

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Risiken am Immobilien- und Hypothekarmarkt (FINMA-Aufsichtsmitteilung / UBS-Bericht «Immobilien Schweiz»)
- 6 Bautätigkeit bisher stabil (SBMV Bauindex und Bericht zum 1. Quartal 2025)
- 8 Starker Jahresauftakt (Büroflächenmarkt Europa im 1. Quartal 2025, Savills-Studie)
- 10 Wohnungsmieten steigen weiter (Entwicklung der europäischen Mietwohnungsmärkte, Q1/2025, Studie von Catella Research)
- 12 Marktkommentar
- 13 Immobiliennebenwerte
- 14 Immobilienfonds/-Aktien
- 15 Projektentwicklung: Bern / «Bern 131!»
- 15 Impressum

## EDITORIAL

### Erschwerte Bedingungen am Bau

Auf den ersten Blick scheint sich die Bautätigkeit in der Schweiz in einem soliden Rahmen zu bewegen. Wie der Schweizerische Baumeisterverband berichtet, hat sich die Sparte «Wohnungsbau» im ersten Quartal 2025 «überraschend gut entwickelt» – allerdings reiche dies längst nicht aus, um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken.

Was viele Investoren und Projektentwickler von grösseren Engagements im Wohnungsbau abhält, ist bekannt: bau- und planungsrechtliche Hürden, «Bauverhinderungsinstrumente» wie missbräuchlich genutzte Einspruchsmöglichkeiten sowie bestehende oder geplante Mietpreisregulierungen erschweren eine belastbare Kalkulation für Bauprojekte. Auch haben sich die Finanzierungskonditionen verändert: Die seit Anfang Jahr in der Schweiz geltenden Regeln von Basel III final machen die Vergabe von Hypothekarkrediten für Banken unattraktiver – was die Finanzierung von Bauprojekten vor allem im gewerblichen Immobilienbereich erschwert und verteuert. Perspektivisch könnte auch die Kreditaufnahme für selbstgenutztes Wohneigentum schwieriger werden: So moniert die FINMA in ihrer jüngsten Aufsichtsmitteilung die zu laxen Kreditvergabepraxis vieler Banken im Hypothekarbereich und verweist auf «einen möglichen regulatorischen Verbesserungsbedarf». Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



Birgitt Wüst  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen  
Birgitt Wüst

ANZEIGE

**Seller Leads**   
**Mehr Mandate. Weniger Aufwand.**

Wir liefern Ihnen geprüfte Eigentümer mit Verkaufsabsicht.

**BEREITS AB CHF 300 PRO LEAD**

**smg** | swiss  
marketplace  
group

Empowering Swiss Real Estate

Mehr erfahren:





SCHWEIZER  
IMMOBILIENGESPRÄCHE

## 105. Schweizer Immobiliengespräch

# Save the Date

**Dienstag, 23. September 2025**

Metropol Restaurant, Zürich

### Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen:  
[https://www.immobiliengespraech.ch/  
anmeldung-23-september-2025/](https://www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-23-september-2025/)



Sponsoren :

**HSLU** Hochschule  
Luzern

 **allride**

 **alpha  
inside  
consultants**

 **Amenti** **energie360°**

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Risiken am Immobilien- und Hypothekarmarkt



BILD: SAGARGUPTA31 / DEPOSITPHOTOS

Die FINMA wirft den Banken eine zu lockere Kreditvergabepraxis vor.

DIE FINMA KRITISIERT IN IHRER AKTUELLEN AUFSICHTSMITTEILUNG DAS RISIKOMANAGEMENT BEI BANKEN IM HYPOTHEKARGESCHÄFT UND MONIERT U.A., DASS DIE KREDITFÄHIGKEIT DER KREDITNEHMER OFT ÜBERSCHÄTZT WIRD. ÖKONOMEN DER UBS SETZEN SICH IM REPORT «IMMOBILIEN SCHWEIZ» (22.5.25) MIT DEM FINMA-BERICHT AUSEINANDER: DANACH ZEICHNET SICH EINE VERSCHÄRFUNG DER SELBSTREGULIERUNG DER BANKEN AB.

**BW/PD.** «Unsicherheiten im Zusammenhang mit Immobilien und Hypotheken zählen für den Finanzplatz Schweiz nach wie vor zu den grössten Risiken – dabei stehen insbesondere das Kreditausfallrisiko und das Immobilienbewertungsrisiko im Zentrum.» Mit dieser Feststellung leitet die FINMA ihre im Mai veröffentlichte Aufsichtsmitteilung zu den Risiken am Immobilien- und Hypothekarmarkt ein.

Im Jahr 2024 führte die Finanzaufsicht bei 27 Banken und 18 Versicherungsunternehmen eine Umfrage zu deren Kreditvergabepraxis sowie sechs Vor-Ort-Kontrollen mit

Fokus auf kommerzielle Hypotheken. Insgesamt hat die FINMA seit dem Jahr 2021 im Hypothekarbereich 24 Vor-Ort-Kontrollen bei Banken sowie sieben Vor-Ort-Kontrollen bei Immobilien- und Hypothekenfonds vorgenommen; ferner erfolgten bei 13 Banken Hypothekarstressstests. Die Ergebnisse der Aufsichtsaktivitäten führen die FINMA unter anderem zur Schlussfolgerung, dass «regulatorischer Verbesserungsbedarf der Hypothekarkreditvergabe» besteht.

Moniert wird unter anderem, dass die prinzipienbasierte Regulierung bei der Hypothekarkreditver- >>>

»» gabe «übermässig ausgenutzt wird», dies betrifft gemäss dem FINMA-Bericht vornehmlich die Tragbarkeitsbeurteilung sowie die Bewertungspraxis.

### «Zu lockere Beurteilung der Tragbarkeit»

Laut Gesetzgebung – Art. 72d ERV – müssen Banken durch interne Weisungen sicherstellen, dass die Tragbarkeit der vergebenen Kredite systematisch und gemäss nachhaltigen Kriterien gewährleistet ist (Kreditausfallrisiko). Die FINMA kritisiert in ihrem Bericht, dass viele Banken tendenziell zu lockere Tragbarkeitskriterien in ihren bankinternen Richtlinien festlegen oder einen hohen Anteil an Finanzierungen ausserhalb der selbst festgelegten Tragbarkeitskriterien vergeben, beispielsweise im Rahmen von Ausnahmen bei den Kreditrichtlinien. Im Rahmen dieser sogenannten ETPs (Kürzel für Exception to Policy) würde ein hoher Anteil an Krediten vergeben – dem Vernehmen nach gilt dies bei Eigenheimen für 30 bis 40 Prozent und bei gewerblichen Immobilien für 40 bis 50 Prozent.

### «Qualitative Schwachstellen in der Bewertungspraxis»

Darüber hinaus werde in der Bewertungspraxis häufig der regulatorische Ermessensspielraum ausgereizt, moniert die FINMA und verweist auf «qualitative Schwachstellen, die ein Immobilienbewertungsrisiko darstellen»; als Beispiel wird «die Anwendung tieferer Kapitalisierungssätze für die Bewertung von Renditeliegenschaften» genannt. Ausserdem würden Grundpfandsicherheiten nicht vorsichtig genug bewertet, was häufig zu überhöhten Belehnungswerten führe. Hedonische Modelle und Kapitalisierungssatzmodelle wür-

den nicht regelmässig überprüft, und Abweichungen von angewendeten Bandbreiten bei der Ermittlung der Schätzwerte seien nicht immer nachvollziehbar dokumentiert und begründet.

### «Wichtige Reputationsrisiken im Kreditgeschäft»

Ein weiterer Kritikpunkt: Einige Banken seien stark in die Finanzierung der als risikoreich geltenden Gewerbe-Renditeliegenschaften engagiert. Schwächen zeigten sich insbesondere bei der Überprüfung und laufenden Überwachung der bestehenden Hypotheken; zudem würden Marktrisiken bei Zusatzsicherheiten unzureichend berücksichtigt. Auch weise die Praxis bei Krediten, die durch mehrere Objekte gesichert sind, Schwächen auf. Schliesslich beobachtet die FINMA auch «wichtige Reputationsrisiken im Kreditgeschäft» und empfiehlt den Banken, solche Risiken «systematisch und für sachverständige Dritte nachvollziehbar zu erfassen, zu begrenzen und angemessen zu überwachen, beispielsweise als Teil der Kreditvorlage im Kreditvergabeprozess». Aufgrund der aktuellen Risikolage rät die Aufsichtsbehörde, «die Belehnungsgrenzen für Renditeobjekte einschliesslich <Buy-to-Let>-Finanzierungen tiefer und die Amortisationsanforderungen höher festzulegen».

### Mögliche Auswirkungen auf den Investmentmarkt

«Würden Banken bei der Gewährung von ETPs für selbstgenutztes Wohneigentum künftig restriktiver vorgehen und gleichzeitig die Toleranz für Abweichungen vom mittleren Belehnungswert senken, würde dies die Nachfrage nach Eigenheimen – vornehmlich in teuren, zentrumsnahen Gemeinden – sowie das Preiswachs-

tum spürbar dämpfen», stellen die Autoren der jüngst veröffentlichten Publikation «Immobilien Schweiz» des UBS Chief Investment Office GWM fest. Bislang seien die Banken mit einer ETP-Quote von über einem Drittel aller Belehnungen (gemäss FINMA) vergleichsweise kulant gewesen, was die Krediteinschränkungen in der Praxis abgemildert habe. Doch bei einer restriktiveren Anwendung oder Vereinheitlichung der ETP-Kriterien sowie konservativeren Bankbewertungen sei zu erwarten, dass «die Zahlungsbereitschaft für Renditeliegenschaften spürbar senken wird», so die Einschätzung der UBS-Ökonomen.

Ihr Fazit: «Gerade in guten Lagen wäre die Einhaltung der Tragbarkeitsrichtlinien oft nur noch bei sehr tiefen Belehnungshöhen möglich, was die Verdrängung von Privatinvestoren zugunsten institutioneller Anleger mit hohem Eigenmitteleinsatz weiter beschleunigen dürfte.»

Für kleinere Renditeobjekte, die für institutionelle Investoren weniger attraktiv sind, seien dagegen Preisrückgänge zu erwarten. Zudem würden stärker vergangenheitsorientierte Bewertungen die Kreditvergabe erschweren und zukünftige Preisanstiege dämpfen, da die aktuelle Zahlungsbereitschaft am Markt nur verzögert berücksichtigt würde.

### Restriktivere Kreditvergabe

Mittelfristig sei davon auszugehen, dass Banken mit bislang lockeren Belehnungskriterien ihre Richtlinien anpassen müssen, schlussfolgern die UBS-Ökonomen: «Es zeichnet sich eine Verschärfung der Selbstregulierung ab, wodurch der Spielraum der Banken bei der Kreditvergabe weiter eingeschränkt werden dürfte. Die individuelle Risikobeurteilung einzelner Transaktionen würde damit künftig an Bedeutung einbüßen.» •

BAUWIRTSCHAFT/PROJEKTENTWICKLUNG

## Bautätigkeit bisher stabil



BILD: ZHENGZHAISHURU / DEPOSITPHOTOS

Die Bautätigkeit in der Schweiz zieht weiter an, doch reicht dies nicht aus, um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken.

DER SCHWEIZERISCHE BAUMEISTERVERBAND VERMELDET FÜR DAS ERSTE QUARTAL 2025 EIN KLEINES PLUS: VON JANUAR BIS ENDE MÄRZ HABE DIE BAUTÄTIGKEIT IN DER SCHWEIZ 4,7 MILLIARDEN FRANKEN (+0,4 %) ERREICHT; DIE NEUAUFTRÄGE LEGTEN UM 1,9 PROZENT ZU. IM GESAMTJAHR ERWARTET DER SBVM TROTZ DER GLOBALEN UNSICHERHEITEN EIN WACHSTUM DER BAUTÄTIGKEIT VON RUND 1,1 PROZENT.

**BW/PD.** Die internationalen Handelskonflikte trüben zwar die Aussicht auf den weiteren Schweizer Konjunkturverlauf ein. Grundsätzlich

erweise sich die Bautätigkeit aber als stabil, stellt der SBMV bei der Präsentation der Zahlen zum ersten Quartal 2025 fest: «Die Zolldiskussionen haben bisher keine spürbaren Auswirkungen; beispielsweise haben sich Baumaterialien nicht verteuert».

### Entgegengesetzte Entwicklung

Die Lage am Bau stellt sich indes recht unterschiedlich dar: Der Wirtschaftsbau hat gemäss den SBMV-Zahlen um 40 Millionen Franken abgenommen (-7% ggü. Q1 2024). Dagegen schnitt der öffentliche Hochbau im Anfangsquartal sowohl beim Auftragseingang (+34%) als auch bei der Bautätigkeit (+23%) gut ab. Auch die Sparte Wohnungsbau habe sich im ersten Quartal 2025 «überraschend

positiv entwickelt», so die Baumeister – sie hatten zuvor mit einem Rückgang der Bautätigkeit gerechnet. Den Angaben zufolge belief sich der Umsatz auf 1,7 Milliarden Franken; er lag damit um 40 Millionen Franken über dem Vorjahresvergleichswert (+2,4%). Besonders erfreulich sei, dass bei den Neuaufträgen ein Plus von elf Prozent verzeichnet werden konnte. «Damit schlägt sich die erhöhte Anzahl Baugesuche aus dem Jahr 2024 allmählich in den Auftragsbüchern nieder», kommentiert der Verband die Entwicklung.

### Wohnungsneubau zu gering

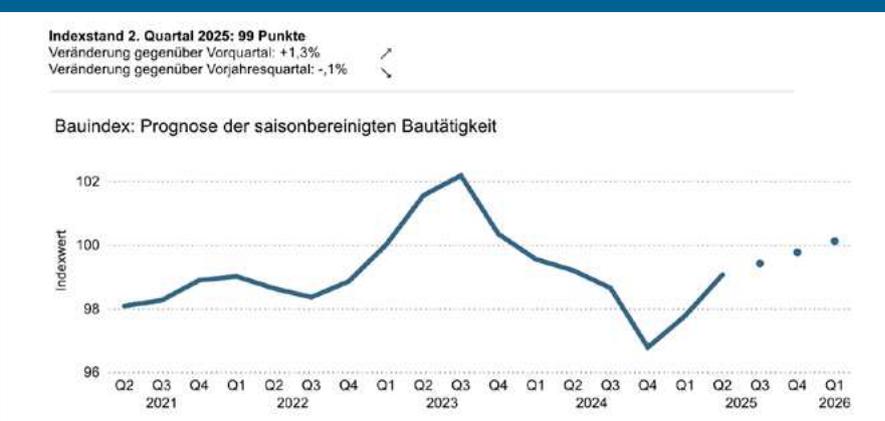
Der SBMV rechnet damit, dass neue Wohnungen erst ab der zweiten Jahreshälfte schrittweise auf den >>>

>>> Markt kommen werden. Die Anzahl neu gebauter Wohnungen sei jedoch zu gering, um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken, berichtet der Verband. Eine Leerstandsquote von unter 1 Prozent erscheine daher wahrscheinlich.

«Bauverhinderungsinstrumenten» wie beispielsweise missbräuchlichen Einsprachen müsse endlich ein Riegel geschoben werden, fordern die Baumeister: «Das Instrument der Einsprache muss wieder auf persönliche und tatsächlich schützenswerte Interessen reduziert werden.» ISOS sei eines der Elemente in einer Interessenabwägung, so der Verband weiter: «Dieses muss sorgfältig, transparent und nachvollziehbar sein. Der Wohnungsbau muss dabei mindestens gleich hoch gewichtet werden wie der Denkmalschutz.» Zudem dürfe der Denkmalschutz nicht dazu dienen, «dass gerissene Juristen ISOS als Instrument missbrauchen können, um lokale Projekte zu verhindern».

Das Bauen im Bestand sei eine grosse Herausforderung. Aus Sicht des SBMV braucht es «klare Strategien und die raumplanerischen Grundlagen, damit die Siedlungsentwicklung nach innen nicht nur gesetzlich gefordert, sondern auch tatsächlich umgesetzt werden kann». Um Grünraum zu schonen, müsse beispielsweise höher gebaut werden können. Der Schweizerische Baumeisterverband engagiert sich in mehreren nationalen Gremien für Rahmenbedingungen, die einen rascheren und qualitätvollen Wohnungsbau ermöglichen. «Auch wenn sich die Bauwirtschaft bislang auch in Zeiten grosser Unsicherheiten als stabiler Pfeiler der Gesamtwirtschaft erwiesen hat, ist sie gerade im Wohnungsbau auf verlässliche und zukunftsgerichtete Rahmenbedingungen angewiesen», betont der Verband die Baumeister.

**BAUINDEX: PROGNOSE DER SAISONBEREINIGTEN BAUTÄTIGKEIT**



Quelle: Schweizerischer Baumeisterverband

**BAUINDEX: ENTWICKLUNG (Q3 2023–Q2 2023) UND PROGNOSE NACH SPARTEN**

	Jahr: 2023		2024				2025		Umsatzwachstum gegenüber	
	III	IV	I	II	III	IV	I	II	Vorquartal	Vorjahresquartal
<b>Bauindex</b>	102	100	100	99	99	97	98	99	+1,3% ↗	-0,1% ↘
<b>Hochbau</b>										
Hochbau	101	100	100	99	97	95	96	98	+1,6% ↗	-0,9% ↘
Öffentlicher Hochbau	101	103	101	99	99	98	97	99	+2,0% ↗	-0,1% ↘
Wirtschaftsbau	95	95	97	95	95	93	94	93	-1,0% ↘	-2,7% ↘
Wohnungsbau	103	101	101	100	97	95	97	99	+2,6% ↗	-0,3% ↘
<b>Tiefbau</b>										
Öffentlicher Tiefbau	104	100	103	100	101	100	101	102	+1,2% ↗	+2,0% ↗
Privater Tiefbau	102	103	97	100	100	97	97	97	+0,7% ↗	-2,4% ↘
Tiefbau	104	101	99	100	101	99	100	101	+1,1% ↗	+0,7% ↗

Quelle: Schweizerischer Baumeisterverband

**Tiefbau entwickelt sich seitlich**

Einem Umsatzplus von 2,8 Prozent im öffentlichen Tiefbau steht ein Rückgang von elf Prozent bei seinem privaten, aber wesentlich kleineren Pendant gegenüber. Der Tiefbau insgesamt verzeichnet im ersten Quartal 2025 rund 2 Prozent weniger an Bautätigkeit und ein Minus von sechs Prozent an neuen Aufträgen. Wie der SBMV feststellt, lässt der volatile Charakter dieser Sparte aber keine Beunruhigung aufkommen: «Der Auftragsbestand ist weiterhin gut gefüllt und unser Bauindex prognostiziert eine leichte Zunahme des Umsatzes im zweiten Quartal». Der Verband verweist darauf, dass der Bundesrat und die ETH Zürich eine Analyse zu

den geplanten Infrastrukturprojekten in der Schweiz vorlegen. Eine Priorisierung der Projekte sei möglich, aber der Bedarf im Gleisbau und Strassenbau bleibe hoch. «Darauf deuten Zahlen von den SBB zum Investitionsbedarf sowie die hohen Staustunden auf den Nationalstrassen hin.» Weiter berichtet der SBMV, dass sich die Bautätigkeit seit der Corona-Pandemie auf einem hohen Niveau von grob 23 Milliarden Franken hält. Für das Gesamtjahr 2025 geht der SBMV mit Blick auf den Bauindex von einer Zunahme der Bautätigkeit auf 23,7 Milliarden Frank aus (+ 1,1%). Doch dies genüge nicht, «um die Schwierigkeiten beim Wohnraum zu beseitigen», so das Fazit des Schweizerischen Baumeisterverbands. •

BÜROFLÄCHENMÄRKTE EUROPA

# Starker Jahresauftakt



BILD: CLAUDIODIVIZIA / DEPOSITPHOTOS

London zählt zu den Städten mit den höchsten Zuwächsen beim Büroflächenumsatz in Q1 2025.

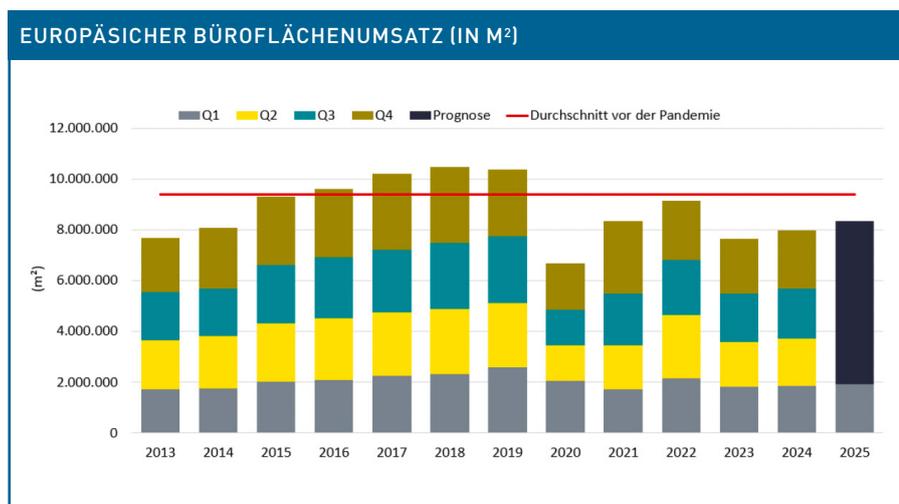
IM ERSTEN QUARTAL 2025 BEZIFFERT SICH DER EUROPÄISCHE BÜROFLÄCHENUMSATZ LAUT EINER AKTUELLEN ANALYSE VON SAVILLS AUF 1,9 MILLIONEN QUADRATMETER – GEGENÜBER DEM VORJAHR IST DIES EIN ANSTIEG VON VIER PROZENT. MIT BLICK AUF DIE POSITIVE ENTWICKLUNG ZU JAHRESBEGINN ERWARTET SAVILLS FÜR DAS GESAMTJAHR 2025 EIN PLUS VON 5 PROZENT IM VERGLEICH.

**PD/BW.** Deutlich angezogen hat der Büroflächenmarkt nach der aktuellen Studie von Savills in gleich mehreren europäischen Städten. Die höchsten Zuwächse beim Flächenumsatz gegenüber dem Fünfjahresdurchschnitt registrierten die Researcher des Immobiliendienstleistungsunternehmens in den vergangenen zwölf Monaten in Prag (+41%), Dublin (+29%) und London City (+26%). Die deutschen Top-6-Städte meldeten im ersten Quartal 2025 einen durchschnittlichen Anstieg von 13 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum,

während Madrid sich mit vier starken Quartalen in Folge weiterhin besonders robust zeigte.

## Trend zur Flächeneffizienz hält weiterhin an

«Im ersten Quartal dieses Jahres war eine zunehmende Dynamik in den deutschen Top-6-Bürovermietungsmärkten zu beobachten», berichtet Jan-Niklas Rotberg. Dies spiegele sich nicht zuletzt «im deutlich gestiegenen Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr wider», sagt der >>>



Quelle: Savills

>>> Managing Director und Head of Office Agency Germany bei Savills. Einzelne grossvolumige Abschlüsse trugen demnach wesentlich zum Quartalsergebnis bei – wobei die drei grössten Anmietungen gemäss der Studie knapp ein Fünftel des gesamten Flächenumsatzes ausmachten. Dabei setzte sich der Trend zur Flächeneffizienz fort, beobachtet der Savills-Experte: «Besonders grosse Unternehmen verkleinern ihre Flächen nach einem Umzug oder konsolidieren ihre Standorte.»

### Stabilisierung bei Leerständen

Wie Mike Barnes, Director im European Commercial Research Team von Savills, berichtet, ist die durchschnittliche Büroleerstandsquote in Europa im ersten Quartal 2025 zwar um 10 Basispunkte auf 8,4 Prozent gestiegen, doch schein sich der Leerstand aber nach mehreren Jahren des Anstiegs allmählich zu stabilisieren: «Die Leerstände nehmen vor allem in peripheren Lagen zu, während zentrale Lagen deutlich stabiler bleiben.» Die durchschnittlichen Spitzenmieten für Büroflächen stiegen in den letzten zwölf Monaten um 4,5 Prozent, was vor allem auf die Angebotsknappheit

bei erstklassigen Büroflächen zurückzuführen ist, so das internationale Immobilienberatungsunternehmen. Das Londoner West End, Köln und Paris CBD verzeichneten einen Anstieg von 21 Prozent, 21 Prozent bzw. 18 Prozent.

### Fertigstellungsvolumen steigt vorerst – Rückgang ab 2026

Das gesamte Fertigstellungsvolumen von Büroimmobilien in Europa stieg gemäss der Savills-Studie im vergangenen Jahr um 5 Prozent gegenüber 2023 auf 3,8 Millionen Quadratmeter – was jedoch noch immer um 11 Prozent unter dem Fünfjahresdurchschnitt lag. Die Savills-Researcher erwarten, dass das Fertigstellungsvolumen im Jahr 2025 auf 4,3 Millionen Quadratmeter ansteigen wird, bevor es 2026 auf 3,1 Millionen Quadratmeter sinkt. Dies entspräche dem niedrigsten jährlichen Fertigstellungsniveau seit 2017. «Der Anteil der spekulativen Projekte am Gesamtbestand ist in den letzten drei Jahren um die Hälfte auf nur noch 1,6 Prozent gesunken» fügt Mike Barnes hinzu. Er verweist zudem darauf, dass neue Projekte zunehmend vor ihrer Fertigstellung vermietet werden,

«was die Optionen für die Nutzer einschränkt und den Druck auf die Spitzenmieten erhöht».

Angesichts einer begrenzten spekulativen Pipeline und des zunehmend knappen Angebots an Spitzenimmobilien gehen die Savills-Researcher davon aus, dass dies das Wachstum der Spitzenmieten auf den wichtigsten europäischen Märkten in den nächsten zwei bis drei Jahren fördern wird.

### Nachhaltigkeit und Qualität als wichtige Investorenkriterien

Gemäss den Erhebungen von Savills hat sich die Rentabilität von Projektentwicklungen in ausgewählten europäischen Kernmärkten für Büroimmobilien verbessert. Dies wird durch Mietwachstum und stabile Renditen gestützt. Ausserhalb dieser Kernmärkte sanieren Vermieter ihre Bestandsflächen, um qualitativ hochwertige Flächen anbieten zu können und sicherzustellen, dass ihre Gebäude den Nachhaltigkeitsvorschriften entsprechen. «Investoren sind weiterhin auf der Suche nach Büroimmobilien mit hohen EPC-Werten\* in europäischen Städten, um die operative Performance zu maximieren und die Anforderungen der Fonds zu erfüllen», berichtet James Burke, Director Global Cross Border Investments bei Savills. In den CEE-Märkten sei in den letzten zehn Jahren der höchste Anteil an neuen Büroflächen entwickelt worden, angeführt von Bukarest (39%), Warschau (37%), Budapest (32%) und Prag (27%); die Büroentwicklung in London City und Dublin sei in den letzten Jahren ebenfalls stark gewesen. •

\* EPC steht für «Energy Performance Certificate» (Energieausweis) und bewertet die Energieeffizienz eines Gebäudes.

MIETWOHNUNGSMÄRKTE EUROPA

# Wohnungsmieten steigen weiter



BILD: SPROVIEW / DEPOSITPHOTOS

Die höchsten Mietpreise für Wohnungen werden im europäischen Vergleich derzeit in Dublin (im Bild) bezahlt.

DIE MIETWOHNUNGSNOT IN EUROPA VERSCHÄRFT SICH WEITER: GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE VON CATELLA RESEARCH, SIND WOHNUNGEN ZUNEHMEND ÜBERBELEGT – UND DIE MIETPREISE LEGEN WEITER ZU.

**PD/BW.** Im ersten Quartal 2025 zeigen die Mieten in Europa weiter nach oben, während die Entwicklung der Kaufpreise differenziert verläuft: Einige Märkte erleben eine moderate Erholung, andere hingegen weiterhin leichte Preisrückgänge. Wie die Researcher von Catella Investment Management berichten, führt die anhaltend geringe Neubautätigkeit bei gleichzeitig hoher Wohnraumnachfrage in zahlreichen Städten zu Angebotsengpässen und folglich zu einer

steigenden Überbelegung von Mietwohnungen. Diese Trends analysiert der aktuelle Catella Residential Market Overview Q1/2025, welcher Entwicklungen in 59 Städten aus 16 europäischen Ländern untersucht. «Das erste Quartal 2025 war erneut von grosser Unsicherheit geprägt», sagt Lars Vandrei, Head of Research bei Catella Investment Management (CIM). «Trotzdem konnten wir ein moderates Wachstum der Kaufpreise sowie stabilisierte Renditen feststellen. Die Nachfrage auf dem Mietmarkt bleibt ungebrochen hoch, was sich in steigenden Mietpreisen und einer zunehmenden Überbelegung zeigt.»

## Mietmarkt

In über 80 Prozent der von Catella Research untersuchten Städte – in 48

der 59 – sind die Mietpreise gestiegen. Der ungewichtete europäische Durchschnitt liege aktuell bei 20,02 Euro/qm und Monat, was einem Anstieg von 2,4 Prozent gegenüber dem Durchschnitt derselben Städte im dritten Quartal des Vorjahres entspreche, berichten die Researcher. Die höchsten Mieten verzeichneten sie in Dublin mit durchschnittlich 40,00 Euro/qm (+5,00 €) – und gleichzeitig auch das grösste Mietpreiswachstum. Der zweit teuerste Mietmarkt befindet sich in London mit 39,30 Euro/qm (+1,70 €) gefolgt von Genf mit 34,50 Euro/qm (–0,20 €). Die geringsten Mietpreise in den von Catella untersuchten Städten werden in Leipzig mit 10,30 Euro/qm sowie im belgischen Lüttich mit 11,05 Euro/qm und in Graz mit 11,10 Euro/qm bezahlt. >>>

## Eigentumsmarkt

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen in 31 der 59 untersuchten Städte. Der (ungewichtete) durchschnittliche europäische Quadratmeterpreis liegt bei 5.696 Euro, was einem Zuwachs von 0,9 Prozent gegenüber Q3 2024 entspricht. Die höchsten Kaufpreise wurden in der Schweiz registriert: Genf bleibt mit 15.720 Euro/qm die teuerste Stadt, gefolgt von Zürich mit 13.870 Euro/qm und London mit 13.440 Euro/qm. Die günstigsten Wohnungspreise registrierte Catella in den finnischen Städten Jyväskylä (2.240 €/m<sup>2</sup>) und Oulu (2.370 €/m<sup>2</sup>). Die höchsten relativen Preisanstiege seit Q3 2024 verzeichnen Kopenhagen, Göteborg und Madrid, mit Zuwächsen von 9,6 Prozent, 10,5 Prozent respektive 11,9 Prozent.

## Renditen

Die durchschnittlichen Spitzenrenditen für Mehrfamilienhäuser liegen gemäss Catella-Research im ungewichteten Mittel aktuell bei 4,58 Prozent und damit unverändert auf dem Niveau von Q3 2024 bei Betrachtung derselben Märkte. Die niedrigsten Renditen weist die Studie für Stockholm (2,50 %) sowie Zürich und Genf (jeweils 2,70 %) auf. Gemäss den Autoren erzielen Investoren die höchsten Spitzenrenditen derzeit in Cork (6,25 %) sowie in Polen, dort vor allem in Krakau und Breslau (jeweils 6,00 %) und in Warschau (5,75 %).

