	3.49%	14.20%	3.75%	2.99%	249.50 294.00	2'204'295'792		
CH0212186248	NOVAVEST	43.95	37.40	3.88%	-14.90%	5.65%	2.90%	31.70 36.80	380'392'221		
CH0284142913	PLAZZA N	361.85	363.00	2.54%	0.32%	7.08%	1.42%	291.00 341.00	473'790'794		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	118.60	133.00	3.02%	12.14%	3.18%	3.40%	110.90 129.20	6'100'429'503		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	86.95	105.50	3.38%	21.33%	6.78%	4.52%	82.60 98.85	8'155'891'876		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	113.10	97.50	3.82%	-13.79%	-0.91%	1.12%	89.40 98.40	266'131'223		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1670.65	1930.00	3.73%	15.52%	0.78%	0.95%	1610.00 1925.00	403'993'631		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2121.50	2120.00	2.26%	-0.07%	3.41%	0.42%	1590.00 2080.00	640'789'597		
				0	0	REAL	0		TOTAL		
				2.90%	4.20%	4.81%	3.53%		24'361'096'044		

STANDORTENTWICKLUNG

Eine Oase fürs Zürcher Zentrum



BILD: TOM SCHMID VISUALISIERUNGEN

Rendering des umgestalteten Kasernenareals in Zürich

DIE NEUGESTALTUNG UND UMNUTZUNG DES IN NÄHE DES HAUPTBAHNHOFES GELEGENEN ZÜRCHER KASERNENAREALS SIND EINEN SCHRITT WEITER. WIE DIE STADT ZÜRICH MITTEILT, WURDE DER LANDSCHAFTS-ARCHITEKTUR-WETTBEWERB FÜR DIE GESTALTUNG DER FREIRÄUME AUF DEM AREAL, DAS FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT NUTZBAR GEMACHT WERDEN SOLL, ENTSCHIEDEN. DIE WAHL DER JURY FIEL AUF KREBS UND HERDE GMBH, LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BSLA, WINTERTHUR, UND OEPLAN GMBH, UMWELTFACHLEUTE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN INGENIEURE, ALTSTÄTTEN.

AW. Das 65.000 qm grosse Kasernenareal setzt sich aus der Kasernenwiese, dem Exerzierplatz, den beiden Vorzonen Polizei-/Militärkasernen und dem Zeughaushof zusammen. Die Nutzungsansprüche sind im Zielbild zur Freiraumqualität festgehalten, das die Leitidee des Masterplans und die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan präsentiert. «Das Siegerprojekt knüpft an die Geschichte und Identität des Ortes an, bewahrt die räumliche Grosszügigkeit der Anlage und erfüllt gleichzeitig die Anforderungen an Biodiversität, Hitzeminderung und an ein intelligentes Regenwassermanagement», so die Stadt Zürich. Das Areal soll seinen Charakter als Erholungsort und «Oase» bewahren. Das Bauprojekt soll von Mitte 2027 an in mehreren Etappen realisiert werden. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 5_2025 / 20. Jahrgang / 396. 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

WHO's WHO 2025?

DIE 100 KÖPFE DER SCHWEIZER IMMOBILIENBRANCHE

IMMOBILIEN Business kürt in der Juli/August-Ausgabe
am 3. Juli 2025 traditionell die 100 einflussreichsten
Persönlichkeiten der Schweizer Immobilienbranche.



Wir stellen Ihnen die führenden
Köpfe vor, die massgeblich
die Entwicklung der Immobilien-
wirtschaft in der Schweiz prägen.

Zudem werden die 100 Köpfe von
IMMOBILIEN Business auch in der
französischsprachigen Sonderausgabe
IMMOBILIER Romand vorgestellt.

**Nominieren Sie ab 10. März 2025
Ihren Favoriten auf:**

www.whoiswho.immobilienbusiness.ch



IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin