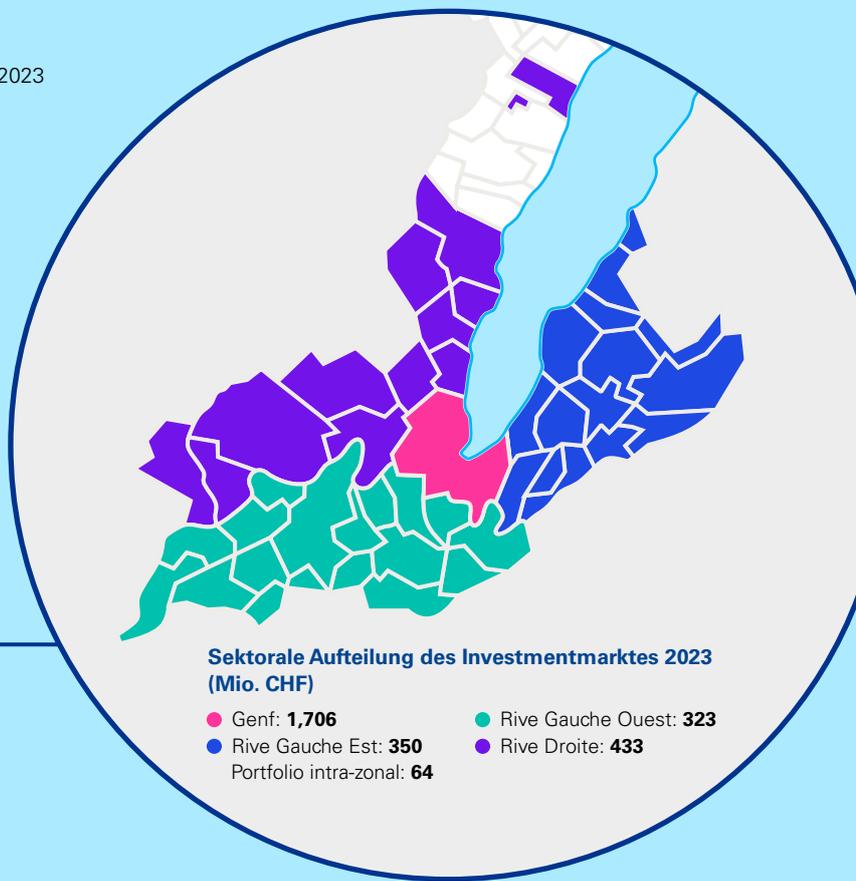


Markt für direkte Immobilien- transaktionen im Kanton Genf im Jahr 2023

Analyse von Immobilieninvestitionen



Das Investitions- volumen

Im Jahr 2023 umfasste der Markt für direkte Immobilieninvestitionen¹ im Kanton Genf ein Transaktionsvolumen von rund CHF 2.9 Milliarden (exkl. Share Deals), was einem Rückgang von 25% im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

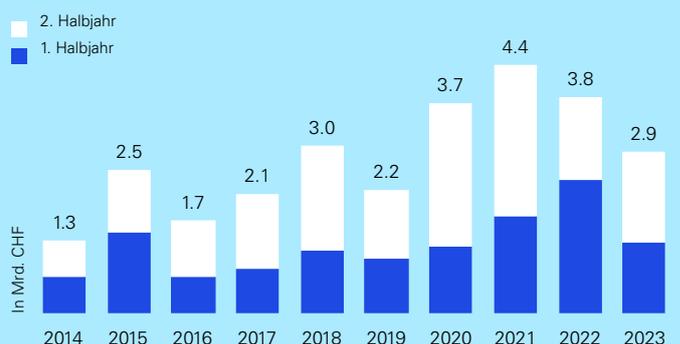
Seit den raschen Leitzinserhöhungen der wichtigsten Zentralbanken befinden sich die Allokationsstrategien und die Renditeziele der Immobilienanleger im Umbruch. In der Schweiz hat die SNB ihren Leitzins zwischen Juni 2022 und Juni 2023 um 250 Bp erhöht. Vor diesem Hintergrund haben sich die Aktivitäten im Genfer Immobilieninvestitionsmarkt deutlich verlangsamt. Insbesondere die institutionellen Anleger haben ihre Strategien wieder auf die eigenen Portfolios fokussiert. Die Ziele umfassen die Steigerung der Mieteinnahmen, aber auch die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele vor dem Hintergrund des Netto-Null-Ziels. In diesem Zusammenhang wurden oftmals als nicht strategisch erachtete Liegenschaften auf den Markt gebracht. Bei den Transaktionen standen die gestiegenen Renditeanforderungen auf Käuferseite den nur moderat gesunkenen Preiserwartungen der Verkäufer gegenüber, welche ihre Vermögenswerte nicht unter Wert veräussern wollten. Infolgedessen gestaltete sich die Preisfindung zwischen Käufer und Verkäufer teils schwierig.

Der Rückgang der Investitionen war bei grossen Volumina besonders stark. So wurden nur 8 Transaktionen mit einem Einzelvolumen von mehr als CHF 50 Millionen gezählt, gegenüber 15 Transaktionen im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022. In diesem Volumen-Segment sank das Investitionsvolumen um 44% auf rund CHF 901 Millionen.

Wie in den vergangenen Jahren floss das meiste investierte Kapital in die Stadt Genf, wo fast 59% der jährlichen Anlageaktivität (rund CHF 1.7 Milliarden) beobachtet wurde. Auf die Rive Droite entfielen 15%, auf die Rive Gauche Est 12% und auf die Rive Gauche Ouest 11% der Investitionen.

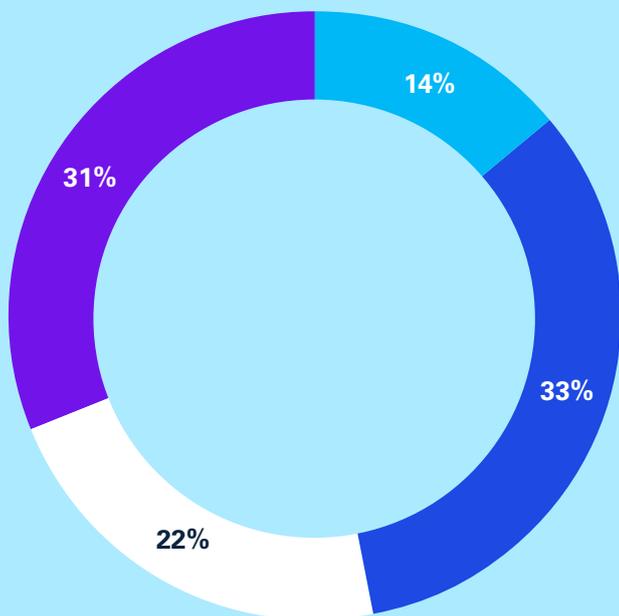
Privatanleger waren mit Investitionen im Umfang von fast CHF 1.5 Milliarden bzw. 52% des investierten Kapitals die aktivste Anlegerkategorie beim Erwerb von Immobilien, vor den institutionellen Anlegern. Bei Letzteren blieben Pensionskassen und Vorsorgestiftungen aktiv, wenn auch mit deutlich geringeren Volumina als in den vergangenen Jahren, während Versicherer, Immobilienfonds und Immobiliengesellschaften sehr zurückhaltend agierten.

Entwicklung des Genfer Direktinvestitionsmarktes



Quelle: KPMG

Investitionsvolumen im Jahr 2023 nach Preisklassen



- Zwischen CHF 5 Mio. und 9,99 Mio.
- Zwischen CHF 10 Mio. und 24,99 Mio.
- Zwischen CHF 25 Mio. und 49,99 Mio.
- Mehr als CHF 50 Mio.

Quelle: KPMG

Bei den Verkäufen entfiel das grösste Volumen mit 61% auf Privatanleger, vor den Versicherungsgesellschaften. Letztere veräusserten Immobilienvermögenswerte von über CHF 294 Mio. und sind damit 2023 Nettoverkäufer auf dem Genfer Markt, was in starkem Kontrast zu den vergangenen Jahren steht, in welchen die grossen Versicherer hauptsächlich käuferseitig aktiv waren.

Prime-Renditen Stadt Genf

Ende Dezember 2023 lagen die Top-Nettorenditen für Wohnimmobilien in Genf zwischen 2.50% -3.00% und für Büroimmobilien zwischen 2.90% -3.40%. Insgesamt sind die Renditen im Jahresvergleich um 25 Bp gestiegen. Der Spread gegenüber den Renditen 10-jähriger Bundesobligationen beträgt bei Wohnimmobilien etwa 185 Bp.

Perspektiven für 2024

Noch vor einem halben Jahr fragten sich die Anleger, welches Niveau die Leitzinsen erreichen könnten. Zu Beginn des Jahres 2024, nachdem die wichtigsten Institute ihre Inflationsprognosen nach unten korrigiert haben und die SNB ihren Leitzins um 25 Bp auf 1,50% gesenkt hat, stellt sich nun die Frage, wie schnell und wie weit der geldpolitische Lockerezyklus gehen wird. Die aktuelle Inversion der Anleihezinskurve ist in dieser Hinsicht besonders aussagekräftig.

Auch wenn eine weitere Senkung der Leitzinsen durch die SNB in den nächsten Monaten wahrscheinlich scheint, so

rechnen die Anleger auf dem Immobilienanlagemarkt keineswegs mit einer Rückkehr zu Negativzinsen. Die Investoren werden bei Käufen daher wahrscheinlich weiterhin selektiv vorgehen und bei der Preisgestaltung einen vorsichtigen Ansatz beibehalten. Aus diesem Grund dürfte das Investitionsvolumen in der ersten Hälfte des Jahres 2024 moderat bleiben.

Mittelfristig könnte das Investitionsvolumen wieder eine grössere Dynamik entwickeln, falls die Erwartungen an sinkende Zinsen weiter zunehmen bzw. sich manifestieren.

Das Wohnsegment profitiert von robusten Fundamentaldaten: hohe Mietnachfrage, geringer Leerstand und strukturelles Bevölkerungswachstum in Genf. Die Renditen sollten nach einem leichten Anstieg im Jahr 2023 auf kurze Sicht stabil bleiben.

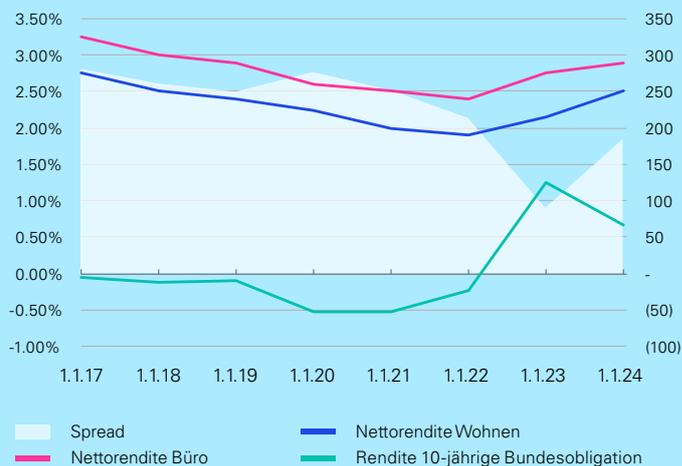
Im Bürosegment könnten die Renditen noch leicht steigen. Obwohl der Anstieg des «Home Office» nicht zu einem starken Anstieg des Büroflächenangebots geführt hat, sind die Anleger in dieser Anlageklasse vorsichtiger, zumal die Wirtschaftsprognosen nach unten korrigiert wurden.

Nettoimmobilienrendite nach Typologie

Typologie	Bandbreite der Nettoanfangsrenditen bei Erwerb am 1.1.2024	Prognose für 2024 (1H/2H)
Wohnen	2.50% – 3.00%	→ / ↘
Büro ²	2.90% – 3.40%	↗ / →
Verkauf	3.25% – 3.75%	↗ / →
Gewerbe	4.25% – 5.75%	→ / →

Quelle: KPMG

Veränderung der Netto-Spitzenrendite und Veränderung des Spreads zwischen dem Netto-Spitzenzinssatz für Wohnimmobilien und dem Zinssatz für 10-jährige Anleihen³

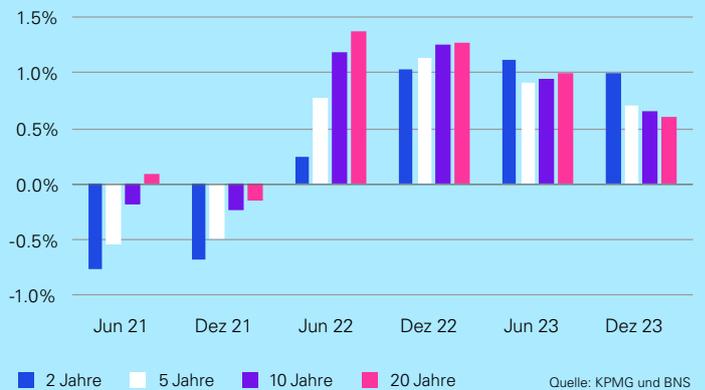


Quelle: KPMG und BNS

Im Einzelhandelssegment schränkt das anhaltende Wachstum des Online-Handels die Attraktivität von Geschäftsliegenschaften mit vorwiegender Retailnutzung in den Augen der meisten Anleger weiterhin ein.

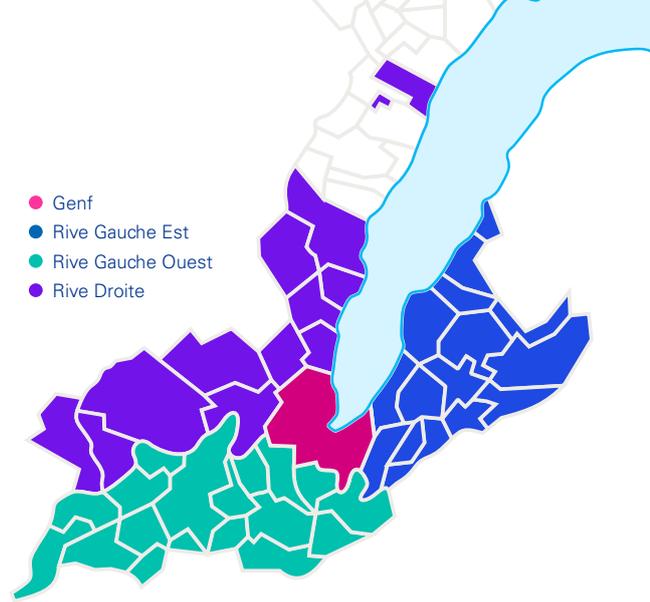
Zu den grössten Transaktionen im Jahr 2023 zählten insbesondere der Erwerb eines Portfolios bestehend aus sieben Liegenschaften mit vorwiegender Wohnnutzung für rund CHF 173 Millionen von der Caisse de pension de Givaudan durch die Avadis Anlagestiftung, der Erwerb eines Wohnimmobilienkomplexes an der Avenue de l'Etang 52 bis 62 durch Prestileman SA für rund CHF 137 Millionen, der Erwerb der Liegenschaft Rue du Rhône 86 durch Calinton Immobilière SA für CHF 133 Millionen und der Kauf der Liegenschaft Rue du Rhône 31 durch Marconi Investment SA für CHF 120 Millionen.

Zinsentwicklung der Bundesobligationen



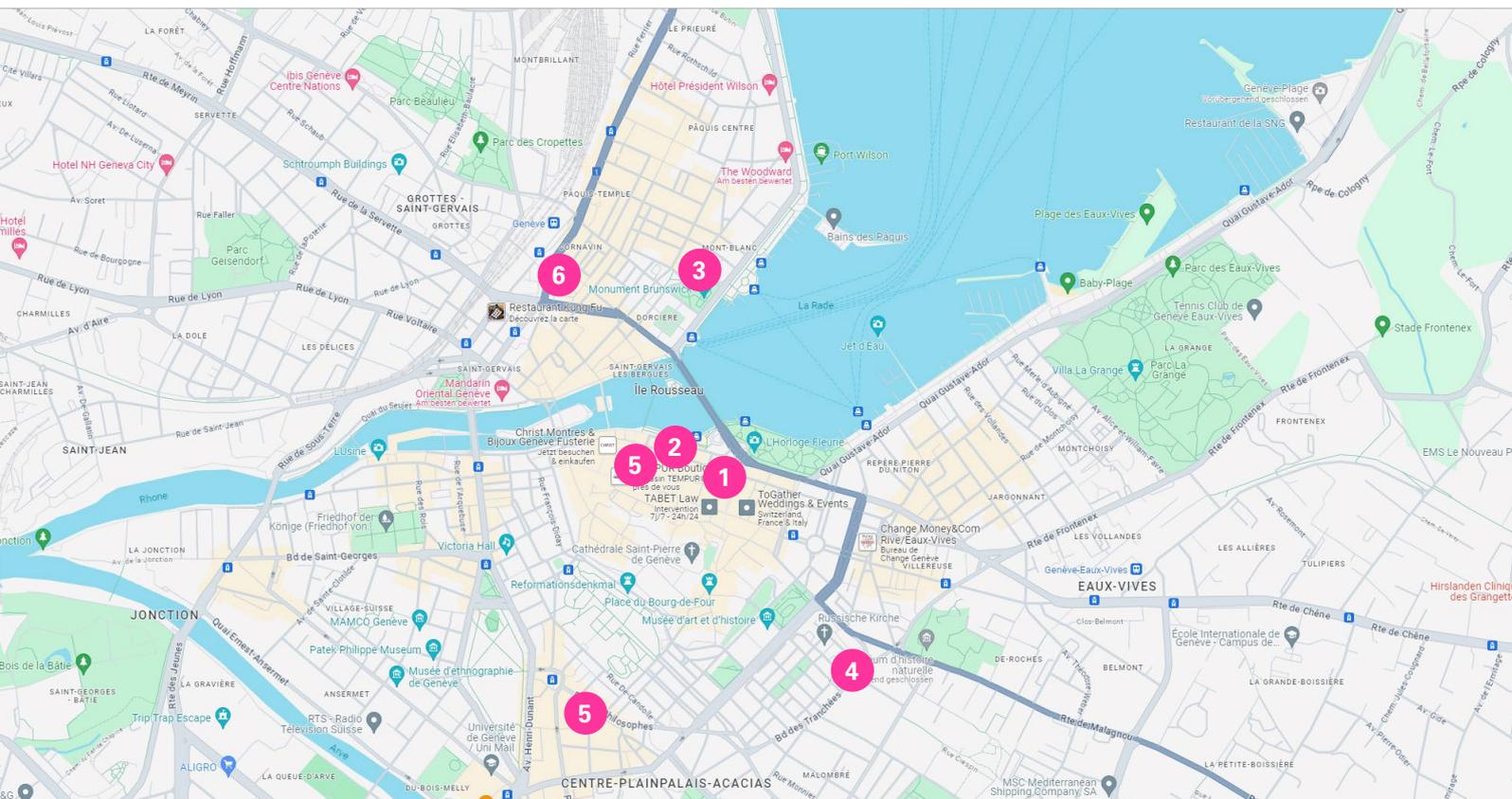
Fokus auf die wichtigsten Transaktionen im Jahr 2023

Im Jahr 2023 haben wir 31 Transaktionen mit einem Wert von über CHF 25 Millionen erfasst. Das kumulierte Transaktionsvolumen betrug fast CHF 1.6 Milliarden.



Genève-Cité

- 1 Käufer** CALINTON IMMOBILIERE SA
Verkäufer NPH GENF I AG
Preis CHF 133'000'000
 Place de Longemalle 2-4,
 Rue du Rhône 86
 Genève-Cité
 Büro
- 2 Käufer** MARCONI INVESTMENT SA
Verkäufer FONDATION DE BIENFAISANCE PIERRE ET ANDREE HAAS
Preis CHF 120'000'000
 Quai du Général-GUISAN 12/
 Rue du Rhône 31
 Genève-Cité
 Büro
- 3 Käufer** EUROPEAN III HOSPITALITY HOLDING LIMITED
Verkäufer SOCIETE ANONYME DE L'HOTEL RICHEMOND
Preis CHF 114'265'839
 Rue Philippe-PLANTAMOUR 2-4/Rue Adhémar-FABRI 8-10
 Genève-Cité
 Hotel
- 4 Käufer** ZURICH FONDATION DE PLACEMENT
Verkäufer ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES SUR LA VIE SA
Preis CHF 34'500'000
 Rue Rodolphe-TOEPPFER 21/Rue Charles-STURM 20/Boulevard des Tranchées 29
 Genève-Cité
 Gemischt (Wohnen, Büro)
- 5 Käufer** RMSP SA
Verkäufer Privé
Preis CHF 30'798'035
 Place de la Fusterie 5, 5BIS/Galerie Jean- MALBUISSON 8, 12, 12BIS, 20, 22/Place des Philosophes 14
 Genève-Cité
 Gemischt (Büro, Wohnen, Verkauf)
- 6 Käufer** ALPHALEGEND LTD
Verkäufer SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG
Preis CHF 29'750'000
 Place de Cornavin 10
 Genève-Cité
 Gemischt (Hotel, Verkauf)



Genève-Cité

7 Käufer SOCIETE PRIVEE D'INVESTISSEMENTS FONCIERS SARL
Verkäufer ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES SUR LA VIE SA
Preis CHF 29'500'000
 Cours des Bastions 3BIS, 5/Rue Jean-Gabriel-EYNARD 8
 Genève-Cité
 Gemischt (Wohnen, Büro)

8 Käufer KEAT SA
Verkäufer Privé
Preis CHF 27'000'000
 Rue du Puits-Saint-Pierre 2
 Genève-Cité
 Gemischt (Wohnen, Büro, Verkauf)

9 Käufer ASSETIMMO FONDATION DE PLACEMENTS IMMOBILIERS
Verkäufer ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES SUR LA VIE SA
Preis CHF 26'030'000
 Rue des Gares 7-9
 Genève-Cité
 Gemischt (Wohnen, Verkauf)

10 Käufer ASGA PENSIONS KASSE GENOSSENSCHAFT
Verkäufer Privé
Preis CHF 25'500'000
 Rue du Conseil-Général 11/Rond-point de Plainpalais 3/Rue Kitty-PONSE 1
 Genève-Cité
 Gemischt (Wohnen, Verkauf)

11 Käufer FONDATION PATRIMONIA
Verkäufer BERONICA SA
Preis CHF 25'250'000
 Rue des Pâquis 19/Rue de Lausanne 29
 Genève-Cité
 Gemischt (Wohnen, Verkauf)

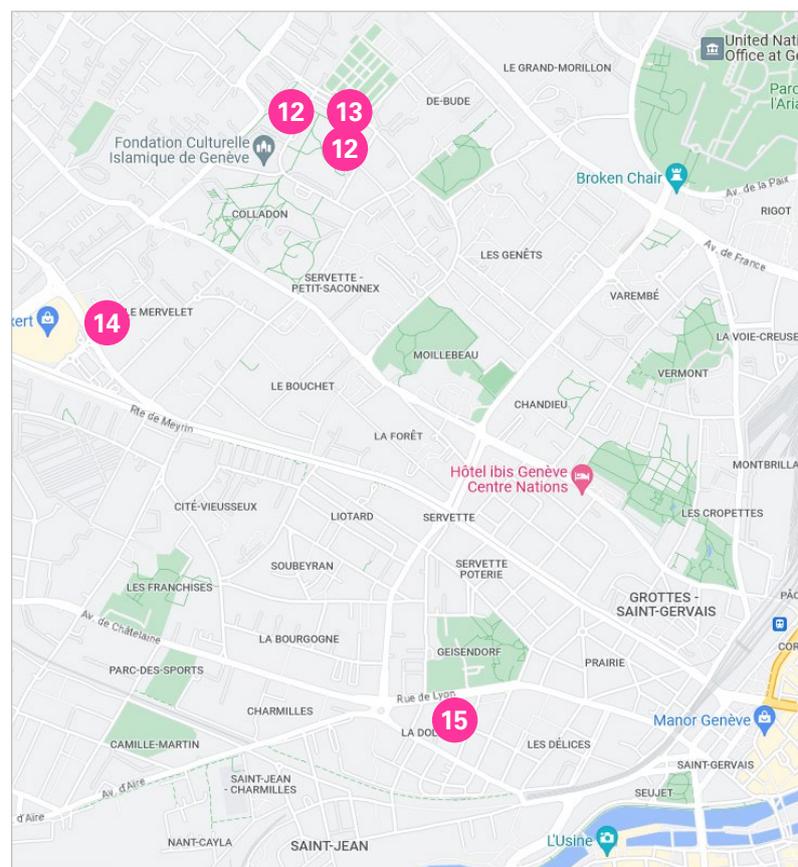
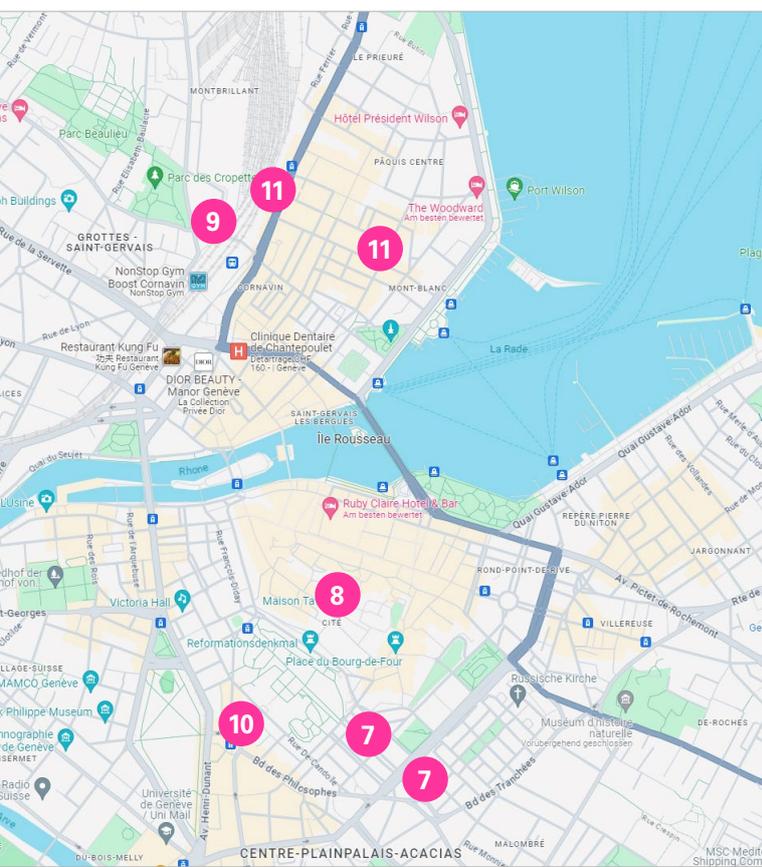
Genève-Petit-Saconnex

12 Käufer ZURICH FONDATION DE PLACEMENT
Verkäufer ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES SUR LA VIE SA
Preis CHF 105'720'000
 Chemin du Champ-d'Anier 8 à 14/
 Chemin de la Tourelle 8
 Genève-Petit-Saconnex
 Wohnen

13 Käufer ZURICH FONDATION DE PLACEMENT
Verkäufer ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES SA
Preis CHF 43'610'000
 Chemin Moïse-DUBOULE 29-31
 Genève-Petit-Saconnex
 Gemischt (Wohnen, Verkauf)

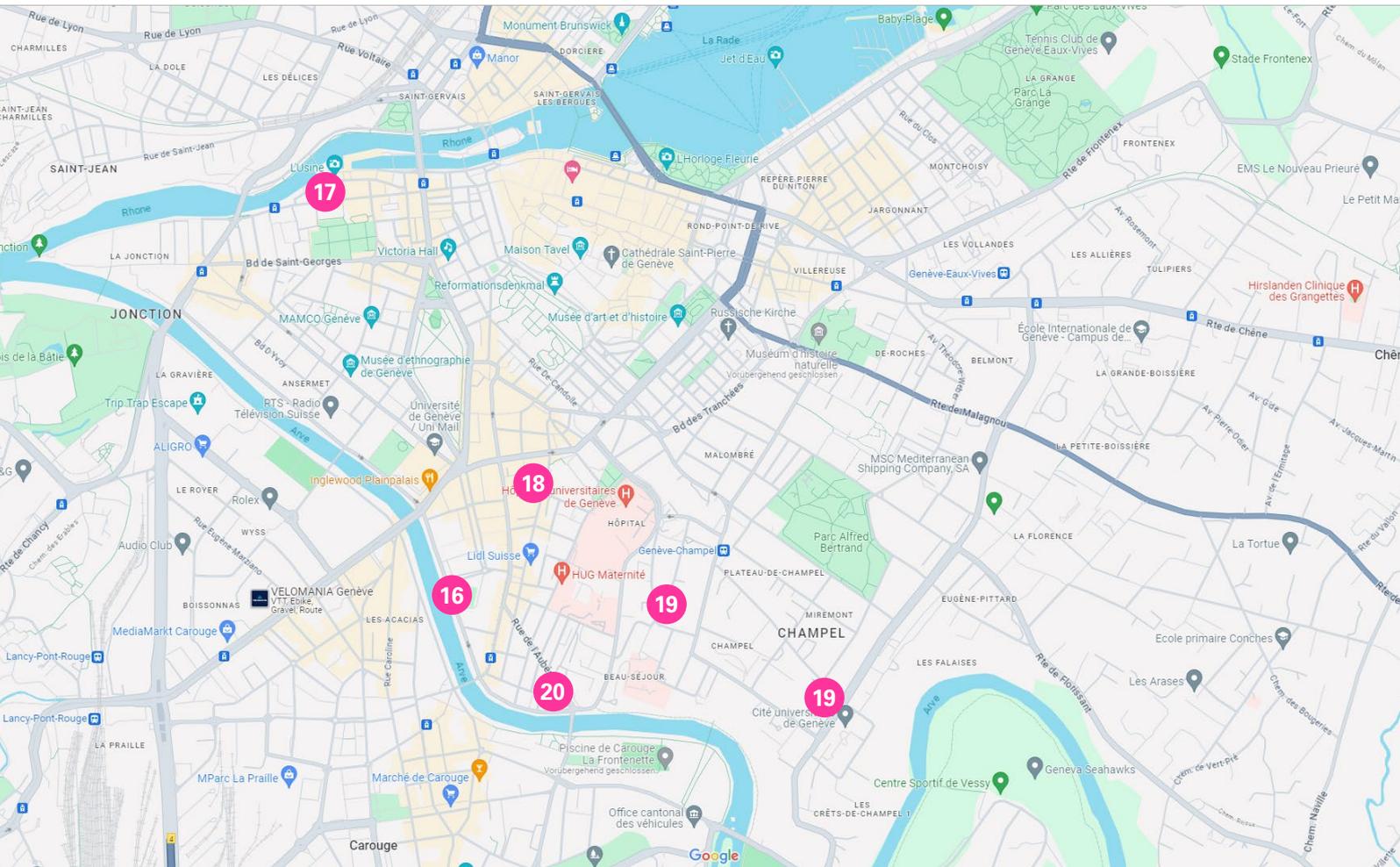
14 Käufer DARNE SA
Verkäufer Privé
Preis CHF 28'000'000
 Avenue de Joli-Mont 3,
 Genève-Petit-Saconnex
 Chemin des Mésanges 3-5, Lancy
 Wohnen

15 Käufer ASGA PENSIONS KASSE GENOSSENSCHAFT
Verkäufer Privé
Preis CHF 25'050'000
 Rue DAUBIN 31
 Genève-Petit-Saconnex
 Wohnen



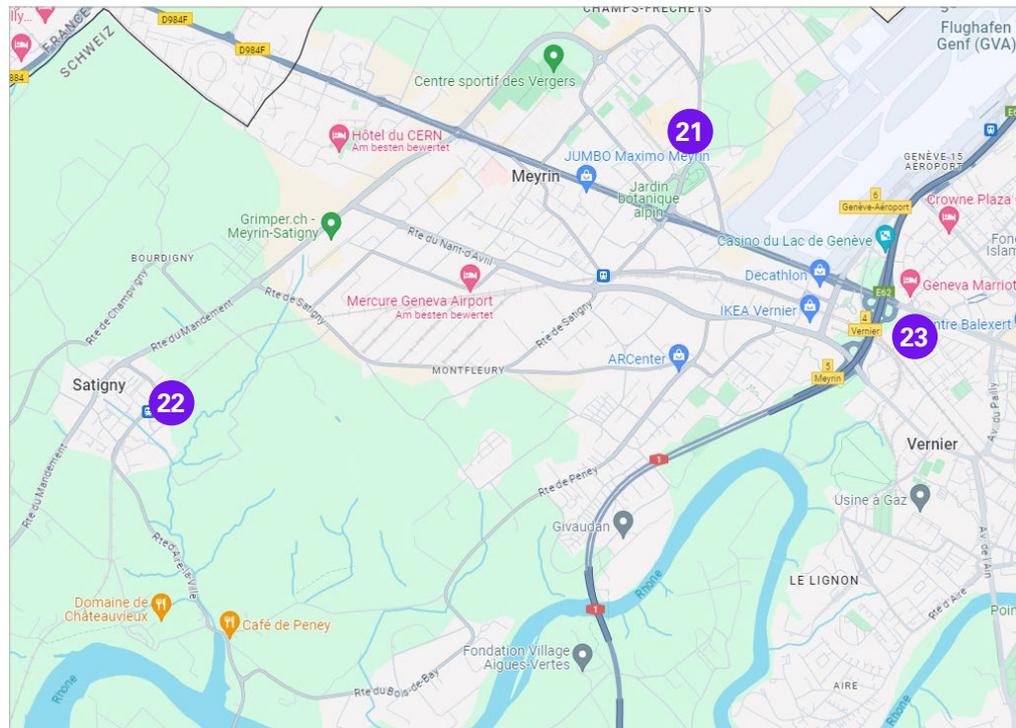
Genève-Plainpalais

- 16 Käufer** UNIVOX SA
Verkäufer Privé
Preis CHF 59'322'000
Quai Charles-PAGE 23Bis à 29
Genève-Plainpalais
Wohnen
- 17 Käufer** ASGA PENSIONS-KASSE GENOSSENSCHAFT
Verkäufer TDLP SA
Preis CHF 58'500'000
Rue du Stand 9
Genève-Plainpalais
Gemischt (Wohnen, Verkauf)
- 18 Käufer** FONDATION HANS WILSDORF
Verkäufer SOCIETE IMMOBILIERE LA VIOLETTE PALE SA
Preis CHF 32'500'000
Rue Jean-VIOLETTE 13-15/Rue PRÉVOST-MARTIN 18
Genève-Plainpalais
Gemischt (Wohnen/Hotel, Verkauf)
- 19 Käufer** IMOCA SKY SA
Verkäufer Privé
Preis CHF 29'010'000
Place REVERDIN 2/Chemin des Clochettes 4
Genève-Plainpalais
Gemischt (Wohnen, Büro)
- 20 Käufer** FONDATION PATRIMONIA
Verkäufer Privé
Preis CHF 29'000'000
Rue de l' Aubépine 24
Genève-Plainpalais
Wohnen



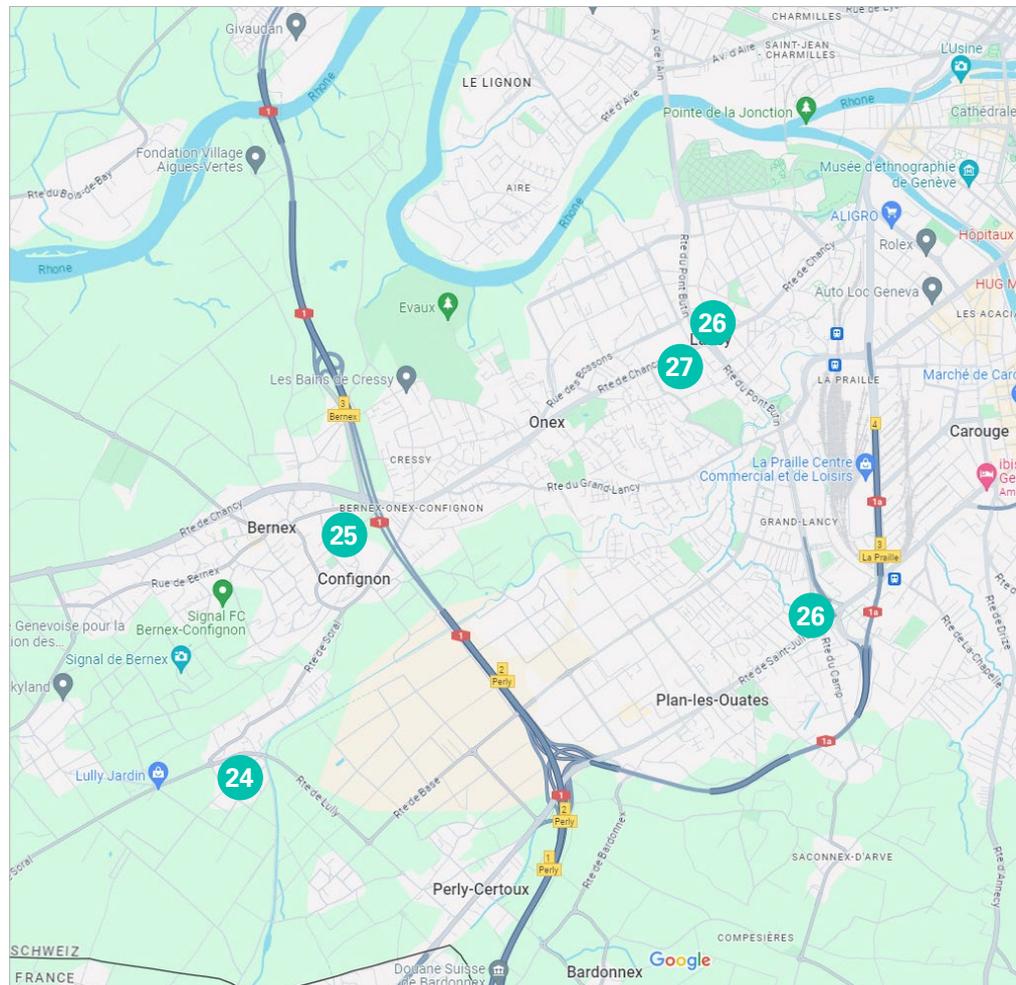
Rive Droite

- 21 Käufer** NOUVEAU MEYRIN
Verkäufer INTERSWISS IMMOBILIEN AG
Preis CHF 26'300'000
 Avenue de Mategnin 47-49-51-53
 Meyrin
 Wohnen
- 22 Käufer** STONEEDGE SICAV
Verkäufer VIAINVEST SA
Preis CHF 13'457'900
 Chemin de Pré-Gentil 34 à 38, 46
 Satigny
 Wohnen
- 23 Käufer** PRESTILEMAN SA
Verkäufer SA FALAISES-PECHERIES
Preis CHF 137'163'922
 Square des Bosquets 2, 4/Avenue de l'Étang 52 à 62/Allée des Roseaux 1
 Vernier
 Gemischt (Wohnen, Verkauf)



Rive Gauche Ouest

- 24 Käufer** LUNEX INVEST SA
Verkäufer Privé
Preis CHF 63'100'000
 Chemin de la Léchaire 39
 Bernex
 Bauland
- 25 Käufer** CAISSE DE PENSIONS DE L'ÉTAT DE VAUD
Verkäufer ALLIANZ SUISSE SOCIÉTÉ D'ASSURANCES SUR LA VIE SA
Preis CHF 33'500'000
 Chemin des Hutins 42 à 69
 Confignon
 Wohnen
- 26 Käufer** STONEEDGE SICAV
Verkäufer VIAINVEST SA
Preis CHF 22'869'100
 Avenue des Communes-Réunies 92/
 Chemin des Esserts 5-7
 Lancy
 Wohnen
- 27 Käufer** INVESTIS PROPERTIES SA
Verkäufer BANQUE CANTONALE DE GENEVE
Preis CHF 37'500'000
 Route de Chancy 65-67
 Lancy
 Büro

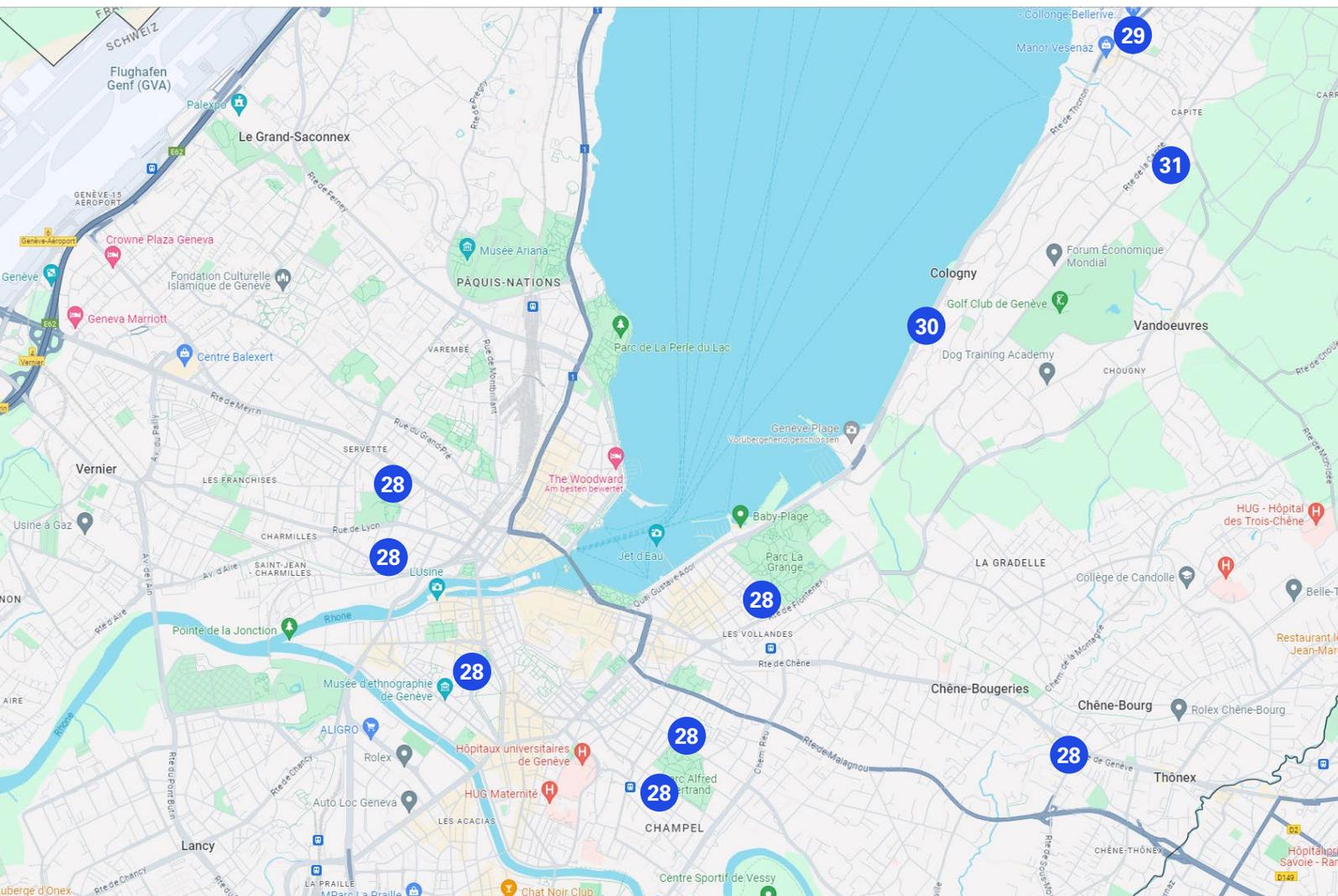


Rive Gauche Est

- 28 Käufer** AVADIS ANLAGESTIFTUNG
Verkäufer CAISSE DE PENSIONS GIVAUDAN
Preis CHF 172'800'000
 Avenue PETIT-SENN 5-7/Rue CAVOUR 7/Avenue Ernest-HENTSCH 10/Rue CRESPIEN 6-8/Rue Antoine-CARTERET 6-6BIS/Avenue DUMAS 16-16BIS/Rue du Colonel-COUTAU 3
 Chêne-Bourg
 Gemischt (Wohnen, Verkauf, Gewerbe)
- 29 Käufer** STONEEDGE SICAV
Verkäufer VIAINVEST SA
Preis CHF 8'673'000
 Route de Thonon 60
 Collonge-Bellerive
 Wohnen
- 30 Käufer** SQUARE PROPERTIES SA
Verkäufer FONDATION EAD SAMAWI
Preis CHF 39'593'750
 Montalègre (Projet Cèdre 10)
 Coligny
 Bauland (Projekt Wohnen)
- 31 Käufer** FAIRWAY DEVELOPMENT SA
Verkäufer Privé
Preis CHF 25'000'000
 Chemin des Princes 32-32A-34
 Vandoeuvres
 Bauland

Quellen: Grundbuchamt und KPMG

¹ Es wurden nur Immobilientransaktionen berücksichtigt. Share Deals wurden nicht in die Analyse einbezogen.
² Geschätzte Rendite auf Basis einer festen Laufzeit von 10 Jahren.
³ Die Rendite der Bundesobligationen entspricht dem Durchschnitt, der im Dezember 2023 beobachtet wurde.



KPMG Real Estate – ganzheitliche Immobilienberatung



Fusionen und Übernahmen / Kapitalmarkt

- Strukturierung und Durchführung von Transaktionen (Lead Advisory)
 - Asset Deals: Akquisitionen und Verkauf von Liegenschaften und Portfolios
 - Share Deals: Fusionen, Spinn-off's, IPO's, Privat-Platzierungen
- Arrangement von indirekten Investments wie Fonds oder Stiftungen
- Fund Raising für spezifische Projekte
- Debt & Capital Market Advisory
- Bestimmung der Steuerlast bei Immobilientransaktionen, Identifikation von Optimierungsmöglichkeiten
- Steuerberatung in Bezug auf die Integration neuer Liegenschaften in das Immobilienvermögen oder die Einrichtung einer Akquisitionsstruktur
- Einholen von Steuerrulings im Rahmen von Transaktionen



Investitionsberatung

- Begleitung von Investitionsentscheidungen in Bezug auf indirekte Immobilienanlagen im In- und Ausland
- Strukturierung von Immobilienanlagen im Portfolio
- Qualitative und quantitative Analyse von Anlageprodukten
- Manager Selection
- Monitoring und Investment Controlling, Performance-Messung für Portfolios



Strategie / Organisation

- Strategieentwicklung und Implementierung
 - Unternehmensplanung/Business Modelling
 - Corporate/Public Real Estate Management
 - Asset- und Portfoliomanagement
- Organisations- und Prozessanalysen; Organisationsentwicklung; Internes Kontrollsystem
- Performancemanagement/MIS/Investment Monitoring
- ESG Strategie, Analyse und Assurance
- Risk Management und Financial Modelling
- Turnaround und Restrukturierungsberatung
- Unterstützung in der digitalen Transformation
- Bestimmung und Optimierung der Steuerlast



Bewertung / Due Diligence

- DCF-Bewertungen von Liegenschaften, Immobilienportfolios und Gesellschaften
- Neutrale Bewertungsgutachten für Jahresabschlüsse
- Akquisitions- und Verkaufsbewertungen
- Machbarkeitsstudien, Markt Research, Bewertung und Szenarioanalysen für Projektentwicklungen
- Transaktionsorientierte Due Diligence und Prozessführung
- Steuerliche und rechtliche Due Diligence, einschliesslich der Überprüfung von Kaufverträgen
- Steuerberatung in Bezug auf die Integration neuer Liegenschaften in das Immobilienvermögen oder die Einrichtung einer Akquisitionsstruktur
- Baukosten- und Projektreviews

Wir sind ein zuverlässiger und kompetenter Partner, der Sie bei komplexen Fragen zum nationalen und internationalen Immobilienmarkt unterstützen kann.



KPMG Blog

Our blog insights offer a clear picture of current trends and challenges facing the Swiss economy.

👉 kpmg.ch/blog

KPMG Newsletter

Sign up for our newsletters of your preference.

👉 kpmg.ch/newsletter

Kontakte

KPMG AG

Esplanade de Pont-Rouge 6
Postfach 1571
CH-1211 Genf 26

Laurent Aillard

Senior Manager
Advisory Real Estate
+41 58 249 28 15
laillard@kpmg.com

Sophie Brouyère

Manager
Advisory Real Estate
+41 58 249 66 33
sbrouyere@kpmg.com

Ulrich Prien

Partner
Advisory Real Estate
+41 58 249 62 72
uprien@kpmg.com

Beat Seger

Partner
Advisory Real Estate
+41 58 249 29 46
bseger@kpmg.com

Janick Pochon

Partner
Real Estate Tax Expert
+41 58 249 46 45
jpochon@kpmg.com

home.kpmg/socialmedia



kpmg.ch/realestate

Die hierin enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und beziehen sich daher nicht auf die Umstände einzelner Personen oder Rechtsträger. Obwohl wir uns bemühen, genaue und aktuelle Informationen zu liefern, besteht keine Gewähr dafür, dass diese die Situation zum Zeitpunkt der Herausgabe oder eine künftige Situation akkurat widerspiegeln. Die genannten Informationen sollten nicht ohne eingehende Abklärungen und professionelle Beratung als Entscheidungs- oder Handlungsgrundlage dienen. Bei Prüfkunden bestimmen regulatorische Vorgaben zur Unabhängigkeit des Prüfers den Umfang einer Zusammenarbeit. Sollten Sie mehr darüber erfahren wollen, wie KPMG AG personenbezogene Daten bearbeitet, lesen Sie bitte unsere Datenschutzerklärung, welche Sie auf unserer Homepage www.kpmg.ch finden.

© 2024 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.