## Deutschland-Fokus

In Deutschland sind die Mieten in allen untersuchten Städten gestiegen. An der Spitze liegt München mit 24,50 Euro/qm (+0,40 €), gefolgt von Frankfurt (19,50 €/qm, +0,30 €) und Stuttgart (18,30 €/m<sup>2</sup>, +0,20 €/m<sup>2</sup>). Auch bei den Kaufpreisen liegt München

mit 9.970 Euro/qm vorn und somit noch leicht unterhalb der Zehntausendermarke, die 2022 überschritten wurde. Dahinter folgen Frankfurt mit 6.980 Euro/qm und Hamburg mit 6.810 Euro/qm. Leipzig bietet im Durchschnitt noch die mit Abstand geringsten Kaufpreise der acht grössten Städte in Deutschland mit durchschnittlich 3.280 Euro/qm und Spitzenrenditen von 5,25 Prozent. Die niedrigsten Renditen weist München mit 4,20 Prozent auf.

## Wachsende Mietwohnungsnot in Europa

Als Sonderthema haben die Catella Researcher die Überbelegungsquote in den Europäischen Ländern aufgegriffen, die angibt, wie viele Personen in Haushalten leben, denen – gegeben ihrer Zusammensetzung – nicht genügend Räume zur Verfügung stehen. Gemäss der Studie wohnten im Jahr 2014 in der EU 18,1 Prozent der Bevölkerung in zu kleinen Wohnungen. Diese Zahl ging bis zum Jahr 2024

leicht zurück auf 16,9 Prozent. Gleichzeitig stieg jedoch der Anteil der Mieter, die nicht genügend Räume zur Verfügung haben, von 20,4 Prozent im Jahr 2014 auf EU-weit 24,4 Prozent im Jahr 2024. Primär im Norden und Osten Europas stellt Catella hohe Überbelegungsquoten fest, während west- und südeuropäische Haushalte tendenziell über ausreichend Räume verfügen. Allerdings steigt die Überbelegung gerade dort signifikant: Deutschland (+4,9 Prozentpunkte), Belgien (+4,6 Pp.) und Spanien (+3,8 Pp.), aber auch Schweden (+4,0 Pp.) verzeichnen bemerkenswerte Anstiege. Unter Mietern ist diese Entwicklung noch ausgeprägter: Belgien (+9,0 Pp.), Spanien (+8,0 Pp.) und Irland (+7,9 Pp.) zeigen deutliche Zunahmen und auch in Deutschland leben mit 18,4 Prozent inzwischen deutlich mehr Mieter in zu kleinen Wohnungen als noch zehn Jahre zuvor (11,5%). Dies unterstreicht für die Autoren der Catella-Studie «die zunehmende Herausforderung der Mietwohnungsnot in Europa». •



Bei den Preisen für Eigentumswohnungen liegt Genf im europäischen Vergleich derzeit in Führung.

BILD:SEPAVONE / DEPOSITPHOTOS

MARKTKOMMENTAR

# Stimmung leicht aufgehellt

DIE US-HANDELSPOLITIK BLEIBT EIN ZENTRALES GESPRÄCHSTHEMA AN DEN FINANZMÄRKTEN – DOCH REAGIEREN DIE MÄRKTE MITTLERWEILE DEUTLICH WENIGER EMPFINDLICH AUF NEUE ANKÜNDIGUNGEN. TEILWEISE SIND DIE ANGEDROHTEN ZÖLLE SCHON IN DEN KURSEN EINGEPREIST. ODER MAN GEHT DAVON AUS, DASS DIE US-REGIERUNG SIE NUR IN ABGESCHWÄCHTER FORM ODER VIELLEICHT AUCH GAR NICHT UMSETZEN WIRD. IN DEN USA HAT SICH DAFÜR BEREITS EIN NEUER BEGRIFF ETABLIERT: DER «TACO-TRADE» – EIN KÜRZEL FÜR «TRUMP-ALWAYS-CHICKEN-OUT-TRADE».

**FL/TM.** Die positivere Stimmung hat sich in den ersten Handelstagen des Monats Juni positiv auf die Aktienmärkte ausgewirkt. So verzeichneten in den USA der S&P-500-Index, welcher die Aktien von 500 führenden börsenkotierten US-amerikanischen Unternehmen umfasst, sowie der DAX in Deutschland und der SMI in der Schweiz leichte Kursgewinne. Besonders hervorzuheben ist der DAX, der am 5. Juni 2025 mit 24.323.58 Punkten (+22,17% YTD) einen neuen Rekordstand erreichte.

## REAL Index

Derweil bleiben Schweizer Immobilienaktien bei Investoren gefragt. Trotz der leichten Kurskorrekturen, die in den vergangenen Tagen verzeichnet wurden, notiert der REAL Index ganz knapp unter seinem bisherigen Höchststand von 4.320 Punkten. Besonderer Aufmerksamkeit seitens Investoren erfreut sich derzeit das Papier der Hiag Immobilien AG. Mit einem Plus von 29,54 Prozent verzeichneten die Hiag-Aktien seit Anfang des Jahres beeindruckende Performance. Mit der Aufnahme im MSCI Small Cap Index rückten die Titel zunehmend in den Blickpunkt internationaler Investoren, was unter anderem zu einem

deutlich gestiegenen täglichen Handelsvolumen führte und damit die Liquidität verbesserte – was die Aktie zusätzlich attraktiv macht. Zu Jahresbeginn wurden die Titel noch mit einem Discount von mehr als 20 Prozent zum NAV gehandelt, vor allem aufgrund der damals ungenügenden Handelsliquidität.

Auch der EPRA Index hat sich nach den Kursrückgängen von Anfang April wieder deutlich erholt: Ende Mai erreichte der Index für europäische Immobilienaktien ein neues Jahreshoch. Nach leichten Gewinnmitnahmen liegt die Jahresperformance aktuell bei +5,06 Prozent (nicht währungsbereinigt).

## SWIIT Index

Der SWIIT Index erreichte im Mai ein neues Allzeithoch. Am 23. Mai 2025 schloss der Index für Schweizer Immobilienfonds bei 573,4 Punkten, die Jahresperformance beläuft sich damit auf +5,49 Prozent. In den darauffolgenden Tagen kam es infolge von Gewinnmitnahmen und einer gestiegenen Kapitalnachfrage zu leichten Kursrückgängen.

Der Fokus der Anleger dürfte sich in den kommenden Wochen wieder stärker auf Kapitalerhöhungen rich-



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

ten. Im Mai und Juni wollen Immobilienfonds und Anlagestiftungen insgesamt über 1,5 Mrd. CHF aufnehmen – was den Verkaufsdruck bei den kotierten Produkten erhöhen dürfte. Fonds mit Fokus auf Wohnimmobilien werden weiterhin stark nachgefragt, was sich unter anderem beim Blick auf die Performancewerte der einzelnen Fonds im SWIIT zeigt. Die Top-Performer im Index – Solvalor61 mit einem Plus von 11,11 Prozent und UBS Direct Residential mit einem Plus von 14,43 Prozent – sind beide auf Wohnimmobilien spezialisiert. Am unteren Ende der Tabelle finden sich hingegen Fonds mit einem Schwerpunkt auf Geschäftsimmobili- en, wie der Helvetica Swiss Opportunity (–5,00% YTD) und der Schroder ImmoPlus (–3,22% YTD). •

6.6.2025	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	3 108.37	0.32	6.73
REAL	4 287.12	0.06	16.95
SWIIT	561.98	0.41	3.39
EPRA EUROPE INDEX	1 679.66	-1.07	5.06
NET CHANGES			
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	-0.2160	0.052	-0.250
CHF SARON 5Y	0.0319	0.047	-0.142
CHF SARON 10Y	0.3808	0.026	-0.001
CHF SARON 15Y	0.5665	0.021	0.051

# Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							4. JUNI 2025		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2025	HÖCHST 2025	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	134500	141000	114000	1	195000	1	141000	1
140241	AGRUNA AG	3260	3260	3405	14	3750	80	3260	1
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	184.5	100	189	452	189	120
190684	IMBREG HOLDING AG	7900	8500	8100	2	8400	5	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	7650	1	7500	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	400	2	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	65.05	72	72	200	0	0	72	107
257770	REUSSEGG HLDG N	99	102	171	50	490	70	102	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8650	9900	9000	5	0	0	9900	6
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2450	2700	2570	4	0	0	2700	1
253801	TERSA AG	14000	15050	14105	1	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	210	100	217	100	202	1
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	92	102	90	100	97	100	92	100



B E K B | B C B E

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.immobilienbusiness.ch](http://www.immobilienbusiness.ch)

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

# Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											5. JUNI 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-KAPITALISIE-RUNG			
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	100.55	131.60	2.38%	30.88%	4.03%	1.27%	110.00	129.00	1'106'752'052		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	125.10	166.00	2.04%	32.69%	4.40%	0.96%	136.90	165.00	1'377'344'496		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	102.10	125.00	2.35%	22.43%	2.01%	1.05%	108.00	126.00	853'650'250		
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	115.55	143.00	2.25%	27.46%	6.33%	1.13%	110.00	143.50	2'807'305'930		
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	75.10	101.50	2.48%	35.15%	-0.48%	0.98%	70.20	107.00	858'193'158		
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	183.80	202.00	3.73%	9.90%	-0.49%	0.73%	160.50	210.00	1'791'851'302		
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	108.85	150.00	2.41%	37.80%	0.07%	0.92%	138.00	160.50	3'128'124'900		
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	100.30	114.50	3.10%	14.16%	4.09%	0.72%	92.20	117.00	916'000'000		
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	161.25	245.00	2.14%	51.94%	-0.41%	0.74%	206.00	255.00	4'018'886'900		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	117.10	156.50	2.04%	33.65%	9.31%	1.99%	119.50	147.00	723'812'500		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	121.10	173.00	2.24%	42.86%	6.13%	1.25%	134.50	168.00	2'774'581'439		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	160.65	244.00	1.87%	51.88%	-0.41%	0.62%	209.00	250.00	1'860'034'204		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	115.15	155.00	2.65%	34.61%	1.34%	0.98%	128.00	146.00	387'500'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	101.20	97.00	5.58%	-4.15%	3.18%	0.93%	72.20	101.50	416'891'547		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	94.35	101.50	2.77%	7.58%	0.29%	0.73%	105.00	106.50	389'682'251		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	90.90	85.50	6.52%	-5.94%	-4.21%	NICHT KOTIERT	95.00	108.00	133'593'750		
CH0138838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.45	124.00	2.24%	27.24%	6.05%	2.71%	106.50	124.00	1'209'000'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	183.35	243.00	2.72%	32.53%	4.66%	1.36%	199.50	243.00	1'555'200'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	404.65	618.00	2.22%	52.72%	6.19%	0.89%	500.00	598.00	2'387'147'364		
CH0002782263	LA FONCIERE	100.70	157.50	1.63%	56.41%	4.61%	0.99%	128.50	155.00	2'308'146'593		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	127.85	154.50	2.29%	20.84%	15.30%	NICHT KOTIERT	120.00	136.00	1'042'875'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	142.50	179.00	2.11%	25.61%	1.70%	0.93%	156.50	186.50	1'024'076'005		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	130.65	162.00	1.89%	24.00%	10.20%	1.40%	127.50	155.00	458'078'166		
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	135.80	170.00	3.61%	25.18%	3.66%	1.35%	140.50	167.00	1'780'071'190		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	94.00	112.00	2.37%	19.15%	2.28%	NICHT KOTIERT	99.00	108.00	441'779'968		
CH0039415010	REALSTONE	117.75	149.00	2.54%	26.54%	1.36%	1.72%	120.50	150.00	1'998'908'159		
CH0100612339	RESIDENTIA	105.35	145.00	2.32%	37.64%	1.96%	1.88%	94.00	147.50	232'025'230		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	142.00	171.50	2.96%	20.77%	-2.39%	0.95%	144.50	184.00	1'831'653'100		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	80.20	79.00	5.43%	-1.50%	-1.36%	0.25%	75.80	87.00	181'923'728		
CH0285087455	SF RETAIL PF	94.95	118.50	3.70%	24.80%	5.91%	0.38%	105.00	119.50	831'870'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	114.45	129.00	2.50%	12.71%	2.78%	1.98%	117.00	131.50	1'248'829'650		
CH0002785456	SOLVALOR 61	220.10	361.00	1.50%	64.02%	11.42%	1.70%	276.00	334.00	2'089'390'024		
CH0037237630	STREETBOX REF	346.35	560.00	2.80%	61.69%	2.19%	1.33%	442.00	560.00	2'405'556'400		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	98.05	103.00	2.97%	5.05%	6.05%	0.19%	82.20	104.50	276'094'384		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	101.50	92.00	2.70%	-9.36%	5.26%	2.16%	85.40	93.20	313'017'396		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.15	129.00	1.12%	16.06%	4.03%	1.22%	112.50	127.00	2'786'400'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	122.00	194.00	2.02%	59.02%	4.71%	1.42%	157.50	199.50	2'043'446'426		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	91.95	101.00	4.13%	9.84%	2.59%	6.85%	97.20	107.50	525'463'105		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	94.55	86.00	2.63%	-9.04%	5.06%	0.54%	68.40	85.60	326'978'020		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	155.60	212.00	2.17%	36.25%	2.91%	0.54%	176.00	210.00	1'195'325'324		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	100.75	104.00	4.83%	3.23%	4.00%	NICHT KOTIERT	98.00	105.00	324'445'992		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	64.90	97.80	1.86%	50.69%	2.52%	1.35%	79.40	98.40	3'473'201'327		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.25	22.50	1.89%	57.89%	13.92%	2.27%	17.50	21.20	1'150'022'385		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.35	14.80	2.26%	30.40%	9.63%	2.50%	12.45	14.55	532'731'165		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	101.00	153.00	1.84%	51.49%	2.84%	0.88%	123.50	153.50	2'180'443'545		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	101.75	152.50	2.14%	49.88%	3.23%	1.02%	126.50	157.50	11'746'968'708		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	58.70	69.00	3.86%	17.55%	0.35%	1.18%	60.20	73.00	1'700'145'096		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	103.75	123.20	2.27%	18.75%	4.41%	0.99%	110.50	121.00	1'183'227'461		
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL		
				2.60%	29.61%	3.40%	1.16%			74'163'645'588		

IMMOBILIENAKTIEN											5. JUNI 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	155.85	186.20	3.77%	19.47%	16.74%	3.97%	147.00	165.60	3'089'583'270		
CH0524026959	CHAM SWISS PROPERTIES	20.90	22.50	0.89%	7.66%	6.57%	2.38%	22.80	20.20	501'021'662		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	77.55	81.40	3.90%	4.96%	4.38%	1.33%	64.00	81.00	230'397'883		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	180.40	189.00	3.32%	4.77%	8.47%	0.81%	168.50	192.00	410'643'702		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.70	18.25	3.30%	9.28%	12.20%	0.68%	15.20	17.25	548'646'702		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	109.40	107.00	3.10%	-2.19%	29.16%	2.48%	69.40	85.60	491'914'768		
CH1338987303	INTERSHOP N	98.20	96.00	5.79%	-2.24%	-20.08%	2.45%	112.60	130.20	523'944'000		
CH0325094297	INVESTIS N	103.40	121.00	2.15%	17.02%	10.36%	2.36%	92.00	112.00	346'621'440		
CH0011108872	MOBIMO	258.50	321.00	3.21%	24.18%	13.05%	2.75%	249.50	294.00	2'327'562'333		
CH0212186248	NOVAVEST	44.30	38.00	3.85%	-14.22%	7.34%	0.85%	31.70	36.80	386'494'770		
CH0284142913	PLAZZA N	355.10	385.00	2.35%	8.42%	16.22%	0.86%	291.00	341.00	502'505'388		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	115.70	145.00	2.70%	25.32%	15.52%	4.37%	110.90	129.20	6'650'844'195		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	84.35	117.00	2.97%	38.71%	21.91%	4.97%	82.60	98.85	9'044'922'744		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	109.35	96.00	3.82%	-12.21%	1.27%	0.58%	89.40	98.40	262'036'896		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1632.15	2000.00	3.50%	22.54%	8.09%	0.85%	1610.00	1925.00	418'646'250		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2086.25	2120.00	2.22%	1.62%	5.71%	0.59%	1590.00	2080.00	640'789'597		
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL		
				3.18%	8.99%	16.82%	3.84%			26'057'150'282		

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

## «Bern 131» am Start



BILD: LOSINGER MARAZZI AG

Der «Eingang» zum Quartier Wankdorf: Das markante Bürogebäude «Bern 131»

DAS NEUE MARKANTE DIENSTLEISTUNGS- GEBÄUDE BÜROGEBÄUDE «BERN 131» IST FERTIGGESTELLT. IM JUNI WAR ZÜGELTERMIN FÜR DIE ERSTEN MIETER.

**BW/PD.** Anfang Mai hat Losinger Marazzi das vor den Toren der Stadt Bern gelegene Gebäude «Bern 131» an die Eigentümerin Swiss Prime Site übergeben. Ein Grossteil der Mietflächen sei vermietet; mit der Vaudoise Versicherungen sowie WSP Ingenieure und Berater AG seien im Juni die ersten Mieter eingezogen, weitere folgten im Herbst, wie Losinger Marazzi mitteilt. Die vom Büro Atelier 5 entworfene Architektur von «Bern 131» stellt auf eine möglichst effiziente Nutzung der dreieckigen Parzelle ab. Das Gebäude am Eingang zum Quartier Wankdorf

bietet rund 13.500 qm flexible Mietflächen und ist gut per Bahn, Bus und Auto erreichbar. Der Hybrid-Holzbau verfügt über eine Zertifizierung nach SNBS Gold Standard. Pascal Bärtschi, CEO von Losinger Marazzi, spricht von einem «Leuchtturmprojekt»: «Mit den Photovoltaik-Modulen auf dem Dach und an den Fassaden, der Holzstruktur und dem innovativen und energieeffizienten Haustechnikkonzept in Verbindung mit Erdsonden erzielt das Gebäude eine reduzierte CO<sub>2</sub>-Bilanz in seiner Erstellung und ermöglicht einen nachhaltigen Betrieb.» Die verwendeten Holzelemente aus Schweizer Holz stammen fast ausschliesslich aus dem Kanton Bern und sorgen für regionale Wertschöpfung; zur Begrünung von Dach, Terrassen und Umgebung nutzt man einheimische Pflanzen. •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 11\_2025 / 20. Jahrgang / 402. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin  
Alexander Wächter, 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

SCHWEIZER  
IMMOBILIENGESPRÄCHE

106. Schweizer Immobiliengespräch

# Save the Date

**Dienstag 30. September 2025**

**Hotel Alpha-Palmiers, Lausanne**

**Melden Sie sich jetzt an!**

**Anmeldung und weitere Informationen unter:  
[immobiliengespraech.ch/fr](https://immobiliengespraech.ch/fr)**



Sponsoren:

**energie360°**

**smg** | swiss  
marketpla  
group  
Empowering Swiss Real Estat

**k** keeValue.ch

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin