

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Trendwende am Officemarkt?  
(Raiffeisen-Studie «Immobilien Schweiz – 2 Q 2025)
- 5 Verhaltende Preisdynamik am Luxusimmobilienmarkt  
(UBS Luxury Focus 2025)
- 7 Mangel an Neuentwicklungen  
(JLL Büroimmobilienuhr Q1 2025)
- 10 Stimmung leicht verbessert  
(BF.Quartalsbarometer Immobilienfinanzierung in Deutschland)
- 11 Nachricht:  
Barkow Consulting / NPLs in Deutschland
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Standortentwicklung:  
Mobimo / RAD-Aareal Zürich
- 16 Impressum

## EDITORIAL

### Aufgehellte Perspektiven

Das Angebot an Büroflächen in der Schweiz ist gross, die Nachfrage – einmal abgesehen von Topobjekten in Toplagen – überschaubar. Die Situation am Wohnungsmarkt gestaltet sich konträr: Hier trifft eine sehr hohe Nachfrage auf ein äusserst knappes Angebot. Verständlich also, dass sich manche Eigentümer dazu durchringen, ihre leerstehenden Officeobjekte aufwendig in Wohnungen zu transformieren. Zumal der Büroleerstand, wie namhafte Immobilienberatungsunternehmen berichten, zuletzt noch gestiegen ist, insbesondere an peripheren Standorten sowie in den Vororten der Grossstädte. Angesichts der derzeit eher verhaltenen konjunkturellen Aussichten sehen die Perspektiven für den Büroflächenmarkt auf den ersten Blick eher trübe aus. Doch scheint es erste Anzeichen für eine Besserung der Lage zu geben. Nach einer Studie von CBRE ist die «Büronachfrage zu Jahresbeginn auf breiter Front gut angelaufen». Das starke Beschäftigungswachstum der letzten Jahre sorgte für eine zunehmende Büroflächennachfrage, zumal viele Unternehmen wieder mehr Wert auf die Büropräsenz ihrer Mitarbeiter legten, berichtet das Research-Team von Raiffeisen. Bei den Büromieten sei seit Anfang 2024 ein merklicher Anstieg zu beobachten – nach dreijährigem leichtem Rückgang. Somit Trendwende in Sicht?



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

## ANZEIGE

**IM FOKUS:  
BILDUNG**

Ein Gespräch mit Christian Kraft,  
Kompetenzzentrum Immobilien (IFZ/HSLU)

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

Jetzt abonnieren.  
[www.immobiliengeschaeft.ch](http://www.immobiliengeschaeft.ch)

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

## 104. Schweizer Immobiliengespräch

# Finanzierungsstress am Schweizer Immobilienmarkt?

Herausforderungen und Chancen für Entwickler und Investoren

Mittwoch, 4. Juni 2025, 17.30 Uhr, Metropol Restaurant Zürich

Während geopolitische Risiken, die aggressive Handelspolitik der USA die Unsicherheit auf dem Kapitalmarkt schüren, wirkt sich die neue «Basel III final»-Regulierung massiv auf die Kreditvergabepraxis aus. Die Kreditklemme verschärft sich spürbar. Für Entwickler und Investoren stellt sich zunehmend die Frage: Wie lassen sich Projekte in einem Marktumfeld realisieren, das von restriktiver Liquidität, verschärfter Risikobewertung und zunehmendem Margendruck geprägt ist?



Adrian Wenger  
VZ VermögensZentrum



Kevin Hinder  
Property One



Zoltan Szelyes  
Macro Real Estate AG



Stefan Gabriel  
FORTIMO AG



Prof. Dr. John Davidson  
Moderation

Melden Sie sich jetzt an unter  
[www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-juni/](http://www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-juni/)



Sponsoren:



BÜROFLÄCHENMARKT SCHWEIZ

# Trendwende am Officemarkt?



BILD: DENISIMAGILOV / DEPOSITPHOTOS

Am Schweizer Büroflächenmarkt scheint die Nachfrage wieder anzuziehen.

AM BÜROFLÄCHENMARKT STEIGT DIE NACHFRAGE – TROTZ EINGETRÜBTER KONJUNKTURELLER AUSSICHTEN. DEN GRUND DAFÜR SEHEN DIE AUTOREN DER JÜNGST PUBLIZIERTEN RAIFFEISEN-STUDIE «IMMOBILIEN SCHWEIZ – 2Q 2025» DARIN, DASS DIE BEGEISTERUNG VIELER UNTERNEHMEN FÜR DIE ARBEIT IM HOMEOFFICE SPÜRBAR NACHLÄSST.

**BW/PD.** Nach mehreren Jahren mit eher durchzogenen Aussichten scheinen sich die Perspektiven für Büroliegenschaften wieder aufzuhellen. Die Homeoffice-Begeisterung der Arbeitgeber hat zuletzt stark nachgelassen. Viele Unternehmen, die bis vor kurzem noch mit grosszügigen Heimarbeitsregelungen um qualifi-

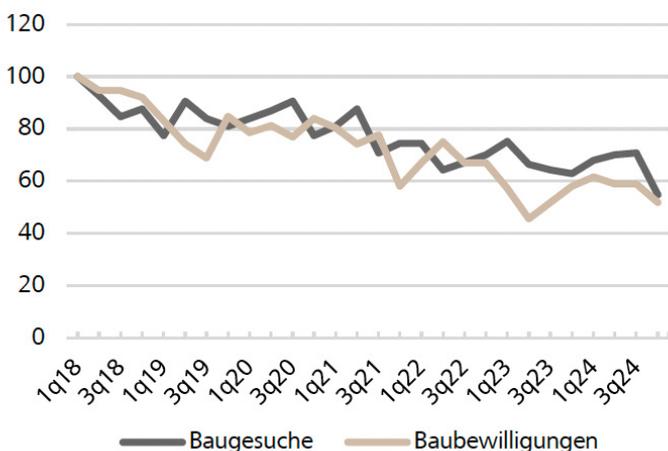
zierte Arbeitskräfte warben, würden ihre Mitarbeiter nun wieder verstärkt in ihre Büroräumlichkeiten zurückbeordern, berichtet das Raiffeisen Economic Research-Team in seiner Immobilienstudie zum 2. Quartal 2025. Die Hoffnungen auf Einsparpotenziale durch die Reduktion von Miet- und Infrastrukturkosten seien «Befürchtungen um den Verlust der effizienten Zusammenarbeit, der Innovationsfähigkeit und der Unternehmenskultur gewichen», stellen Autoren fest. Doch bei vielen Mitarbeitern, die sich an die neue Arbeitswelt gewöhnt und ihr Leben danach ausgerichtet haben, führe die Rückkehr in die Büros verständlicherweise zu Unmut. Auch kann von einem «Ende der Heimarbeit», das sich gemäss der Berichterstattung mancher Medien abzeichnet, kann mit Blick auf die Raiffeisen-Studie nicht die Rede sein.

## Kontinuierlich reduzierte Heimarbeit

Denn danach konnten rund 39 Prozent aller Arbeitnehmer im vergangenen Jahr zumindest gelegentlich ihre Arbeit vom heimischen Arbeitsplatz aus verrichten. Auch sind für 24 Prozent aller Angestellten die eigenen vier Wände weiterhin normalerweise respektive regelmässig der Arbeitsort – damit liegt die nationale Homeoffice-Quote noch immer sehr nahe am Höchststand, welcher 2021 im Zuge der Coronakrise erreicht wurde (41%).

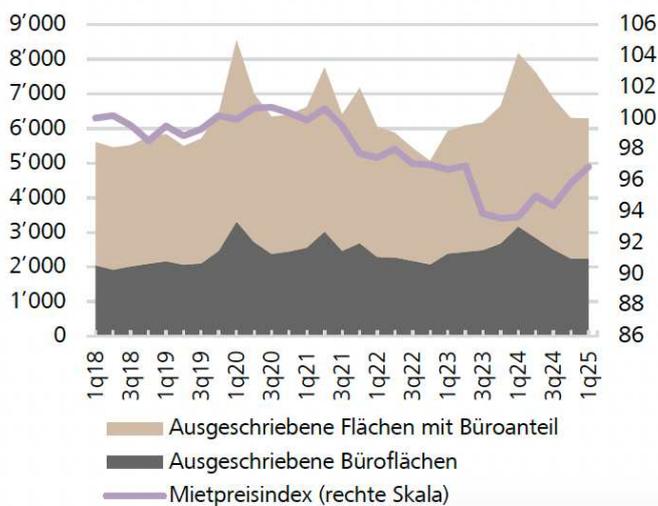
Seit der Pandemie habe sich hauptsächlich die Regelmässigkeit von Heimarbeit kontinuierlich reduziert, stellen die Autoren fest: «Verrichteten 2021 circa 47 Prozent der Mitarbeiter mit Homeoffice-Möglichkeit in typischen Bürobranchen mehr >>>

ANZAHL BAUGESUCHE UND BAUBEWILLIGUNGEN MIT BÜROANTEIL, INDREXIIERT 100 = 1Q18



Quelle: Infopro-Digital, Raiffeisen Economic Research

ONLINEINSENERATE (IN TAUSEND M<sup>2</sup>) UND MIETPREISINDEX (100 = 1Q18 BÜROFLÄCHEN)



Quelle: Meta-Sys, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

>>> als 40 Prozent ihres Arbeitspensums von zuhause aus, waren es 2024 nur noch knapp ein Drittel.»

Die Raiffeisen-Researcher gehen davon aus, dass sich dieser Trend fortsetzen wird: «Während die Möglichkeiten für die flexible Arbeitsplatzwahl in vielen typischen Büroberufen erhalten bleibt, wird sich die Anzahl zuhause verbrachter Arbeitstage tendenziell weiter reduzieren.»

### Zunehmender Raumbedarf

Für die Anbieter von Büroflächen wäre dies eine gute Nachricht – denn die tendenziell wieder zunehmende Anwesenheit in den Räumlichkeiten der Unternehmen dürfte die Nachfrage nach Büroflächen ankurbeln. Verschärften Unternehmen, die zuvor ihre Flächen reduzierten, die Anwesenheitspflicht, dürfte dies schnell

wieder eine Ausweitung der heutigen Büroräumlichkeiten bedingen, prognostizieren die Autoren.

Zudem hat die Beschäftigung in klassischen Büroberufen seit der Pandemie zugelegt: In den typischen Bürobranchen und Bürobereichen anderer Wirtschaftsbereiche arbeiten heute deutlich mehr Personen als noch 2020. Während das Beschäftigungswachstum in den vergangenen Jahren vielerorts mit einer geringeren Belegung der Räumlichkeiten und mittels platzsparender Arbeitsplatzkonzepte (Hotdesking, Desksharing, etc.) aufgefangen wurde, verursache eine verstärkte Anwesenheit in den Büros nun «einen überproportionalen Anstieg des tatsächlichen Flächenbedarfs», so die Autoren: «Auch wenn sich das Beschäftigungswachstum in vielen Bürobranchen aufgrund der sich eintrübenden konjunkturellen Aussichten zuletzt abgeschwächt hat, ist mittelfristig mit einer wieder zunehmenden Nachfrage nach Büroflächen zu rechnen.»

### Mieten steigen wieder

Kommt hinzu, dass die Projektpipeline bei Bürogebäuden derzeit überschaubar ist – und die steigende Nachfrage bei einer schwachen Bautätigkeit hinterlässt erste Spuren: Die seit dem Ausbruch der Pandemie kontinuierlich gesunkenen Mieten für Büroflächen steigen seit dem ersten Quartal 2024 wieder merklich an – im Jahresverlauf um beachtliche 3,5 Prozent, nachdem sie seit dem Ausbruch der Coronapandemie kontinuierlich gesunken waren. Fazit der Raiffeisen-Ökonomen: «Auch wenn bei der Zahl der im Internet angebotenen Büroflächen noch kein eindeutiger Effekt ausgemacht werden kann, ist diese Mietpreisentwicklung ein eindeutiges Indiz, dass sich der Wind an diesem Markt allmählich dreht.» •

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Preisdynamik im Luxussegment etwas gebremst



BILD: OKFOTOPUNTO.IT/DEPOSITPHOTOS

In St. Moritz werden weiterhin die höchsten Quadratmeterpreise für Luxusimmobilien in der Schweiz erzielt.

DIE KONJUNKTURAUSSICHTEN IN DER SCHWEIZ HABEN SICH ZULETZT DEUTLICH EINGETRÜBT – UND DIE VERHALTENDE WIRTSCHAFTS- UND VERMÖGENSENTWICKLUNG KÖNNTE IM LAUFENDEN JAHR UNTER ANDEREM AUCH DIE NACHFRAGE NACH EXKLUSIVEN IMMOBILIEN DÄMPFEN. DENNOCH DÜRFTE DER HIESIGE LUXUSIMMOBILIENMARKT WEITERHIN VON SEINEM RUF ALS «SICHERER HAFEN» PROFITIEREN, SCHREIBEN DIE AUTOREN EINER VOM UBS CHIEF INVESTMENT OFFICE GWM PUBLIZIERTEN JÄHRLICHEN STUDIE ZUM SEGMENT DER LUXUSIMMOBILIEN.

**BW/PD.** St. Moritz behauptet seinen Spitzenplatz als teuerster Standort für Luxusimmobilien. Nach dem

UBS Luxury Property Focus 2025 beginnen die Quadratmeterpreise dort bei rund 43.000 Franken. Mit Gstaad und Verbier folgen zwei weitere Bergdestinationen mit Preisen ab 39.000 respektive 36.000 Franken pro Quadratmeter. Abhängig von Mikrolage und Ausstattung seien Quadratmeterpreise von über 50.000 Franken und in Ausnahmefällen sogar von mehr als 100.000 Franken möglich, stellen die Autoren der Studie fest. Ausserhalb der Bergregionen machten die UBS-Ökonomen die teuersten Immobilien mit knapp 36.000 Franken pro Quadratmeter in Coligny am Genfersee aus; weitere Gemeinden mit hohem Anteil an Luxusimmobilien in der Nähe von Genf verzeichnen den Angaben zufolge weitgehend Quadratmeterpreise ab 25.000 Franken. Die höchsten Preise am Zürichsee werden in Küsnacht mit 32.000 Franken pro Quadratmeter erzielt. In den übrigen Gemeinden beginnen Luxusimmobilien ab rund 28.000 Franken pro Quadratmeter.

## Preisentwicklung am Limit

Laut der Studie hat sich die Preisdynamik im Schweizer Luxussegment im vergangenen Jahr und damit zum zweiten Mal in Folge weiter verlangsamt. So hat sich etwa der Preisanstieg bei luxuriösen Eigenheimen im Vorjahresvergleich auf durchschnittlich 1,2 Prozent halbiert.

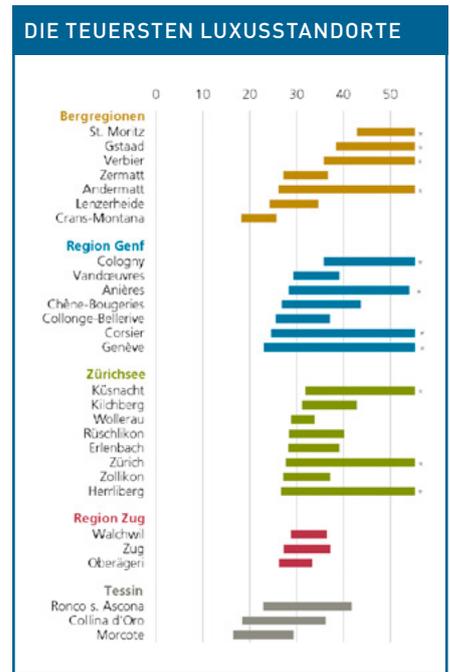
Wie die UBS-Researcher ermittelten, wurde die Preisentwicklung im Luxussegment vorwiegend von Eigentumswohnungen getragen, deren Preise im Durchschnitt um 3 Prozent zulegten, während die Preise von Einfamilienhäusern nahezu stagnierten. Ausserdem entwickelte sich das Luxussegment schwächer als die Eigenheimpreise auf dem Gesamtmarkt, welche sich im gleichen Zeitraum um durchschnittlich 3,2 Prozent verteuerten.

Ein wesentlicher Preistreiber für Luxusimmobilien dürfte nach Einschätzung der UBS-Ökonomen die >>>

>>> starke Entwicklung an den Börsen 2024 gewesen sein, und auch die 2024 deutlich gesunkenen Zinsen hätten die Zahlungsbereitschaft gestärkt. Die verhaltene Preisdynamik im Jahr 2024 sei daher nicht schwachen Nachfragetreibern geschuldet, sondern eher eine Folge von Preisübertreibungen in den Vorjahren, schlussfolgern die Autoren unter Verweis auf das aktuelle Preisniveau: Dieses liege um 27 Prozent über dem Wert von 2019.

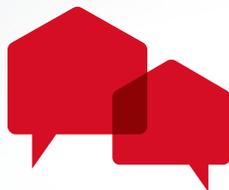
In der Region Zug verzeichnete die Studie den stärksten Preisanstieg mit einem Zuwachs von über 40 Prozent, am Zürichsee betrug der Anstieg 30 bis 40 Prozent. Am Genfersee und im Tessin belief sich die Wertentwicklung hingegen auf unter 20 Prozent. Das hohe Preisniveau dürfte den

Kreis potenzieller Käufer verkleinern – und davon sind gemäss der Studie primär luxuriöse Eigentumswohnungen im mittleren einstelligen Millionenbereich betroffen, da bei diesen die Tragbarkeitsrichtlinien bei der Hypothekarvergabe innerhalb des Luxussegments am stärksten greifen. Auch verteuert der starke Franken für ausländische Käufer Luxusimmobilien in der Schweiz. Nicht zuletzt lassen Börsenturbulenzen und der verhaltene Ausblick für die Schweizer Wirtschaft im laufenden Jahr nur begrenzte Impulse für die inländische Nachfrage erwarten. Fazit der UBS-Ökonomen, die heuer mit einem ähnlich zurückhaltenden Preisanstieg wie im Vorjahr rechnen: «Für das Luxussegment dürfte auch 2025 ein Konsolidierungsjahr werden.» •



Quelle: Meta-Sys, UBS

ANZEIGE



# The Big Handshake

Real Estate meets PropTech

## Danke allen Akteuren

für das Engagement an unserem Kongress rund um Immobilien und Innovationen!



BÜROMARKT EUROPA

# Mangel an Neuentwicklungen



BILD: PAJOR.PAWEL / DEPOSITPHOTOS

Der Flächenumsatz am Londoner Büromarkt ist in Q1 2025 deutlich gestiegen.

GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE VON JLL BELIEF SICH DER FLÄCHENUMSATZ AM EUROPÄISCHEN BÜROMARKT IM ERSTEN QUARTAL DIESES JAHRES AUF 2,1 MIO. QM, WAS EINEM RÜCKGANG VON DREI PROZENT IM VERGLEICH ZUM VORJAHR ENTSpricht. DER BÜROLEERSTAND STIEG IM ERSTEN QUARTAL 2025 AUF NEUN PROZENT, VON 8,7 PROZENT IM VORQUARTAL. DIE FERTIGSTELLUNGEN SUMMIERTEN SICH IN DEN ERSTEN DREI MONATEN 2025 AUF 771.000 QM. DIES IST DAS NIEDRIGSTE VOLUMEN SEIT DEM ERSTEN QUARTAL 2020.

**PD/BW.** Die wirtschaftliche Dynamik wurde im ersten Quartal von der Zollpolitik der US-Regierung geprägt – die Ankündigungen über die Einführung und Aufschub von Zöllen schufen eine Atmosphäre der Unsicherheit und führten zu Störungen. «Bereits vor dieser US-Initiative gab es reale Auswirkungen der erwarteten Zölle – auf das Vertrauen und auf die Investitionen –, aber ansonsten entwickelte sich die Wirtschaft positiv», schreibt Hela Hinrichs, Senior Director EMEA Research & Strategy bei JLL, in einer aktuellen Studie zur Entwicklung der europäischen Büromärkte. Das tatsächlich vorherrschende Inflationsumfeld sei im ersten Quartal 2025 im Vergleich zum Ende des vergangenen Jahres weitgehend unverän-

dert geblieben, stellt die Researcherin fest und verweist auf die weiter rückläufige Kerninflation und die von den Zentralbanken weiter gelockerte Geldpolitik: «Die Europäische Zentralbank, die Bank of England und die Schweizerische Nationalbank senkten die Zinsen im ersten Quartal, wobei die EZB zweimal und die anderen Notenbanken jeweils einmal die Werte anpassten. Auch die Tschechische Republik, Island und Schweden haben die Zinsen gesenkt.» Weitere Zinssenkungen würden unter dem Druck der handelspolitischen US-Ankündigungen erwartet. Unterdessen gab es im ersten Quartal auch positive Impulse, wie Hinrichs festhält. So sehe das in Deutschland beschlossene umfangreiche >>>



Quelle: JLL Q1 2025

Das Vermietungsvolumen im ersten Quartal 2025 ist mit 2,1 Mio. qm vergleichbar mit dem Vorjahresquartal. Trotz der verbesserten Vermietungsstimmung dauern Abschlüsse nach wie vor länger als früher üblich, was sich auf die Aktivität bis ins Jahr 2025 auswirkt.

Die jüngsten Zollankündigungen könnten diese Unsicherheit zudem weiter verschärfen. Die Erschwinglichkeit von Premium-Büroflächen in zentralen Lagen (CBD) wirkt sich zunehmend auf die Vermietungsaktivität aus. «Infolgedessen wählen viele Nutzer zwischen Produkten der unteren Preisklasse in erstklassigen CBD-Lagen und hochwertigen Flächen in zentralen Bereichen ausserhalb der CBDs», beobachtet Hinrichs den pragmatischen Umgang der Nutzer mit dem Flächenmangel im Topsegment.

In elf Märkten stieg der Büroflächenumsatz. Dazu gehörten Amsterdam (+129% im Vergleich zum Vorjahr), Frankfurt (115%), Dublin (111%) und Brüssel (60%). Die übrigen zwölf Städte verzeichneten einen Rückgang des Flächenumsatzes, darun- >>>

>>> Konjunkturpaket zusätzliche Verteidigungsausgaben in Höhe von mindestens 500 Mrd. Euro in den kommenden fünf Jahren und weitere Infrastrukturausgaben in Höhe von 500 Mrd. Euro vor. Zudem habe die Europäische Kommission eine Erhöhung der Verteidigungsausgaben der EU um rund 800 Mrd. Euro angekündigt, so Hinrichs: «Diese Massnahmen werden zusammen mit höheren Ausgaben der Nachbarländer die europäische Wirtschaft und den Verteidigungssektor stark ankurbeln.»

Gleichwohl sind die Aussichten für das kommende Jahr ungewiss – mit konkreteren Prognosen hält sich die JLL-Researcherin daher zurück. «Alles hängt von der Handelspolitik der USA und der handelspolitischen, fiskalischen und monetären Reaktion in ganz Europa und dem Rest der Welt ab», sagt Hinrichs.

**Bürospitzenmieten gestiegen**

Gemäss der JLL-Studie liegt das jährliche Wachstum der Bürospitzenmieten in Europa mit sieben Prozent weiterhin deutlich über dem Zehnjahresschnitt von 4,4 Prozent. Bürobestände mit schlechter Qualität stehen weiter unter Preisdruck, am oberen Ende des Marktes werden neue Re-

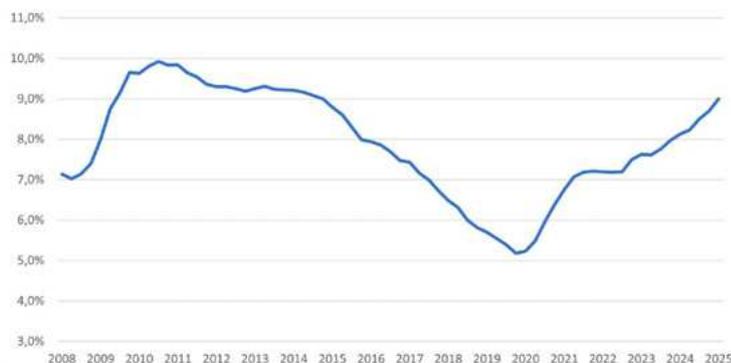
korde verzeichnet. Mit 1,2 Prozent verlangsamte sich das vierteljährliche Wachstum der Büromieten in Europa im Vergleich zum vierten Quartal 2024 (+2%), blieb aber auf dem Zehnjahresschnitt von 1,1 Prozent.

Mietsteigerungen verzeichnete JLL in insgesamt acht von 23 Indexmärkten, darunter Lyon (+5,7% im Vergleich zum Vorquartal), Rotterdam (+3%), London (+3,2%), München (+2,8%) und Warschau (+1,8%). In den übrigen 15 Märkten gab es kein Mietwachstum.



Quelle: JLL Q1 2025

## EUROPÄISCHE LEERSTANDSQUOTE



Quelle: JLL Q1 2025

>>> ter Rotterdam (80%), Den Haag (60%) und Edinburgh (45%).

## Paris: Weniger Grossabschlüsse

In Paris nehme die Dynamik bei den Grossabschlüssen langsam ab, so Hinrichs. In Paris erreichte das Vermietungsvolumen im ersten Quartal 419.200 qm (-6% im Vergleich zum Vorjahresquartal).

Die Aktivitäten in den Teilmärkten haben sich in den vergangenen Monaten verändert, was sich in den Zahlen für das erste Quartal widerspiegelte. Das Segment grosser Flächen mit mehr als 5.000 qm büsste im ersten Quartal weiter an Dynamik ein, wodurch die Zahl der Abschlüsse von 17 auf 13 zurückging. Dies entspricht einem Rückgang von 23 Prozent sowohl bei der Anzahl der Vermietungen als auch beim Flächenumsatz im Jahresvergleich.

Vielversprechend wuchs hingegen das Segment der mittelgrossen Flächen (1.000 qm bis 5.000 qm), wobei der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um 27 Prozent zulegen. Im Segment der kleinen und mittleren Flächen (kleiner als 1.000 qm) verzeichneten die JLL-Researcher hingegen einen Rückgang, wobei die Abschlüsse um fast acht Prozent in

der Anzahl und sechs Prozent in der Menge zurückgingen.

## London: Vorvermietungen beleben den Markt

Der Büromarkt im Zentrum Londons zeigte im ersten Quartal 2025 eine robuste Entwicklung mit einem Flächenumsatz von 180.000 qm. Dieses Ergebnis entspricht einem Anstieg von 15 Prozent im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum und übertrifft den Fünfjahresdurchschnitt des ersten Quartals um zwei Prozent. Herausragend in diesem Quartal sei die hohe Vorvermietungsaktivität, die 30 Prozent des Gesamtumsatzes ausmache, so Hinrichs: «Dies ist der höchste Anteil an Vorvermietungen in einem ersten Quartal seit dem Jahr 2014, als die Vorvermietung 32 Prozent des Volumens ausmache.»

Unternehmensbezogene Dienstleistungen erwiesen sich im ersten Quartal 2025 mit einem Anteil von 26 Prozent am Gesamtvolumen als Haupttreiber der Vermietungsaktivität in Londons Zentrum. Anbieter von flexiblen Arbeitsplätzen waren mit der Vermietung von mehr als 20.000 qm führend und erreichten damit den höchsten Wert in diesem Teilssektor seit Mitte 2021. Banken und

Finanzdienstleistungen behielten ihre starke Präsenz bei und machten 21 Prozent des Quartalsvolumens aus, was ihrem Marktanteil im ersten Quartal 2024 entspricht.

## Leerstandquote steigt an

Der Büroleerstand in Europa stieg im ersten Quartal 2025 auf neun Prozent, nach 8,7 Prozent im Vorquartal. Dies ist die höchste Quote seit dem vierten Quartal 2014. Hohe Leerstandsquoten konzentrieren sich gemäss der JLL-Studie vorwiegend auf ältere Randlagen, während das Angebot in den Toplagen nach wie vor aussergewöhnlich knapp ist. Verschärft wurde dieser Trend durch den deutlichen Rückgang der Bautätigkeit seit der Pandemie. 13 der 23 Indexmärkte verzeichneten im ersten Quartal 2025 einen Anstieg des Leerstands, darunter Berlin (+100 BP auf 7,7%), Frankfurt (+90 BP auf 10,6%), München (+70 BP auf 7,1%) und Mailand (+60 BP auf 9,2%). In neun Märkten verringerte sich das verfügbare Angebot, unter anderem in Barcelona (-60 BP auf 9,7%), Amsterdam (-40 BP auf 7,6%) und Madrid (-40 BP auf 8,9%). Nur in Stockholm blieb der Wert stabil.

Die Fertigstellungen summieren sich im ersten Quartal 2025 auf insgesamt 771.000 qm. Dies ist das niedrigste Volumen seit dem ersten Quartal 2020. Auf Paris (185.000 qm), London (129.000 qm) und Amsterdam (90.000 qm) entfiel die Hälfte der im ersten Quartal 2025 fertiggestellten Büroflächen. «Die weltwirtschaftliche Unsicherheit und teilweise schwierige Finanzierungsbedingungen lassen viele Entwickler aktuell abwarten», kommentiert Hela Hinrichs. «Die Folgen wird der Markt in einigen Jahren spüren, wenn der Wettbewerb um die wenigen modernen Flächen die Spitzenmieten noch deutlich stärker als jetzt befeuern könnte.» •

IMMOBILIENFINANZIERUNG DEUTSCHLAND

## Stimmung leicht verbessert



BILD: SHOCK / DEPOSITPHOTOS

Banken und alternative Finanzierer könnten einen Beitrag leisten, um die Neubautätigkeit zu erhöhen.

GEMÄSS DEM AKTUELLEN BF.QUARTALSBAROMETER MELDET IN DEUTSCHLAND DIE HÄLFTE DER UMFRAGETEILNEHMER EIN WACHSENDES NEUGESCHÄFT. ES GEBE INZWISCHEN WIEDER MEHR BEREITSCHAFT ZUR FINANZIERUNG VON HOTELS, EINZELHANDELS- UND SOZIALIMMOBILIEN, TEILEN DIE AUTOREN MIT. DER IM AUFTRAG DES IMMOBILIENFINANZIERERS BF.DIRECT VOM ANALYSEHAUS BULWIENGESA ERHOBENE INDEX GIBT DIE STIMMUNG SOWIE DAS GESCHÄFTSKLIMA DER IMMOBILIENFINANZIERER IN DEUTSCHLAND UMFASSEND WIEDER.

**PD/BW.** Die Stimmung unter den gewerblichen Immobilienfinanzierern hat sich im zweiten Quartal 2025 leicht verbessert: Das BF.Quartalsbarometer stieg von  $-10,94$  auf  $-9,58$  Zähler. Damit hat der Sentiment-Index seinen höchsten Stand seit Q2 2022 erreicht, als das Quartalsbarometer auf  $-12,01$  nach  $-1,45$  im Q1 2022 abgesackt war. Im Q3 2023 hatte das BF.Quartalsbarometer mit  $-20,22$  den Tiefststand erreicht (bisheriger Höchstwert:  $+8,11$  im Q1 2015). Für eine bessere Stimmung unter den Immobilienfinanzierern könnte aus Sicht von Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS und wissenschaftlicher Berater des BF. Quartalsbarometers, unter anderem Deutschlands neue Regierung sorgen

– auch wenn es angesichts des Koalitionsvertrags und der Ressortverteilung für die Immobilienwirtschaft wenig Anlass zu Euphorie gebe. «Mit grossen Impulsen aus der Politik sollte die Immobilienwirtschaft nicht rechnen», sagt Sebastian und weist darauf, dass die erste Priorität der neuen Bundesregierung auf der Aussen- und Verteidigungspolitik liege, direkt gefolgt von der allgemeinen Förderung der Wirtschaft. «Und mit hoher Wahrscheinlichkeit liegt der Fokus auf der Industrie und nicht auf der Immobilienwirtschaft», so Sebastian. Das Bauministerium zähle mit einem Budgetansatz von etwa 7,4 Milliarden Euro (ca. 1,5% des Bundeshaushaltes) weiterhin zu den allerkleinsten Ministerien. Die Möglichkeiten >>>

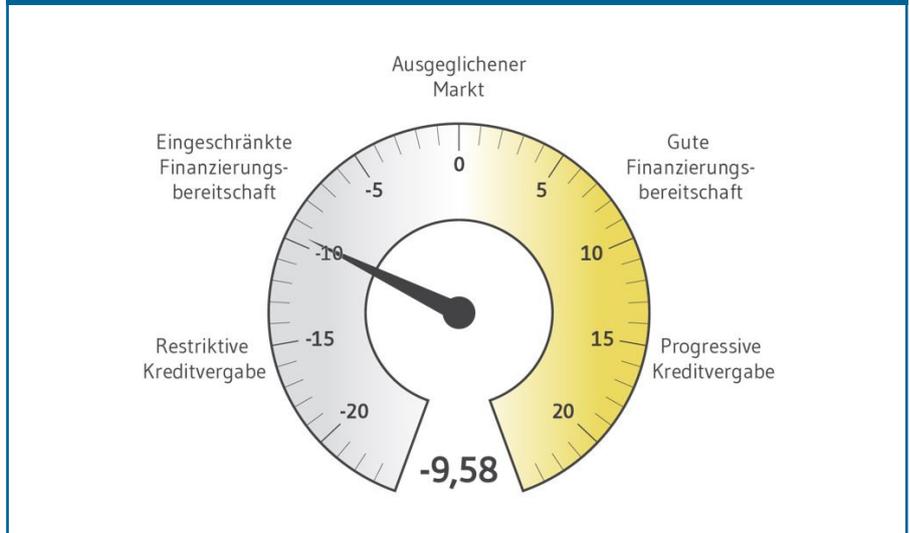
NACHRICHTEN

**BARKOW CONSULTING:  
55 PROZENT MEHR NON  
PERFORMING LOANS  
SEIT DER ZINSWENDE 2022**

Das Volumen notleidender Kredite (Non performing loans – NPLs) der 27 grössten Bankengruppen in Deutschland sei im vergangenen Jahr weiter angestiegen und habe im vierten Quartal mit 46,6 Milliarden Euro einen neuen Höchststand seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2019 erreicht, berichtete jüngst das Analysehaus Barkow Consulting. Gemäss dem vornehmlich auf den Finanzsektor spezialisierten Research-Dienstleister mit Sitz in Düsseldorf entspricht dies einem Anstieg von 23 Prozent gegenüber dem Vorjahr und von 55 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2022, dem Zeitpunkt vor der Zinswende, stellen die Barkow-Researcher fest. Besonders stark gestiegen ist das Volumen der notleidenden gewerblichen Immobilienkredite. Die Non Performing Loans haben gemäss den Barkow-Zahlen im vierten Quartal vergangenen Jahres einen Wert von 17,3 Milliarden Euro erreicht und sich damit in zwei Jahren mehr als verdreifacht. Dies bedeutet aber auch, dass bei den sonstigen notleidenden Krediten der Anstieg deutlich geringer ausgefallen ist – letztere haben gegenüber dem vierten Quartal 2022 um 19 Prozent zugelegt.

Der Blick auf die Barkow-Zahlen legt die Vermutung nahe, dass sich die Kreditkrise bisher im Wesentlichen auf den gewerblichen Immobiliensektor beschränkt. Obwohl parallel zu den notleidenden Krediten auch die Risikovorsorge gestiegen sei, hätten die deutschen Grossbanken im Jahr 2024 dennoch ein Rekordergebnis erzielt, stellen die Barkow-Researcher fest. Ihr Fazit: «Der Anstieg der notleidenden Kredite stellt bislang wahrlich kein Problem dar.» (bw)

DAS BF.QUARTALSBAROMETER Q2 2025



Quelle: BF.Direct AG

>>> auch der neuen Bauministerin sind daher weiterhin begrenzt – die Immobilienwirtschaft sei gut beraten, «nicht zu sehr auf Impulse aus der Politik zu warten, sondern selbst innovativ zu werden».

Zwar habe die Bankenaufsicht BaFin den Systemrisikopuffer für Wohnimmobilien gesenkt – gleichzeitig die Lage bei Gewerbeimmobilien als weiterhin nicht stabil eingestuft. «Diese Einschätzung wird wohl von den meisten Immobilienfinanzierern geteilt und dürfte der wesentliche Grund sein, warum die Stimmung weiterhin nicht gut ist», sagt Sebastian.



Steffen Sebastian

Die Antworten aus der aktuellen Umfrage zeigen für den Experten, dass es durchaus Ansätze gibt, wie Banken und alternative Finanzierer einen Beitrag dazu leisten können, um die Neubautätigkeit zu erhöhen: «Dazu gehört auch, dass es – bei aller Notwendigkeit für risikobewusstes Management – wieder den Mut geben muss, ins Risiko zu gehen, wenn Projekt und Personen stimmen.»

Neugeschäft zieht an

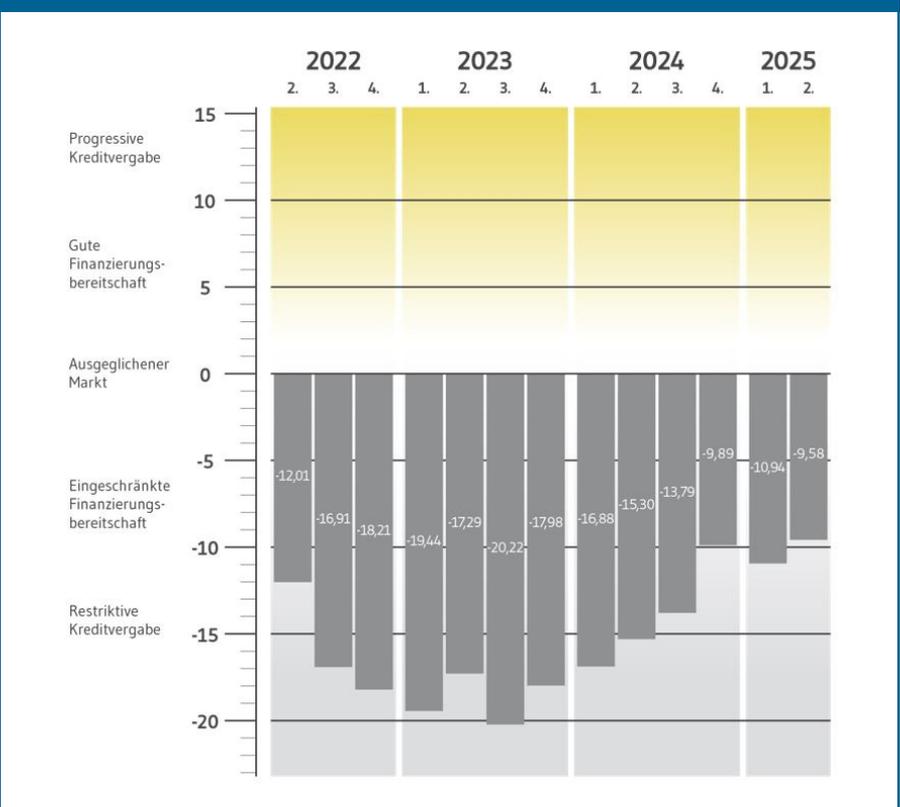
Mehrere Faktoren haben den Barometerwert positiv beeinflusst: Nur noch 36,8 Prozent der Teilnehmer meldeten restriktivere Finanzierungsbedingungen (-8,2 Prozentpunkte im Vergleich zum Q1 2025), dafür 52,6 Prozent unveränderte Bedingungen (+10,6 pp). Von progressiveren Bedingungen sprachen 10,5 Prozent (-2,0 pp). Zudem beschreiben 50,0 Prozent der Panelteilnehmer ihr Neugeschäft als neuerdings oder unverändert ansteigend. Im ersten Quartal waren es nur 32,5 Prozent. «Zwar bessert sich die Stimmung unter den Immobilienfinanzierern langsam – allerdings haben wir weiter- >>>

>>> hin eine seit 2022 anhaltende eingeschränkte Finanzierungsbereitschaft der Banken», sagt Fabio Carrozza, Geschäftsführer der BF.Real Estate Finance GmbH, einer Tochtergesellschaft der BF.Direkt AG. «Auch wenn das Neugeschäft zunimmt, ist das immer noch auf einem sehr niedrigen Niveau.»

### Restriktive Kreditvergabe

Die Gründe für die zurückhaltende Kreditvergabe sind vielfältig. Das Volumen und die Anzahl leistungsgestörter Immobilienkredite in den Bankbilanzen sind gemäss der Studie nach wie vor hoch – und hier liege im Augenblick das Hauptaugenmerk der Institute. «Hinzu kommt eine verschärfte Regulatorik, die auch dazu führt, dass die Neukreditvergabe nicht die oberste Priorität bei den Banken genießt», so Carrozza. Bei den finanzierten Nutzungsarten gibt es im Jahresvergleich deutlich mehr Aufgeschlossenheit gegenüber kleineren Assetklassen. Finanzierten im zweiten Quartal 2024 noch 37,0 Prozent der Befragten Hotelimmobilien im Bestand, sind es nun 52,6 Prozent. Bei Sozialimmobilien wuchs der Anteil von 17,4 auf 31,6 Prozent, bei Mikroapartments/Studentenwohnen von 50,0 auf 63,2 Prozent. Bei Pro-

### ÄNDERUNGEN IN DER KREDITVERGABEPRACTIX



Quelle: BF.Direct AG

jektentwicklungen stieg die Finanzierungsbereitschaft besonders bei Wohnimmobilien für Bauträger und Aufteiler, von 45,7 auf 60,5 Prozent. Wenig Bewegung gab es dagegen bei den durchschnittlichen Margen. Sie stiegen im Bestand leicht von 224 auf 225 Basispunkte, bei Projektentwick-

lungen von 331 auf 332 Basispunkte. Die Loan-to-Values von Bestandsimmobilien über alle Nutzungsarten legten im Quartalsvergleich geringfügig von 61 auf 62 Prozent zu, die Loan-to-Costs von Projektentwicklungen stiegen etwas deutlicher von 67 auf 70 Prozent. •



Fabio Carrozza

### BF.Quartalsbarometer

Zur Ermittlung des BF.Quartalsbarometers werden vierteljährlich circa 110 Experten befragt, die alle direkt mit der Vergabe von Krediten an Immobilienunternehmen betraut sind. Das Panel besteht aus Vertretern unterschiedlicher Banken und anderer Finanzierer. Der Wert des BF.Quartalsbarometers setzt sich aus verschiedenen Bestandteilen des Fragebogens zusammen: aus der Einschätzung zur Veränderung der Finanzierungsbedingungen, der Entwicklung des Neugeschäfts, der Höhe der gewährten Kredittranchen, der Risikobereitschaft der Finanzierer nach Assetklassen, der Höhe der LTV-/LTC-Werte, der Entwicklung der Margen, der Bedeutung alternativer Finanzierungsmöglichkeiten und der Entwicklung der Liquiditätskosten.

## MARKTKOMMENTAR

## Weiterhin hoher Kapitalbedarf

DIE ENTSPANNUNG IM HANDELSKONFLIKT ZWISCHEN DEN USA UND CHINA HAT DIE STIMMUNG AN DEN FINANZMÄRK- TEN DEUTLICH AUFGEHELLT. AUCH DIE UNERWARTET RÜCKLÄUFIGEN INFLATIONSZAHLEN IN DEN USA STIMMTEN DIE INVESTOREN OPTIMISTISCHER. ZWISCHENZEITLICH KEIMTEN SOGAR HOFFNUNGEN AUF EINE FRÜHERE ZINS- SENKUNG AUF. DIE US-NOTENBANK SIEHT JEDOCH DERZEIT KEINEN ANLASS, IHREN GELDPOLITISCHEN KURS ZU ÄN- DERN. DER NÄCHSTE ZINSSCHRITT WIRD NUN FRÜHSTENS IM HERBST 2025 ERWARTET.

**FL/TM.** Trotz der Zurückhaltung der FED haben die internationalen Aktienmärkte im Mai teils deutliche Kursgewinne erzielt. Der US-Aktienindex S&P 500 legte im Monatsverlauf um rund 5 Prozent zu, der deutsche Leitindex DAX stieg sogar um 6,7 Prozent und markierte am 21. Mai 2025 mit 24.112 Punkten ein neues Allzeithoch (+21,16 % YTD). Der Schweizer Leitindex SMI verzeichnete hingegen lediglich ein Plus von 1,26 Prozent. Den Index belastete insbesondere die hohe Gewichtung der aktuell aufgrund möglicher Preisregulierungen in den USA unter Druck stehenden Pharmawerte. Derweil hat der Index der kotierten Schweizer Immobilienaktiengesellschaft nach einer kurzen Konsolidierungsphase seine Aufwärtsbewegung fortgesetzt.

## Real Index

Mit einer Jahresperformance von +17,14 Prozent notiert der REAL Index nur knapp unter dem bisherigen Höchstwert (+17,85 %) von Anfang Monat. In den vergangenen Wochen standen vorwiegend die grosskapitalisierten Titel unter erhöhtem Verkaufsdruck, während kleinere Werte teilweise deutliche Kursgewinne erzielten. Top-Performer im Index blei-

ben die Aktien von Swiss Prime Site mit einem Plus von 22,28 Prozent. Der EPRA Index legte seit dem Tiefstand vom 9. April 2025 über 15,5 Prozent zu und weist nun eine positive Jahresbilanz von +3,16 Prozent (nicht währungsbereinigt) auf. Allerdings führten im laufenden Monat vermehrt Gewinnmitnahmen dazu, dass die Aufwärtsdynamik bei den europäischen Immobilienaktien deutlich an Schwung verloren hat.

## SWIIT Index

Deutliche Kursgewinne verzeichneten im Mai auch die Schweizer Immobilienfonds: Der SWIIT Index stieg um 5 Prozent, die Jahresperformance verbesserte sich auf +4,47 Prozent. Am 16. Mai 2025 schloss der Index mit 571,27 Punkten und einer Jahresperformance von +5,1 Prozent auf einem neuen Allzeithoch. Die Kursentwicklung ist angesichts der zahlreichen Kapitalerhöhungen im Mai eine bemerkenswerte: Die Emissionen spielten den Fonds über 750 Mio. CHF ein – und in aller Regel belastet eine derart hohe Kapitalnachfrage die Kursentwicklung der kotierten Fonds, weil sich Investoren die erforderlichen Mittel oft durch Verkäufe an der Börse beschaffen. Doch aktuell scheint die



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

Nachfrage nach Schweizer Immobilienfonds so hoch zu sein, dass Anleger zusätzlich zu den Emissionen auch an der Börse aktiv Käufe tätigen.

Der Bedarf nach frischem Kapital ist offenbar noch nicht gedeckt. Für den kommenden Monat Juni sind weitere Emissionen von rund 400 Mio. CHF geplant. Zudem hat die BLKB Fund Management AG für das dritte Quartal 2025 die Lancierung eines neuen Immobilienfonds angekündigt – des direkt in energieeffiziente Immobilien investierenden BLKB (CH) Sustainable Property Fund. Der Fokus liegt auf einem Portfolio mit hohem Wohnanteil. Die Erstemission richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger und umfasst ein Volumen von bis zu 160 Mio. CHF. Die Liberierung ist für den 30. Juli 2025 geplant. •

22.5.2025	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	3 133.40	3.93	7.59
REAL	4 293.83	1.11	17.14
SWIIT	567.85	5.00	4.47
EPRA EUROPE INDEX	1 649.36	-0.14	3.16
	NET CHANGES		
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	-0.2350	-0.085	-0.269
CHF SARON 5Y	0.0600	-0.010	-0.114
CHF SARON 10Y	0.4750	0.090	0.094
CHF SARON 15Y	0.6787	0.136	0.163

# Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							21. MAI 2025		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2025	HÖCHST 2025	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	134500	134500	111000	1	141000	1	134500	9
140241	AGRUNA AG			3250	2	3750	80	3750	4
4986484	ATHRIS N	290	290	285	4	0	0	290	12
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	526	570	550	40	0	0	535	9
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	175	198	187	50	189	2508	188	55
190684	IMBREG HOLDING AG	7900	8500	8110	2	8500	1	7900	2
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	14000	17000	17100	2	25000	1	14600	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2895	2900	2950	5	0	0	2900	5
11502954	KONKORDIA AG N	7000	7750	7250	2	7900	1	7500	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	400	2	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	65.05	72	69	200	0	0	72	107
257770	REUSSEGG HLDG N	99	102	75.2	29	300	15	102	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8650	9900	9250	5	0	0	9900	1
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2450	2700	2510	3	0	0	2700	1
253801	TERSA AG	14000	15050	14150	2	15000	8	14500	11
172525	TONWERK LAUSEN N	19500	19500	17500	2	21995	1	19500	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	19500	19500	17000	1	30000	1	19500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	202	211	211	100	221	100	202	1
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	95	102	96	60	99	60	96	22



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**HSLU** Hochschule  
Luzern

Wirtschaft  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Mehr Infos unter  
[hslu.ch/  
immobilien](https://hslu.ch/immobilien)

Master of Advanced Studies

## MAS Immobilienmanagement

Programmstart: 20. August 2025

Certificate of Advanced Studies

## CAS Real Estate Investment Management

Programmstart: 20. August 2025

## CAS Real Estate Development

Programmstart: 21. August 2025

# Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											22. MAI 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. % APRIL	KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	99.30	129.40	2.42%	30.31%	2.29%	1.45%	110.00	129.00	1'088'250'118	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	124.80	165.50	2.04%	32.61%	4.09%	1.16%	136.90	165.00	1'373'195'868	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	100.70	123.00	2.38%	22.14%	0.39%	1.09%	108.00	126.00	839'991'846	
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	115.30	145.00	2.22%	25.76%	7.78%	1.24%	110.00	143.50	2'846'568'950	
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	74.90	102.00	2.46%	36.18%	0.00%	1.69%	70.20	107.00	862'420'710	
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	183.55	199.50	3.77%	8.69%	-1.72%	1.37%	160.50	210.00	1'769'674'925	
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	108.55	152.00	2.38%	40.03%	1.37%	1.32%	138.00	160.50	3'169'833'232	
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	99.80	111.00	3.20%	11.22%	0.91%	0.81%	92.20	117.00	888'000'000	
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	160.65	247.00	2.13%	53.75%	0.41%	1.30%	206.00	255.00	4'051'694'140	
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	116.85	155.50	2.05%	33.08%	8.62%	1.07%	119.50	147.00	719'187'500	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	120.80	174.50	2.22%	44.45%	7.06%	1.38%	134.50	168.00	2'798'638'504	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	160.25	248.50	1.83%	55.07%	1.43%	1.09%	209.00	250.00	1'894'338'114	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	114.80	155.00	2.65%	35.02%	1.34%	1.62%	128.00	146.00	387'500'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	100.75	98.00	5.51%	-2.73%	4.18%	2.58%	72.20	101.50	421'189'398	
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	94.15	102.00	2.75%	8.34%	0.77%	2.52%	105.00	106.50	391'601'868	
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	90.45	88.00	6.31%	-2.71%	-1.58%	NICHT KOTIERT	95.00	108.00	137'500'000	
CH0513883323	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.85	122.00	2.28%	24.68%	4.37%	2.41%	106.50	124.00	1'183'400'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	182.80	240.50	2.75%	31.56%	3.62%	1.39%	199.50	243.00	1'443'000'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	403.50	615.00	2.23%	52.42%	5.67%	1.39%	500.00	598.00	2'375'559'270	
CH0002782263	LA FONCIERE	98.55	156.00	1.64%	58.30%	3.63%	1.19%	128.50	155.00	2'286'164'244	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	127.60	154.00	2.30%	20.69%	14.93%	NICHT KOTIERT	120.00	136.00	1'039'500'000	
CH00334995214	PATRIMONIUM SWISS REF	142.20	183.00	2.06%	28.69%	3.98%	1.81%	156.50	186.50	1'046'960'385	
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	130.40	159.00	1.93%	21.93%	8.16%	2.29%	127.50	155.00	449'595'237	
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	135.30	167.50	3.66%	23.80%	2.13%	2.00%	140.50	167.00	1'753'893'673	
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.80	111.00	2.39%	18.34%	1.37%	NICHT KOTIERT	99.00	108.00	437'835'504	
CH0039415010	REALSTONE	117.45	149.00	2.54%	26.86%	1.36%	1.04%	120.50	150.00	1'998'908'159	
CH0100612339	RESIDENTIA	105.05	144.00	2.33%	37.08%	1.27%	2.15%	94.00	147.50	230'425'056	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	141.60	172.00	2.95%	21.47%	-2.11%	1.26%	144.50	184.00	1'836'993'196	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	79.85	79.50	5.39%	-0.44%	-0.77%	0.89%	75.80	87.00	183'075'144	
CH0285087455	SF RETAIL PF	94.60	120.50	3.63%	27.38%	7.63%	0.67%	105.00	119.50	845'910'000	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	114.20	130.00	2.47%	13.84%	3.55%	1.96%	117.00	131.50	1'258'510'500	
CH0002785456	SOLVALOR 61	219.65	363.00	1.49%	65.26%	12.04%	1.30%	276.00	334.00	1'000'965'592	
CH0037237630	STREETBOX REF	345.10	590.00	2.65%	70.96%	7.66%	0.90%	442.00	560.00	2'53'443'350	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	97.80	101.00	3.03%	3.27%	4.05%	0.33%	82.20	104.50	270'733'328	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	101.30	90.00	2.75%	-11.15%	2.97%	0.61%	85.40	93.20	306'212'670	
CH0293784861	SWISS LIFE REF. (CH) SWISS PROPERTIES	110.95	130.00	2.10%	17.17%	4.84%	1.75%	112.50	127.00	2'808'000'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	121.70	196.00	1.99%	61.05%	5.77%	1.35%	157.50	199.50	2'064'512'884	
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	91.60	102.00	4.08%	11.35%	3.56%	1.03%	97.20	107.50	530'665'710	
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	94.35	87.00	2.60%	-7.79%	6.25%	0.92%	68.40	85.60	330'780'090	
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	155.25	218.00	2.11%	40.42%	5.83%	0.91%	176.00	210.00	1'229'155'286	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	99.70	102.00	4.91%	2.31%	2.00%	NICHT KOTIERT	98.00	105.00	318'206'646	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	64.65	99.00	1.83%	53.13%	3.77%	1.54%	79.40	98.40	3'515'817'294	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.20	22.00	1.93%	54.93%	11.39%	1.98%	17.50	21.20	1'124'466'332	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.35	14.70	2.28%	29.52%	8.89%	1.54%	12.45	14.55	529'131'630	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	100.75	153.00	1.83%	51.86%	2.84%	1.81%	123.50	153.50	2'180'443'545	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	101.45	158.00	2.06%	55.74%	6.83%	2.12%	126.50	157.50	12'170'629'874	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	58.50	70.50	3.78%	20.51%	2.45%	1.12%	60.20	73.00	1'737'104'772	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	103.55	124.00	2.25%	19.75%	5.08%	1.09%	110.50	121.00	1'190'910'756	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL	
				2.59%	30.40%	4.35%	1.49%			74'670'495'298	

IMMOBILIENAKTIEN											22. MAI 2025
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2025	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % APRIL	KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST		BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)	
CH0008837566	ALLREAL N	155.30	187.50	3.74%	20.73%	17.52%	5.95%	147.00	165.60	3'111'153'938	
CH0524026959	CHAM SWISS PROPERTIES	20.90	22.80	0.88%	9.09%	7.98%	11.37%			507'701'951	
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	77.30	82.40	3.84%	6.60%	5.62%	1.88%	64.00	81.00	233'228'324	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	186.15	188.00	3.33%	0.99%	4.44%	0.08%	168.50	192.00	408'470'984	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.65	18.25	3.30%	9.61%	12.20%	0.72%	15.20	17.25	548'646'702	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	109.10	99.00	3.34%	-9.26%	19.79%	3.13%	69.40	85.60	455'136'094	
CH1338987303	INTERSHOP N	97.75	141.00	3.92%	44.25%	15.35%	2.35%	112.60	130.20	769'542'750	
CH0325094297	INVESTIS N	103.20	125.00	2.08%	21.12%	13.93%	2.31%	92.00	112.00	358'080'000	
CH0011108872	MOBIMO	257.65	321.00	3.21%	24.59%	13.05%	2.93%	249.50	294.00	2'327'562'333	
CH0212186248	NOVAVEST	44.20	37.80	3.87%	-14.48%	6.78%	0.68%	31.70	36.80	384'460'587	
CH0284142913	PLAZZA N	354.35	376.00	2.40%	6.11%	13.57%	2.29%	291.00	341.00	490'758'509	
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	115.35	145.00	2.70%	25.70%	15.52%	5.95%	110.90	129.20	6'650'844'195	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	84.10	117.00	2.96%	39.12%	21.91%	6.19%	82.60	98.85	9'044'922'744	
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	109.05	95.00	3.86%	-12.88%	0.25%	0.55%	89.40	98.40	259'307'345	
CH0002619481	WARTECK INVEST	1696.35	2080.00	3.48%	22.62%	8.62%	0.86%	1610.00	1925.00	435'392'100	
CH0148052118	ZUG ESTATES	2082.35	2150.00	2.19%	3.25%	7.17%	0.77%	1590.00	2080.00	649'857'375	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.07%	11.65%	16.99%	5.09%			26'308'960'322	

PROJEKTENTWICKLUNG / STANDORTENTWICKLUNG

# Grossprojekt auf RAD-Areal einen Schritt weiter



BILD: FILIPPO BOLOGNESE IMAGES

Der Entwurf von Michael Meier Marius Hug Architekten für das Mobimo Projekt auf dem RAD-Areal.

AUF EINEM TEIL DES EHEMALIGEN RAD-AREALS IN OERLIKON PLANT MOBIMO DEN BAU VON 150 MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN. JÜNGST FIEL DIE ENTSCHEIDUNG IM GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB.

**AW/PD.** Das RAD-Areal gehört dank seiner erstklassigen Lage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Oerlikon zu den Top-Standorten im Metropolitanraum Zürich. Dem Industrieareal wird grosses Potenzial zugesprochen, ein nationales Vorzeigebispiel für eine nachhaltige, zukunftsorientierte Industrietransformation zu werden. Das Bauprojekt der Mobimo auf einem Teilbereich des RAD-Areals ist im Mai einen entscheidenden Schritt vorangekommen. Wie Mobimo mit-

teilt, fiel im Gesamtleistungswettbewerb, an dem fünf Teams teilnahmen, nach einer Überarbeitungsrunde mit zwei Finalisten die Entscheidung der Jury einstimmig auf das Team aus Michael Meier Marius Hug Architekten, HRS Real Estate und Studio Vulkan. Ihr Entwurf ersetzt zwei alte Montagehallen in der Wohnzone des geschichtsträchtigen Industrieareals und umfasst einen Neubau sowie die Sanierung eines Bestandsgebäudes. Die Baukörper sollen sich harmonisch an das Industrieareal anfügen und einen grosszügigen Grünraum zu den bestehenden Wohngebäuden der Nachbarschaft schaffen. Das Wohnangebot mit insgesamt 150 Wohnungen sieht neben Mietwohnungen auch einen Anteil an Stockwerkeigentum vor. Als Termin für die Fertigstellung des Projekts wird 2030 anvisiert. •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 10\_2025 / 20. Jahrgang / 401. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin  
Alexander Wachter, Redaktor  
Harald Zeindl, Verlagsmanager  
Claudia Haas, Mediaberaterin  
Galledia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:  
info@immobilienbusiness.ch

Weitere Titel:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

Haftungsausschluss:  
Der redaktionelle Inhalt stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar und entbindet den Leser nicht von seiner eigenen Beurteilung.

ISSN 1664-5162