

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Immobilien wieder gefragt (UBS «Immo Update»)
- 4 Nachricht: UBS (CH) Property Fund Europe
- 7 Mehr Umsatz – und steigende Preise («Facility Management Monitor 2025»)
- 9 Review: The Big Handshake 2025
- 10 Veränderte Ausgangslage (Savills Global Capital Markets Report Q1/2025)
- 12 Starkes Comeback (Union Investment / GfK Global Retail Attractiveness Index)
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Standortentwicklung: Basel / Volta Nord
- 18 Impressum

EDITORIAL

Verletzlicher Markt

Die Schweizerische Nationalbank reagiert auf die sinkende Inflation mit der sechsten Zinssenkung in Folge: In der vergangenen Woche senkten die Währungshüter den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte auf 0,00 Prozent. Negativzinsen werde die SNB «nicht leichtfertig einführen», sagt SNB-Präsident Martin Schlegel anlässlich des jüngsten Zinsentscheids. Negativzinsen seien «eine Herausforderung für viele». In der Tat haben Negativzinsen Nebenwirkungen, u.a. am Immobilienmarkt – etwa steigende Preise für Wohneigentum in Folge tendenziell sinkender Hypothekarzinsen. Auch investieren institutionelle Anleger, wenn Liegenschaften höhere Renditen erzielen als Obligationen, lieber am Immobilienmarkt, wie der Blick auf die vielen erfolgreichen Kapitalerhöhungen von Immobiliengesellschaften im vergangenen Jahr zeigt. Nach der geringen Dynamik in den Jahren 2022 und 2023 sind die Volumen 2024 – nach den vorausgegangenen Zinssenkungen der SNB – deutlich angestiegen; auch 2025 zeichnet sich ein neuer Rekordwert ab. Immobilienexperten sehen die Entwicklung mit Skepsis – und dies nicht nur, weil der Nachfrage nach «Betongold» ein knappes Angebot gegenübersteht, was sein ohnehin hohes Preisniveau weiter anheben dürfte. Nicht ohne Grund erklärt die SNB im «Bericht zur Finanzstabilität 2025», die hohen Immobilienpreise seien durch Fundamentalfaktoren kaum zu erklären, und weist darauf hin, dass der Markt «verletzlich» sei.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



STONEWEG

Our Product is the Opportunity

We explore many ways to provide our clients with the most innovative real estate investment opportunities around the World.

stoneweg.com

IMMO²⁶

14. – 15.01.2026
Zürich

**DIE ENTSCHEIDENDEN
LEUTE TREFFEN SIE NICHT
IM INTERNET.**

GENÈVE

Werden Sie Aussteller. Treten Sie mit den führenden Akteuren der Immobilienbranche in Kontakt und erweitern Sie Ihr Netzwerk nachhaltig. Werden Sie mit Ihrem Unternehmen Teil der IMMO²⁶, wo sich die entscheidenden Investoren der Schweiz am 14. und 15. Januar 2026 in der Halle 550, Zürich Oerlikon treffen.

Entdecken Sie Ihr Potenzial: www.immo26.ch



IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Immobilien wieder gefragt

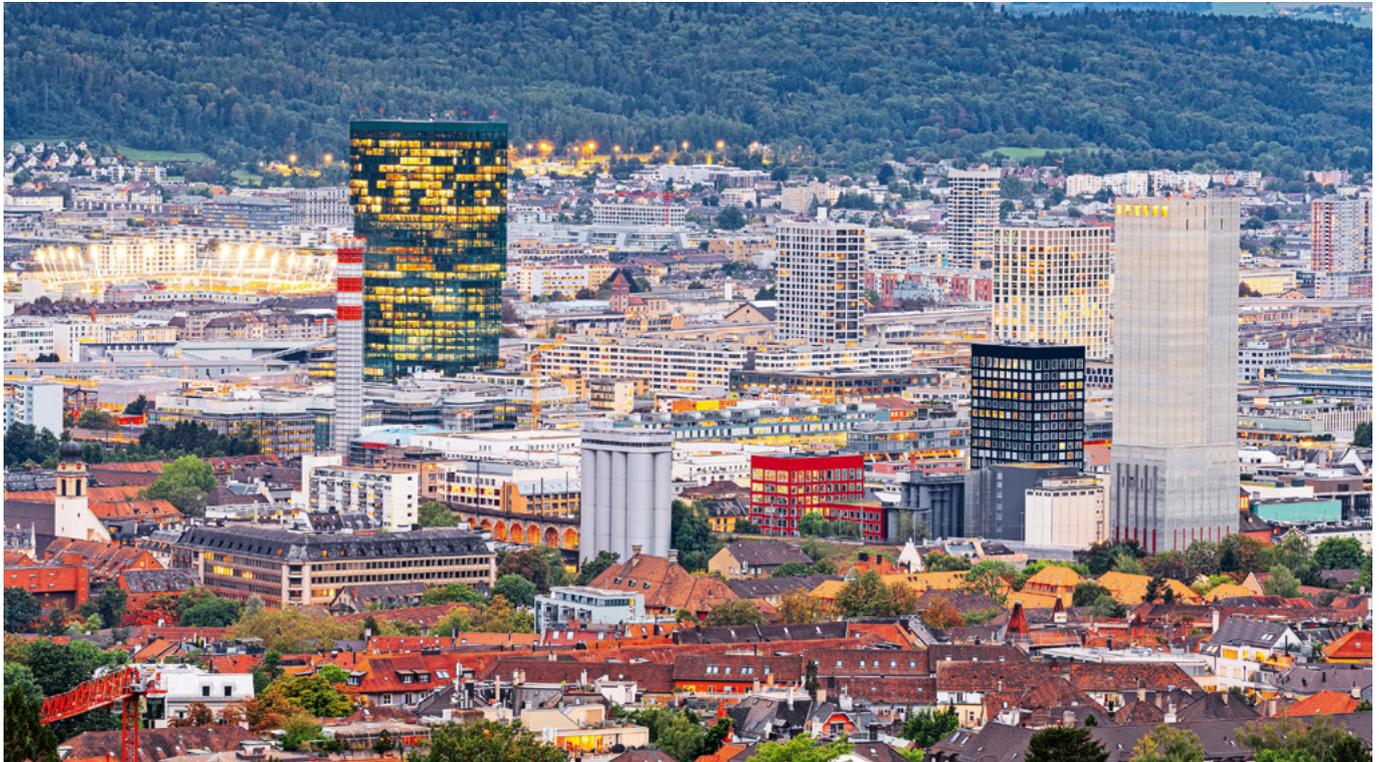


BILD: DEPOSITPHOTOS/SEPAVONE

Mit den sinkenden Zinsen rücken Immobilienanlagen wieder stärker in den Investorenfokus.

AUFGUND ZUNEHMENDER GEOPOLITISCHER UNSICHERHEITEN UND DER NEUEN ZOLLPOLITIK DER US-REGIERUNG WURDEN DIE PROGNOSEN FÜR DAS WIRTSCHAFTSWACHSTUM AUCH IN DER SCHWEIZ ZULETZT NACH UNTEN KORRIGIERT. DIE AUSWIRKUNGEN FÜR DIE SCHWEIZER IMMOBILIENMÄRKTE SCHEINEN SICH DERWEIL IN GRENZEN ZU HALTEN, WIE AUS DEM AKTUELLEN «IMMO-UPDATE» DER UBS HERVORGEHT.

BW/PD. Nachdem sich die Stimmung Anfang des Jahres leicht aufgehellt hat, hat die im April ausgeufene neue Zollpolitik der USA die

Wirtschaftsstimmung schnell stark gedämpft, was sich unter anderem in erhöhter Volatilität an den Börsen gezeigt hat. Schwerer als die Zölle wirkt indes die Unsicherheit, die Unternehmen von Investitionen abhält. Die globale Konjunktur und insbesondere das Wachstum in der Eurozone dürfte schwächer ausfallen und damit auch das Wachstum in der Schweiz dämpfen. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) die aufgrund der inzwischen sehr tiefen Inflation den Leitzins erneut – um 25 Basispunkte – auf 0 Prozent gesenkt hat, bleibt beim Wirtschaftswachstum für das laufende Jahr bei ihrer bisherigen Einschätzung: Sie erwartet weiterhin ein Wachstum zwischen 1 und 1,5 Prozent; für 2026 wird nun ebenfalls ein Wachstum

von 1 bis 1,5 Prozent vorhergesagt – nach bislang «rund 1 Prozent». Nach dem starken ersten Quartal dürfte sich das Wachstum wieder zurückbilden und im weiteren Jahresverlauf eher verhalten ausfallen, so die Erwartung. Die Wirtschaftsaussichten für die Schweiz blieben aber unsicher, insbesondere aufgrund der schwer zu kalkulierenden Entwicklungen im Ausland. Sollten die Handelsbarrieren weiter erhöht werden, könnte dies zu einer stärkeren Verlangsamung der Weltwirtschaft führen, warnt die SNB.

Attraktivität von Immobilienanlagen wieder gestiegen

Für die Immobilienmärkte der Schweiz halten sich die Auswirkungen >>>

>>> in Grenzen. «Die Vorzeichen für den Schweizer Immobilienmarkt haben sich nochmal erheblich verbessert», stellt Kerstin Hansen, Research & Strategy Real Estate DACH, in einem Beitrag für das schon vor dem erwähnten jüngsten Zinsentscheid der SNB erschienene Immo-Update der UBS (27.05.2025) fest. Nachdem die Attraktivität Schweizer Immobilienanlagen 2022 und 2023 durch den raschen Zinsanstieg deutlich abgenommen hatte, hätten sich die Vorzeichen nach den Zinssenkungen wieder erheblich gebessert, so Hansen. Dazu habe u.a. der Wiederanstieg der Risikoprämie auf Immobilienanlagen beigetragen, so Hansen: «Nach dem Tiefpunkt von 15 Basispunkten im 4. Quartal 2022 ist diese im 4. Quartal 2024 auf 180 Basispunkte angestiegen.» Die Erholung setze sich aus zwei Punkten zusammen: «Erstens sind die Nettoanfangsrenditen von Immobilien zwischen Mitte 2022 und Anfang 2024 im Durchschnitt um rund 60 Basispunkte gestiegen. Andererseits kam der Rückgang der Rendite auf Bundesobligationen von 1,65 Prozent Ende Dezember 2022 auf 0,32 Prozent Ende 2024 der Risikoprämie von Immobilien zugute. Nachdem die Rendite auf Bundesobligationen Anfang 2025 wieder deutlich gestiegen ist, hat die Ankündigung der Zölle zu einem erneuten Rückgang geführt, sodass die Risikoprämie aktuell bei etwa 175 Basispunkten liegt (Stand: 27.05.2025).»

Kapitalmarkt in Bewegung

Deutlich werde die Attraktivität bei einem Vergleich der letztjährigen Kapitalmarkttransaktionen mit denen der zwei vorangegangenen Jahre. Nach der geringen Dynamik in den Jahren 2022 und 2023 sind die Volumen 2024 deutlich angestiegen und haben die 4-Milliarden-Franken-Grenze wie-

der überschritten. Für Hansen deutet im bisherigen Jahresverlauf 2025 nichts auf eine Trendwende hin: «Im Gegenteil, die Kapitalmarkttransaktionen steuern auf einen neuen Rekordwert zu.»

Der Mietwohnungsmarkt erfährt viel Rückenwind, ...

Derweil wird der Schweizer Mietwohnungsmarkt bekanntermassen weiterhin von einem Nachfragerwachstum geprägt, welches die Angebotsausweitung deutlich übertrifft – wobei das Mismatch unter anderem auf die anhaltend hohe Zuwanderung zurückzuführen ist. Die Nettozuwanderung sei 2024 zwar im Vergleich zum Rekordjahr 2023 leicht rückläufig gewesen, habe jedoch mit 83.400 nach 2008 und 2023 den dritthöchsten Wert in den vergangenen 25 Jahren erreicht, berichtet Hansen: «Damit ist die ständige Bevölkerung der Schweiz in den vergangenen fünf Jahren um rund 375.000 Personen gewachsen.» Im ersten Quartal 2025 blieb die Nettozuwanderung mit 20.800 in etwa auf Vorjahresniveau – doch trotz des starken Nachfrageanstiegs bleibt die Bautätigkeit eher gering, auch wenn es 2024 eine leichte Besserung gab.

...doch die Bautätigkeit bleibt weiterhin überschaubar

Stützend habe sich hier neben den Zinssenkungen und der resultierenden verbesserten Finanzierungssituation eine gewisse Beruhigung bei den Baupreisen ausgewirkt, stellt Hansen fest: «Nach dem deutlichen Anstieg zwischen 2020 und 2022, bedingt durch Lieferkettenprobleme und gestiegene Energiepreise, ist hier seit Anfang 2023 wieder eine Seitwärtsbewegung zu beobachten – welche die Anfang 2023 sichtbare Aufwärtsbewegung bei den >>>

NACHRICHTEN

UBS FUND MANAGEMENT: RÜCKZAHLUNGS-AUFSCHUB BEI EUROPA-FONDS

Bei dem knapp 300 Millionen Franken schweren UBS (CH) Property Fund Europe gab es zahlreiche Anteilsrückgaben. Weil sich an den ausländischen Märkten derzeit nur mit Verlust verkaufen lasse, zieht die UBS eine Aufschiebung-Klausel im Fondsvertrag.

Das UBS Fund Management teilt mit, dass die Rückzahlung der gekündigten Anteile für den UBS (CH) Property Fund – Europe aufgeschoben wird. «Aufgrund der seit zwei Jahren stark reduzierten Nachfrage nach europäischen Immobilienanlagen können Objekte derzeit nur mit hohen Abschlägen verkauft werden», begründet die Fondsleitung ihre Massnahme. Es gehe um einen «vorübergehenden Rückzahlungsaufschub» für die Anteile, die bei dem börsengehandelten Fonds für das am 30. Juni endende Geschäftsjahr aufgelaufen seien. Diese betragen 27,8 Prozent aller ausstehenden Aktien. Mit dem Aufschub beruft sich die UBS auf §17 Ziffer 5 des Fondsvertrags. Eine Erholung der europäischen Immobilienmärkte «mit steigenden Transaktionsvolumina und belastbaren Preisen» werde frühestens für 2026 erwartet.

Der Fonds investiert europaweit in Wohn-, Logistik-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Er wurde 2018 lanciert und 2022 an der Schweizer Börse kotiert. Das Portfolio umfasst aktuell 14 Liegenschaften mit einem Verkehrswert von 283,5 Mio. CHF. Die Mietausfallrate wird mit 0,6 Prozent angegeben, wobei die durchschnittlich verbleibende Mietvertragsdauer bei über sechs Jahren liege. Zudem seien die Mieteinnahmen seit Ankauf der Objekte über Wiedervermietungen und Indexierungen um 19 Prozent erhöht worden. [aw]

>>> Baugesuchen, das heisst bei den Anträgen auf eine Baugenehmigung, begünstigt haben.»

Von 44.000 Baugesuchen am Tiefpunkt Ende 2022 sei die Jahressumme gemäss vorläufiger Zahlen im 1. Quartal 2025 auf 49.000 gestiegen und auch die Anzahl der Bewilligungen sei gegenüber dem Tiefpunkt 2023 wieder gestiegen, bleibe im Vergleich zum langjährigen Mittelwert aber nach wie vor niedrig, so Hansen. Dass die Schere zwischen der Anzahl Baugesuche und Baubewilligungen immer weiter aufgeht, wertet die UBS-Expertin als weiteren Hinweis auf die zunehmende Dauer und Komplexität der Bewilligungsprozesse: Damit dürften die Bautätigkeit sowie die Fertigstellung zusätzlichen Wohnraums noch eine Weile gedämpft bleiben.»

Anhaltender Aufwärtstrend bei den Angebotsmieten

Das Resultat der hohen Nachfrage bei geringer Angebotsausweitung bleibe «eine anhaltend starke Preisdynamik», sagt Hansen und verweist auf die Zahlen von Wüest Partner. Danach

sind die Angebotsmieten im Schweizer Durchschnitt 2024 um 4,7 Prozent gestiegen, was einem Rekordwert in den vergangenen 25 Jahren entspricht. «Begünstigt wurde dies auch durch die zwei Referenzzinssatzanhebungen 2023, die sich 2024 in den Bestandsmieten gezeigt haben», so Hansen weiter.

2024 blieb der Referenzzinssatz konstant – somit mussten die Bestandsmieten nicht angepasst werden. «Durch den hohen Anteil von Festhypotheken hat sich der Rückgang der Hypothekarzinsen im Laufe von 2024 erst mit einer gewissen Verzögerung ausgewirkt», schreibt Hansen. «Jedoch ist der am 3. März 2025 veröffentlichte Referenzzinssatz wieder von 1,75 Prozent auf 1,5 Prozent gesunken. Somit dürften die Mieten, die auf dem Referenzzinssatz von 1,75 Prozent lagen, im Sommer 2025 wieder sinken.»

Ganz anders gestaltet sich die Situation bei den Angebotsmieten: Diese stiegen auch in den ersten drei Monaten des Jahres weiter – auch wenn der Anstieg der Angebotsmieten, wie Hansen einschränkt, «mit 2,3 Prozent etwas schwächer ausfällt als 2024».

Büro: Unsicherheit durch hybride Arbeitsmodelle nimmt ab

Mit Blick auf die weiterhin positive Dynamik am Schweizer Arbeitsmarkt – 2024 gab es ein Beschäftigungswachstum um rund 40.800 Vollzeitäquivalenten – geht Jansen von einem weiterem Wachstum des Büroflächenbedarfs aus. Zudem scheint die Unsicherheit, die durch die pandemiebedingte Etablierung des Home-Office-Trends entstanden ist, etwas abzunehmen – dies zumindest signalisieren jüngste Zahlen von JLL, wonach aktuell 27 Prozent der Schweizer Unternehmen von einer Reduktion ihres Flächenbedarfs in den nächsten zwei Jahren ausgehen. «Mittel- bis langfristig dürften jedoch das Beschäftigungswachstum und die zunehmende Digitalisierung und Tertiärisierung der Wirtschaft dem Trend entgegenwirken», so Hansen. Auch nach dem Wüest Partner Büroflächenbarometer sei kein weiterer Anstieg der im Homeoffice verbrachten Arbeitszeit zu erwarten, zumal international vermehrt «Return-to-Office-Mandates» grosser Unternehmen bekannt wurden. >>>

ANZEIGE

HSLU Hochschule
Luzern

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

Certificate of Advanced Studies

CAS Real Estate Asset Management

Programmstart: 5. Februar 2026

Online-Info-Anlässe: 9. September 2025

IFZ Konferenz

Konferenz Indirekte Immobilienanlagen: Chancen und Risiken im In- und Ausland

18. September 2025

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

>>> «Die gestiegenen Ansprüche an Qualität und Lage dürften jedoch bleiben», schränkt Hansen ein. «Daraus resultiert eine gewisse Polarisierung zugunsten sehr gut gelegener, zentraler, hochwertiger Liegenschaften.» Nachhaltigkeit spiele bei der Anmietung, insbesondere bei grösseren Firmen, eine zunehmend wichtige Rolle, was sich u.a. auch in der unterschiedlichen Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten und der Primemieten zeige.

Verkaufsflächen: Detailhandelsumsätze erholen sich

Verkaufsflächen sehen sich ähnlichen Herausforderungen gegenüber wie Büros: zum einen stellt das Online-shopping für den stationären Handel eine grosse strukturelle Herausforderung dar, zum anderen wirkt sich die gedrückte Konsumentenstimmung negativ auf die Umsätze des Einzelhandels aus. «Seit die Konsumentenstimmung von sehr niedrigen Niveaus jedoch etwas gestiegen ist und die Reallöhne dank nachlassendem Inflationsdruck ebenfalls Auftrieb erhalten haben, haben sich im letzten Jahr auch die Detailhandelsumsätze wieder etwas erholt», berichtet Hansen. «Nachdem die Umsätze in den Jahren 2022 und 2023 rückläufig waren, wurde 2024 real ein Anstieg von 1,4 Prozent beobachtet.» In der Folge verzeichneten nun auch die Mieten für Verkaufsflächen eine Erholung. Da sich insbesondere das Lebensmittelsegment positiv entwickelt habe, profitierten Liegenschaften mit Lebensmittelanker überproportional.

Logistik: Struktureller Wandel generiert neue Nachfrage

Das Logistiksegment befindet sich global seit Jahren im Aufwind und findet auch in der Schweiz zunehmend



BILD: ZVG

Dr. Kerstin Hansen

Beachtung. Aufgrund des hohen Anteils an Eigennutzung handelt es sich zwar nach wie vor um einen Nischenmarkt, doch geht Hansen davon aus, dass die Flächennachfrage künftig wachsen wird. Der Trend zum Onlinehandel bedeutet für das Logistiksegment «anhaltenden Rückenwind». Auch dürfte der zunehmende Protektionismus das inländische Industrie- und Logistiksegment stützen, meint Hansen: «Mit der Überprüfung nationaler Sicherheitsinteressen wird mehr Fertigung wieder lokal angesiedelt. Firmen wechseln zudem vermehrt von Just-in-Time zu Just-in-Case, um die Resilienz der Lieferketten zu erhöhen.»

Hotels & Kurbetriebe: 2024 als ein weiteres Rekordjahr

Der trüben Konsumentenstimmung in der Schweiz und im Ausland konnte sich, wie Hansen weiter berichtet, die Schweizer Hotellerie auch im vergangenen Jahr entziehen: «2024 wurde trotz der Frankenstärke mit 42,6 Millionen ein weiteres Rekordjahr bei den Logiernächten verzeichnet.» Der positive Trend hält offenbar an – Hansen zufolge konnte in den ersten drei Monaten des Jahres 2025 das Vor-

jahresergebnis bereits wieder knapp übertroffen werden: «Die anhaltende Erholung seit dem Pandemieeinbruch ist breit aufgestellt. Entgegen vieler Befürchtungen entwickelt sich die Hotellerie in den Zentren sehr positiv und verzeichnet neue Höchststände.» Für 2025 wird ein weiteres Wachstum der Logiernächte prognostiziert. Von Grossveranstaltungen wie dem ESC in Basel oder der Fussball EM der Frauen dürfte vor allem die Stadthotellerie weiter profitieren. «Gleichzeitig führen die hohe geopolitische Unsicherheit und deren potenzielle Auswirkungen auf die Weltwirtschaft sowie die Wechselkursentwicklung zu zunehmenden Risiken für die Schweizer Hotellerie», gibt die UBS-Reseacherin zu bedenken.

Renditeprognosen: Aufwind durch Zinssenkungen

Global fielen auf den Immobilienmärkten im Zinserhöhungszyklus deutliche Wertkorrekturen an; in der Schweiz blieben sie 2023 verhältnismässig moderat. 2024 wurde über den Gesamtmarkt wieder eine positive Wertentwicklung verzeichnet, gestützt besonders durch den Wohnungsmarkt, der im Schweizer Index ein hohes Gewicht hat und mit 1,8 Prozent eine deutlich positive Wertänderung verzeichnete, während Büros (+0,2%) und Verkaufsflächen (+0,6%) nur leicht aufwerteten. Aufgrund der nach den Zinssenkungen wieder gestiegenen Nachfrage nach Immobilien – und angesichts der anhaltend positive Mietwachstumsperspektiven – erwartet Hansen im Wohnsegment auch 2025 eine Wertsteigerung von etwa 1,6 Prozent. Im kommerziellen Segment, insbesondere mit Blick auf eine drohende konjunkturelle Abschwächung, sei «nach wie vor eine etwas verhaltenere Wertentwicklung» zu erwarten. •

FACILITY MANAGEMENT

Mehr Umsatz und steigende Preise



BILD: DEPOSITPHOTOS/RAZSTUDIO

Die Einführung von IT-Hard- und Software hat für die Mehrheit der FM-Nutzer oberste Priorität.

DER FACHKRÄFTEMANGEL UND DIE BESCHLEUNIGTE DIGITALISIERUNG STELLEN DEN EUROPÄISCHEN MARKT FÜR FACILITY SERVICES VOR HERAUSFORDERUNGEN. GEMÄSS DEM «FACILITY MANAGEMENT MONITOR 2025» VON PWC, REALFM, SVIT FM SCHWEIZ UND FMA FACILITY MANAGEMENT AUSTRIA WIRD FACILITY MANAGEMENT ZUNEHMEND ZUM BESTANDTEIL DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE.

BW/PD. Der FM-Markt im DACH-Raum wächst weiter – mit Deutschland als umsatzstärkstem Markt Europas und mit einer zunehmend strategischen Bedeutung in der

Schweiz und Österreich. Laut dem «Facility Management Monitor 2025» stieg das Umsatzvolumen 2023 auf 88 Milliarden USD (+5%) .

Die Studie zeigt: Digitalisierung, Fachkräftemangel und Nachhaltigkeit prägen die Branche grenzübergreifend. Der FM Monitor wurde nach 2023 aufgrund der besonders positiven Resonanz nunmehr das zweite Mal aufgelegt. Am FM Monitor 2025 sind zusätzlich die Berufsverbände der Schweiz und Österreichs beteiligt – die Ergebnisse spiegeln den DACH-Raum im Facility Management wider.

Strategische Verantwortung

Nach Einschätzung von 63 Prozent der Nutzer und 55 Prozent der Dienstleister steigt die strategische Verantwortung

des Facility Managements innerhalb der Unternehmensorganisation. «Unternehmen erkennen, dass eine effiziente und nachhaltige Bereitstellung und Bewirtschaftung ihrer Immobilien nicht nur Kosten senkt, sondern auch einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Unternehmens- und Klimaschutzziele leistet», sagt RealFM-Präsident Dirk Otto.

Auch die Kundenzufriedenheit steigt: Mit 48 Prozent ist fast die Hälfte der Nutzer mit den Leistungen ihrer Facility Dienstleister (eher bis vollständig) zufrieden. Gemäss der Umfrage ist der Zufriedenheitsgrad im öffentlichen Sektor am höchsten (60%). Die befragten Nutzer in Österreich (67%) und in der Schweiz (60%) zeigten sich dabei wesentlich zufriedener als die Nutzer in Deutsch- >>>

>>> land (42%). «Stabilität in der Servicequalität und langfristige Vertragsbeziehungen spielen bei der Kundenzufriedenheit eine wesentliche Rolle», berichtet David Rouven Möcker, Partner und Head of Real Estate Consulting & Transformation bei PwC Deutschland. «Diese Stabilität gilt es auch in Zukunft zu wahren, da die Branche durch eine hohe Fluktuation gekennzeichnet ist.»

Herausforderungen

Als grösste Herausforderung nennen die 81 Prozent der Dienstleister und 75 Prozent der Nutzer Personalmangel sowie fehlende Qualifikationen. «Engpässe bei qualifiziertem Personal schränken die Wachstumsmöglichkeiten der Branche ein und er-

höhen die Rekrutierungskosten. Dies führt zu Wettbewerbsnachteilen und hemmt die Innovationskraft und Professionalisierung der Branche», sagt PwC-Partner Möcker. In Deutschland (78%) und der Schweiz (84%) wird Personalmangel als die grösste Herausforderung genannt.

Eine weitere wesentliche Herausforderung ist Nachhaltigkeit. Für 72 Prozent der Befragten nennen die Erfüllung von ESG-Kriterien als eine wesentliche Herausforderung. «Damit verbunden sind hohe Anfangsinvestitionen und ein komplexes Lieferkettenmanagement», sagt Christian Hofmann, Präsident des SVIT FM Schweiz. «Die erfolgreiche Umsetzung von ESG-Strategien in der Branche erfordert klare Messbarkeit nachhaltigkeitsbezogener Kenn-

zahlen, den gezielten Ausbau interner Kapazitäten und eine strategische Budgetplanung», sagt Doris Bele, Vorstandsvorsitzende von FMA Facility Management Austria.

Vergabepaxis

Gut 59 Prozent der Nutzer bevorzugen gebündelte und integrierte Vergaben je Gewerk, weitere 28 Prozent präferieren Einzelvergaben. Für Deutschland prognostiziert die Studie, dass integrierte Vergabemodelle bis 2027 um 24 Prozent auf 8 Milliarden US-Dollar deutlich stärker wachsen werden als gebündelte Vergabemodelle (+22% auf 19 Mrd. USD) oder Einzelvergaben (+14% auf 20 Mrd. USD). Die Beschaffung von Facility Services dauert in der >>>

ANZEIGE



Kombi-Steamer: Backofen und Steamer in einem

Alle Vorzüge eines vollwertigen Backofens und Dampfgarers in einem Gerät vereint. Erleben Sie eine neue Dimension des Kochens: intensivere Aromen sowie knusprigere und saftigere Speisen.



For better living. Designed in Sweden.

>>> Regel weniger als sechs Monate. Für alle Facility Services werden deutliche Preiserhöhungen erwartet; die Preise für technische und infrastrukturelle Facility Services sollen laut der Studie teilweise um mehr als 10 Prozent zulegen.

Digitalisierung bleibt weiterhin der Top-Trend

Für 62 Prozent der Nutzer und Dienstleister hat die Einführung von IT-Hardware und -Software sowie die Implementierung von digitalisierten Prozessen höchste Priorität, um die eigene Effizienz zu steigern, Kosten zu sparen und den Datenschutz zu gewährleisten. In Deutschland (62%) und der Schweiz (63%) steht die Digitalisierung ganz oben auf der Branchenagenda; auch neue hybride Arbeitswelten mit flexibler Raumgestaltung und digitalen Lösungen sorgen für Veränderungen im FM (40%). Der Digitalisierungsgrad im Facility Management ist indes gemäss der Studie nach wie vor gering – obwohl die Nutzung innovativer Technologien im FM (FM-Tech) und Kooperationen mit FM-Tech-Anbietern zu einem effektiveren und nachhaltigen Facility Management beitragen könnten, wie Branchenexperten meinen. Doch obwohl die KI im Ruf steht, Chancen für Kostensenkungen, eine effizientere Entscheidungsfindung und präzisere Bedarfsermittlung zu bieten, wird sie gemäss dem aktuellen FM-Monitor in der Facility Service-Branche bisher kaum genutzt: Lediglich 2 Prozent der Befragten wenden KI-Lösungen regelmässig bei der Beschaffung von Facility Services und der Angebotsausarbeitung an, fast zwei Drittel (65%) nutzen KI in diesem Bereich gar nicht. 61 Prozent der Nutzer arbeiten nicht mit FM-Tech-Unternehmen zusammen. Bei den Dienstleistern sind dies etwas weniger als ein Drittel. •



REVIEW

THE BIG HANDSHAKE 2025

Am 27. Mai 2025 verwandelte sich das LAKE SIDE in Zürich zur pulsierenden Netzwerk-Plattform: Über 250 Entscheider der Schweizer PropTech-Szene und der Immobilien- und Baubranche fanden sich dort zur inzwischen 5. Edition des Events THE BIG HANDSHAKE ein.

Der jährliche Branchenkongress THE BIG HANDSHAKE, organisiert von den beiden Netzwerken Swiss Circle und SwissPropTech, vereinte ein weiteres Mal Schweizer PropTech-Unternehmen und Akteure der Immobilien- und Baubranche für den Erfahrungsaustausch und die persönliche Vernetzung. Das Rahmenprogramm – Beiträge und Paneldiskussionen – mit den inhaltlichen Schwerpunkten Digitalisierung, Innovation und Künstliche Intelligenz (KI) bot brandaktuelle Insights zu den «grossen» Themen und Herausforderungen der Branche, insbesondere zu Digitalisierung und Innovation. Intensiv diskutiert wurden unter anderem die Vorteile von digitalem Immobilienmarketing, neue Lösungsansätze in Entwicklung, Bau und Betrieb von Immobilien, die Vorteile digitalisierter Immobilienvermarkter und das Thema Energie im Gebäude. Flankiert wurde der Kongress von grosszügigen Networking-Pausen.

«Die diesjährige Ausgabe hat ein weiteres Mal gezeigt, wie wichtig die persönliche Vernetzung und der regelmässige Austausch unserer Member ist», sagt Roman Bolliger, CEO von Swiss Circle. Lars Sommerer, Managing Director von SwissPropTech, ergänzt: «Das Zusammenspiel zwischen PropTechs und etablierten Akteuren ist von grösster Wichtigkeit und zukunftsweisend».

Die Organisatoren freuen sich auf die nächste Ausgabe 2026. **BW**



INTERNATIONALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Veränderte Ausgangslage

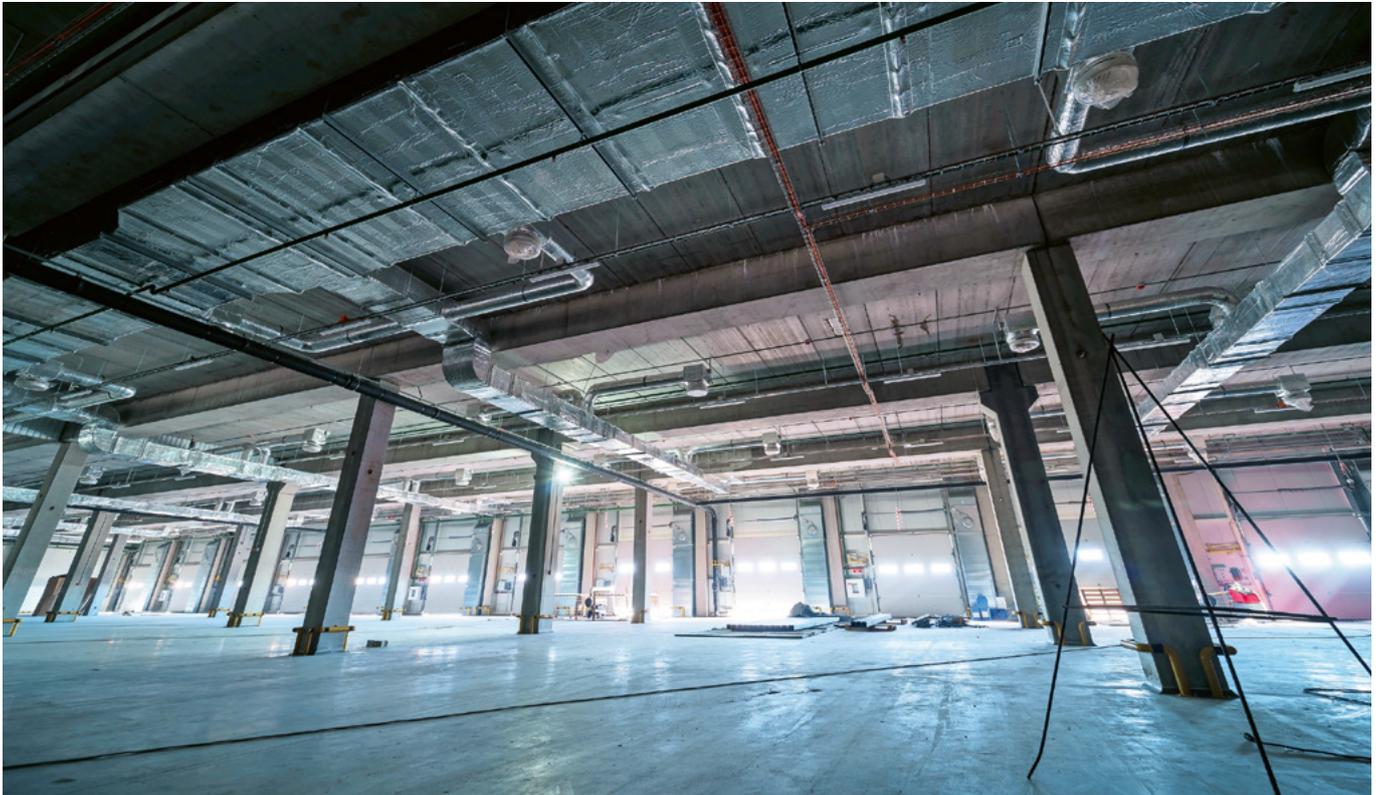


BILD: DEPOSITPHOTOS/DMYTROTOMSON

Die neue US-Zollpolitik dämpft derzeit das Investoren-Interesse an vielen Logistik- und Industrieimmobilien-Märkten.

DER JÜNGST VERÖFFENTLICHTE «GLOBAL CAPITAL MARKETS REPORT» VON SAVILLS BEFASST SICH MIT DEN ZU ERWARTENDEN KURZ- UND LANGFRISTIGEN AUSWIRKUNGEN DER JÜNGSTEN MAKROÖKONOMISCHEN UND GEOPOLITISCHEN ENTWICKLUNGEN. DAS RESEARCHTEAM DES INTERNATIONAL TÄTIGEN IMMOBILIENDIENSTLEISTERS GEHT DAVON AUS, DASS DIE GEOPOLITISCHE UNSICHERHEIT UND ZÖLLE DIE LANGFRISTIGE ERHOLUNG GLOBALER BÜRO- UND INDUSTRIEINVESTITIONEN NICHT BEEINTRÄCHTIGEN WERDEN.

PD/BW. Gemäss der Savills-Studie beziffert sich das weltweite Immobilien-Transaktionsvolumen im 1. Quartal 2025 auf 35 Milliarden US-Dollar. Dies sei zwar ein relativ niedriger Wert – doch sei mit Blick auf die Durchschnittsrendite in den fünfzehn wichtigsten globalen Märkten bei den Büroinvestitionen eine gewisse Dynamik zu verzeichnen – denn diese blieb in diesem Quartal zum ersten Mal seit drei Jahren unverändert, berichten die Autoren der Studie.

Bürosegment relativ stabil

Auch nehme das Interesse grösserer institutioneller und grenzüberschreitender Investoren am Bürosegment zu: Zusammengefasst hätten

diese Gruppen ihren Marktanteil am Transaktionsgeschehen Anfang 2025 auf fast 50 Prozent erhöht, gegenüber rund 40 Prozent im vergangenen Jahr. Die Savills-Autoren gehen davon aus, dass sich die mögliche Einführung von neuen Zöllen und die damit verbundene makroökonomische Unsicherheit kurzfristig auf die Vermietungsaktivitäten und damit auf die Stimmung der Investoren auswirken könnten. Doch weil die Gesamtnachfrage nach Büroflächen mehrheitlich vom Dienstleistungssektor bestimmt werde, seien nur geringe langfristige Auswirkungen zu erwarten – denn dieses Marktsegment unterliege keinen Zöllen. Savills zufolge könnte die wirtschaftliche Unsicherheit auch dazu >>>

>>> führen, dass einige Büronutzer-Gruppen künftig einen höheren Bedarf an Flächen haben. Zudem spreche das mangelnde Angebot für Investitionen in erstklassige Büros, zumal die Projektentwicklung absehbar noch schwieriger werde, sagt Oliver Salmon, Director – Global Capital Markets bei Savills World Research: «Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass einige Büronutzer von einer Zunahme des Handels und der politischen Unsicherheit profitieren.» So habe etwa eine ganze Reihe globaler Banken trotz der jüngsten Marktturbulenzen ein starkes erstes Quartal gemeldet, das durch Handelserträge gestützt wurde. Zudem führe die Unsicherheit zu einer schwächeren Bautätigkeit, was den Mangel an qualitativ hochwertigen Büros in den meisten globalen Städten verstärken werde. Ein erstklassiges CBD-Bürogebäude mit bonitätsstarken Mietern und langen Mietverträgen zu kaufen, könnte sich im aktuellen Umfeld als sehr rentables Investment erweisen.

Logistikmärkte eher betroffen

Gemäss der Savills-Studie werden die aktuellen politischen Unwägbarkeiten und die Zölle am ehesten den Industrie- und Logistikmarkt beeinträchtigen, was die Dynamik, die dieser Immobiliensektor im ersten Quartal 2025 erlebte, ausbremsend könnte. In Q1 2025 verzeichnete der Sektor einen Anstieg der Investitionen auf 41 Mrd. US-Dollar – ein Plus von 3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Autoren gehen davon aus, dass der US-amerikanische Vermietungsmarkt wahrscheinlich am stärksten von Störungen betroffen sein wird, ebenso wie die ost- und südostasiatischen Exportmärkte, die grosse Handelsdefizite mit den USA aufweisen. Die australischen und europäi-

PRIME LOGISTICS YIELDS, Q1 2025 (AS AT END-MARCH)

City	Prime net initial yield	Outlook for yields, next 12 months	Typical LTV	Total cost of debt	Cash-on-cash yield	Risk premium
Tokyo	3.30%	➔	60%	1.3%	6.3%	1.8%
Hong Kong	4.06%	➔	40%	6.3%	2.6%	0.5%
Cologne	4.40%	➡	55%	3.6%	5.4%	1.7%
Madrid	4.75%	➔	55%	4.0%	6.2%	2.4%
Île-de-France	4.75%	➡	55%	3.6%	6.2%	1.3%
Amsterdam	4.75%	➔	55%	3.6%	6.2%	2.4%
Sydney	5.00%	➔	53%	5.3%	4.7%	0.6%
London	5.00%	➡	60%	5.2%	4.7%	0.3%
Northern New Jersey	5.25%	➔	60%	6.3%	3.8%	1.0%
Los Angeles	5.25%	➔	60%	6.3%	3.8%	1.0%
Shanghai	5.25%	➡	50%	3.7%	6.8%	3.4%
Chicago	5.50%	➔	60%	6.3%	4.4%	1.3%
Seoul Metropolitan Area	5.50%	➔	60%	5.0%	6.3%	2.7%
Houston	5.75%	➔	60%	6.3%	5.0%	1.5%
Singapore	6.50%	➔	55%	3.6%	10.0%	3.8%
Dubai	7.50%	➔	50%	7.0%	8.0%	3.3%

Quelle: Savills Research and Macrobond

schen Märkte mit ihren ausgewogeneren Handelsbeziehungen zu den USA und einem knapperen Angebot an inländischen Industrie- und Logistikflächen dürften laut Savills jedoch relativ stabil bleiben.

Langfristig könnten auch die zunehmenden Nearshoring-Aktivitäten einige Vorteile bringen, sagt Rasheed Hassan, Head of Global Cross Border Investment bei Savills. Der Experte weist darauf hin, dass die verschiedenen Grundstücks- und Planungsbeschränkungen in Europa für Investments in den Segmenten Industrie- und Logistik einen wichtigen Renditeschutz darstellen. Zwar sei der Markt mit einer durchschnittlichen regionalen Leerstandsquote von 6 Prozent im Allgemeinen immer noch mieterfreundlich; doch unterscheidet sich Europa aufgrund der Knappheit an zum Verkauf stehenden Top-Objekten von anderen Weltregio-

nen, so Hassan: «Dies erklärt, warum wir in den Kernmärkten weiterhin einen Abwärtsdruck auf die Spitzenrenditen beobachten, da die Käufer um die besten Objekte konkurrieren.»

Auch in der Region Asien-Pazifik, in der die Auswirkungen der Zölle mit mehr Fragezeichen versehen sind, hätten sich die Bedingungen für Investoren allgemein verbessert, stellen die Savills-Researcher fest: «Die Sorge, dass in Südkorea und Japan ein Überangebot entstehen könnte, hat sich inzwischen gelegt. Zudem sind grosse grenzüberschreitende Investoren in der Region aktiver geworden sind, vor allem mit Ziel Australien.»

Fazit der Savills-Studie: «Auch wenn einige Investoren jetzt eine Pause einlegen, um das Ergebnis der aktuellen Zollverhandlungen abzuwarten, bleibt der Industrie- und Logistiksektor langfristig resilient.» •

EINZELHANDELSMÄRKTE EUROPA

Starkes Comeback



BILD: DEPOSITPHOTOS/DAVIDTRAN07

Shoppingcenter werden für Investoren wieder attraktiver.

DIE EUROPÄISCHEN EINZELHANDELSMÄRKTE HABEN DIE TALSOHLE VON 2022 HINTER SICH GELASSEN. DIE AUFGEHELLTE STIMMUNG AUF HÄNDLER- WIE AUF KONSUMENTENSEITE UND DIE GESUNDEN FUNDAMENTALDATEN SPIEGELN SICH IN DEN 115 PUNKTEN WIDER, DIE DER VON UNION INVESTMENT UND GFK ERMITTELTE GLOBAL RETAIL ATTRACTIVENESS INDEX (GRAI) FÜR EUROPA IM ERSTEN QUARTAL 2025 ERREICHT. DOCH NEUE ZÖLLE UND EIN SCHWÄCHERES BIP KÖNNTEN DEN HANDEL TEMPORÄR BELASTEN.

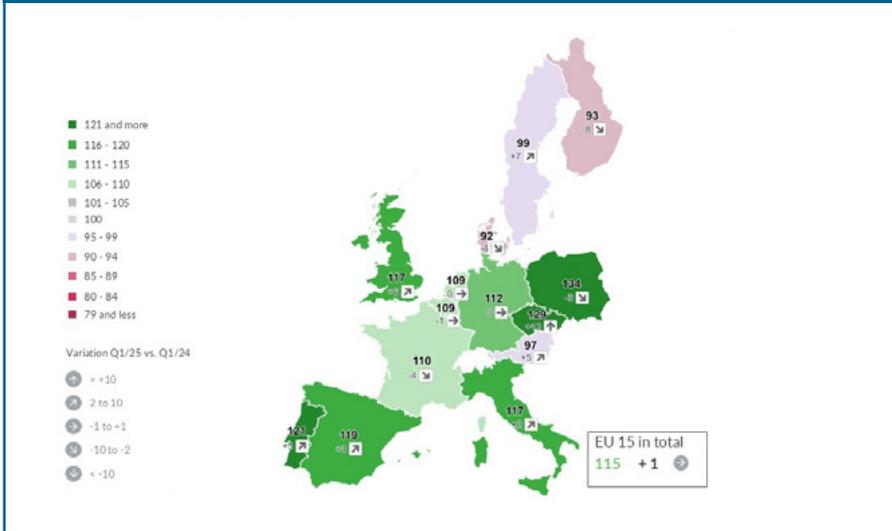
PD/BW. Mit einem erneuten Plus von einem Zähler gegenüber dem Vorjahr (erstes Quartal 2024: 114 Punkte) setzt sich die vor drei Jahren begonnene Erholung der europäischen Einzelhandelsmärkte auch 2025 fort. Zum Frühjahr erreicht der Global Retail Attractiveness Index sogar einen neuen Höchststand seit der ersten Erhebung vor sieben Jahren (2018).

Polen weiterhin Spitzenreiter

Zu einer noch «grüneren» Europakarte tragen im Jahresverlauf die leichten bis kräftigen Aufschwünge in sieben europäischen Einzelhandelsmärkten bei. In zwei weiteren Märkten stabilisieren sich die Werte auf ihren bereits guten Vorjahresniveaus.

Besonders stark fallen die Zuwächse in Tschechien mit einem nochmaligen signifikanten Plus von zwölf Punkten sowie in Schweden mit sieben Punkten aus. Aktueller Spitzenreiter im EU-15-Index bleibt mit 136 Punkten trotz leichter Einbussen Polen. Zum Spitzen-Trio gehören darüber hinaus unverändert Tschechien (129 Punkte) und Portugal (121 Punkte). Der deutsche Einzelhandelsmarkt behauptet sein gutes Niveau im ersten Quartal mit stabilen 112 Punkten, Österreich lässt mit einem kräftigen Zuwachs von fünf Punkten eine Trendumkehr erkennen und erreicht 97 Punkte. Rückgänge, vorwiegend im niedrigen einstelligen Bereich, verzeichnen neben Polen und Frankreich (110 Punkte) nur Däne- >>>

GLOBAL RETAIL ATTRACTIVENESS INDEX EUROPA – 1. QUARTER 2025



Union Investment Q1/2025

Quelle: GfK, Eurostat, EU Commission

>>> mark (92 Punkte) und Finnland (93 Punkte). Die beiden Nordics-Länder bildet damit die Schlusslichter im aktuellen Europa-Ranking.

«Attraktive Renditebeiträge»

«Die Mehrzahl der europäischen Einzelhandelsmärkte präsentiert sich drei Jahre nach der Krise gestärkt – mit gesunden Fundamentaldaten, vor allem steigenden Einzelhandelsumsätzen und intakten Arbeitsmarktzahlen. Entsprechend lässt sich auch

ein verbessertes Sentiment bei institutionellen Investoren beobachten, die in zunehmendem Masse auch wieder Einstiegschancen in Retail sondieren», erklärt Henri Eisenkopf, Director Transactions Shopping Places bei Union Investment. «Nach dem anfänglichen Fokus auf Objekte mit Wertsteigerungspotential halten Investoren in Europa nun auch wieder verstärkt Ausschau nach Core-Immobilien in der gesamten Retail-Bandbreite, darunter auch Shoppingcentern. Für uns als Investment- und

Asset Manager verspricht die aktuelle Marktphase mit ihrem deutlich positiven Trend in der operativen Performance von Retailimmobilien attraktive Renditebeiträge im Bestand sowie auch gute Möglichkeiten für profitable Verkäufe.»

Temporär negative Entwicklung nicht ausgeschlossen

Während die europäischen Einzelhandelsmärkte ihren Weg aus der Krise gefunden haben, hinkt die Entwicklung auf den nordamerikanischen Märkten noch hinterher. Vor allem aber bleibt die Region Asien/Pazifik noch deutlich hinter Europa zurück. Der Nordamerika-Index im GRAI verschlechtert sich im Jahresverlauf leicht um zwei Punkte und liegt zum Ende des ersten Quartals 2025 bei einem nur durchschnittlichen Wert von 97 Punkten. Der Retail Index in Asien/Pazifik legt um einen Punkt zu, erreicht aber mit 93 Punkten weiterhin nur ein unterdurchschnittliches Niveau. «Insgesamt gilt für die nächsten Monate zu beachten, dass Handelszölle und eine abschwächende BIP-Entwicklung den Handel zumindest temporär negativ beeinflussen können», sagt Henri Eisenkopf. •

GRAI – Zur Methodik

Der Global Retail Attractiveness Index (GRAI) von Union Investment bildet die Attraktivität der Einzelhandelsmärkte von insgesamt 20 Ländern in Europa, Amerika und Asien-Pazifik ab. Dabei bedeuten 100 Indexpunkte eine durchschnittliche Bewertung. In den EU-15-Index gehen die Indizes der EU-Länder Schweden, Finnland, Dänemark, Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien, Österreich, Niederlande, Belgien, Irland, Portugal, Polen und Tschechien ein, zusätzlich Grossbritannien, gewichtet mit ihrer jeweiligen Bevölkerungszahl. In den Nordamerika-Index gehen die Indizes der USA und Kanadas ein; der Asien-Pazifik-Index berücksichtigt Japan, Südkorea und Australien. Halbjährlich vom Marktforschungsunternehmen GfK ermittelt, setzt sich der Global Retail Attractiveness Index aus zwei Stimmungsindikatoren und zwei datenbasierten Indikatoren

zusammen. Alle vier Faktoren gehen gleichgewichtet (mit jeweils 25%), in den Index ein. In den Index fließt sowohl die Stimmung der Nachfrageseite (Consumer Confidence) als auch die Stimmung der Angebotsseite (Business Retail Confidence) ein. Als quantitative Input-Faktoren werden die Veränderung der Arbeitslosigkeit und die Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (rollierend 12 Monate) in den GRAI einbezogen. Nach Standardisierung und Transformation haben die Input-Faktoren jeweils einen Mittelwert von 100 sowie einen theoretischen Wertebereich von 0 bis 200 Punkte. Dem Index liegen Daten aus aktuellen Quellen von GfK, EU-Kommission, OECD, Trading Economics, Eurostat sowie der nationalen Statistikämter zugrunde. Die dargestellten Veränderungen beziehen sich jeweils auf den entsprechenden Zeitraum des Vorjahres (Q1 2024).



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

MARKTKOMMENTAR

Rückenwind für indirekte Immobilienanlagen

ZUM VIERTEN MAL IN FOLGE HAT DIE US-NOTENBANK FEDERAL RESERVE DEN LEITZINS UNVERÄNDERT BELASSEN. DIE ENTSCHEIDUNGSTRÄGER AGIEREN WEITERHIN VORSICHTIG, UM FLEXIBEL AUF DIE WIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN VON TRUMPS MASSNAHMEN REAGIEREN ZU KÖNNEN. ZWAR HABEN SICH DIE AUSSICHTEN ZULETZT LEICHT VERBESSERT, DOCH WARNT DIE FED VOR DER WEITERHIN ANHALTENDEN UNSICHERHEIT, HÄLT FÜR DAS LAUFENDE JAHR VORERST AM BESTEHENDEN KURS FEST – GGF. MIT ZWEI ZINSENKUNGEN.

FL/TM. Die Schweizer Nationalbank hat den Leitzins erwartungsgemäss um 0,25 Prozentpunkte auf 0 Prozent gesenkt. Für weitere Zinssenkungen lässt sich die SNB alle Optionen offen. Sie kündigt an, die wirtschaftliche Entwicklung genau zu beobachten und bei Bedarf geldpolitische Anpassungen vorzunehmen. «Die Wirtschaftsaussichten für die Schweiz bleiben unsicher. Entwicklungen im Ausland stellen weiterhin das Hauptrisiko dar», betont die SNB.

REAL Index

Im anhaltenden Tiefzinsumfeld bleibt der Fokus der Investoren auf Schweizer Immobilienaktien und -fonds gerichtet. Der REAL Index hat im Juni nach einer längeren Seitwärtsbewegung wieder zugelegt und dabei ein neues Allzeithoch erreicht. Am 18. Juni 2025 schloss der Index für kotierte Schweizer Immobilienaktien bei 4.366,75 Punkten und verzeichnet eine Jahresperformance von +19,12 Prozent. Spitzenreiter im Index bleibt weiterhin die Aktie von Hiag mit einem Jahresplus von aktuell 35,35 Prozent. Dahinter folgen Züblin und Swiss Prime Site mit Kursgewinnen von jeweils rund 25 Prozent. Sämtliche im REAL Index enthaltenen Titel

weisen für das laufende Jahr eine positive Performance aus. Auch die europäischen Immobilienaktien haben in den letzten Tagen an Wert zugelegt: Der EPRA notiert aktuell bei 1.702,44 Punkten (+6,48%, nicht währungsbereinigt), nur 5 Punkte unter dem bisherigen Jahreshöchstwert.

SWIIT-Index

Nach leichten Kursrückgängen Ende Mai haben die kotierten Immobilienfonds im Juni an Wert gewonnen – trotz der weiterhin hohen Kapitalnachfrage am Primärmarkt. Der SWIIT Index weist aktuell eine Jahresperformance von +4,88 Prozent aus und liegt damit nur knapp unter dem bisherigen Höchststand vom 23. Mai 2025 (+5,49%).

Noch im Juni starten zwei weitere Emissionen kotierter Immobilienfonds, wobei man für den Patrimonium Swiss Real Estate Fund 104 Mio. CHF und den Realstone RSF 200 Mio. CHF aufnehmen will. Nach Abschluss dieser Transaktionen gibt es eine kurze Verschnaufpause, bevor im Mitte Juli die nächste grössere Emission folgt – die Kapitalerhöhung des Edmond de Rothschild Real Estate SICAV imit einem Volumen von 395 Mio. CHF. Im dritten Quartal 2025



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

wird zudem die Lancierung neuer Fonds vorangetrieben. Ende Juli soll der BLKB (CH) Sustainable Property Fund an den Markt gebracht werden. In der Erstemission ist die Ausgabe von Anteilen im Wert von bis zu 160 Mio. CHF geplant. Der Erlös dient für den Kauf eines Startportfolios mit einem geschätzten Marktwert von rund 177 Mio. CHF. Dieses Portfolio besteht aus Liegenschaften der BLKB, weist einen hohen Wohnanteil auf und zeichnet sich durch eine hohe Energieeffizienz aus. Die Cronos Finance SA plant im September ihren zweiten Immobilienfonds zu lancieren. Der Fokus beim Cronos Immo Fund 2 liegt auf Wohnimmobilien in der Romandie. Das Immobilienportfolio soll zum Start einen Wert zwischen 50 und 75 Mio. CHF aufweisen. •

18.06.2025	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	3 156.54	1.87	8.38
REAL	4 366.75	1.91	19.12
SWIIT	570.06	1.86	4.88
EPRA EUROPE INDEX	1 702.44	0.27	6.48
	NET CHANGES		
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	-0.2275	0.040	-0.255
CHF SARON 5Y	0.0350	0.050	-0.136
CHF SARON 10Y	0.3900	0.033	0.009
CHF SARON 15Y	0.5775	0.028	0.079

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							17. JUNI 2025		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2025	HÖCHST 2025	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	134500	141000	114100	1	195000	1	141000	1
140241	AGRUNA AG	3260	3260	3455	14	3750	80	3260	1
4986484	ATHRIS N	290	290	285	4	0	0	290	12
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	526	570	550	140	0	0	535	9
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	175	198	188	498	192	50	188	502
190684	IMBREG HOLDING AG	7900	8500	8105	2	9000	1	8100	3
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	73	200	0	0	72	107
257770	REUSSEGG HLDG N	99	102	176	50	490	70	102	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8650	9900	9000	5	0	0	9900	2
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2450	2700	2605	3	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	85	102	84	100	85	620	85	100



B E K B | B C B E

ANZEIGE

WHO'S WHO 2025

Die 100 Köpfe der Schweizer Immobilienbranche

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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											19. 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. % MAI	KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	100.55	133.00	2.36%	32.27%	5.14%	1.25%	124.60	132.20	1'118'526'010	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	125.10	170.50	1.98%	36.29%	7.23%	0.93%	154.00	168.40	1'414'682'148	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	102.10	128.00	2.29%	25.37%	4.44%	1.02%	114.80	126.20	874'137'856	
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	115.55	148.00	2.18%	28.08%	9.96%	1.10%	130.20	148.40	2'905'463'480	
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	75.10	100.50	2.51%	33.82%	-1.44%	0.99%	98.40	111.40	849'738'053	
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	183.80	202.00	3.74%	9.90%	-0.49%	0.73%	191.60	208.50	1'791'851'302	
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	108.85	149.00	2.43%	36.89%	-0.59%	0.93%	145.20	161.40	3'107'270'734	
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	100.30	115.00	3.09%	14.66%	4.55%	0.72%	105.20	115.00	920'000'000	
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	161.25	250.00	2.10%	55.04%	1.63%	0.73%	230.00	254.50	4'100'905'000	
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	117.10	157.50	2.03%	34.50%	10.00%	1.97%	140.20	157.00	728'437'500	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	122.00	174.50	2.22%	43.03%	7.06%	1.24%	159.20	177.60	2'798'638'504	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	160.65	245.00	1.86%	52.51%	0.00%	0.62%	209.00	250.00	1'867'657'295	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	115.15	155.50	2.65%	35.04%	3.07%	0.91%	128.00	146.00	4'189'850'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	101.20	97.00	5.59%	-4.15%	3.18%	0.93%	72.20	101.50	416'891'547	
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	94.35	100.50	2.80%	6.52%	-0.67%	0.74%	105.00	106.50	385'843'017	
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	90.90	87.00	6.42%	-4.29%	-2.63%	NICHT KOTIERT	95.00	108.00	135'937'500	
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.45	127.50	2.18%	30.84%	8.99%	2.64%	106.50	124.00	1'243'125'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	183.35	245.00	2.71%	33.62%	5.49%	1.35%	199.50	243.00	1'568'000'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	404.65	627.00	2.19%	54.95%	7.73%	0.87%	500.00	598.00	2'421'911'646	
CH0002782263	LA FONCIERE	100.70	158.00	1.62%	56.90%	4.93%	0.99%	128.50	155.00	2'315'474'042	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	127.85	155.00	2.29%	21.24%	15.67%	NICHT KOTIERT	120.00	136.00	1'046'250'000	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	142.95	179.00	2.07%	25.22%	3.81%	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	173.00	3.55%	27.39%	5.49%	1.33%	140.50	167.00	1'811'484'211	
CH0225182309	RAFFEISEN 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	150.50	2.52%	27.81%	2.38%	1.71%	120.50	150.00	2'019'031'396	
CH0100612339	RESIDENTIA	105.35	144.00	2.34%	36.69%	1.27%	1.89%	94.00	147.50	230'425'056	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	142.00	168.50	3.01%	18.66%	-4.08%	0.97%	144.50	184.00	1'799'612'521	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	80.20	75.00	5.74%	-6.48%	-6.10%	0.26%	75.80	87.00	172'712'400	
CH0285087455	SF RETAIL PF	94.95	122.00	3.59%	28.49%	8.92%	0.37%	105.00	119.50	856'440'000	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	114.45	130.00	2.48%	13.59%	3.55%	1.96%	117.00	131.50	1'258'510'500	
CH0002785456	SOLVALOR 61	220.10	363.00	1.49%	64.93%	12.04%	1.69%	276.00	334.00	2'001'965'592	
CH0037237630	STREETBOX REF	346.35	570.00	2.76%	64.57%	4.01%	1.31%	442.00	560.00	244'852'050	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	98.05	102.00	3.00%	4.03%	5.05%	0.19%	82.20	104.50	273'413'856	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	101.50	92.20	2.69%	-9.16%	5.49%	2.16%	85.40	93.20	313'697'869	
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.15	132.60	2.06%	19.30%	6.94%	1.18%	112.50	127.00	2'864'160'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	122.00	197.00	1.99%	61.48%	6.30%	1.40%	157.50	199.50	2'075'046'113	
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	91.95	102.40	4.08%	11.36%	3.95%	6.76%	97.20	107.50	532'746'752	
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	210.00	2.20%	34.96%	1.94%	0.55%	176.00	210.00	1'184'048'670	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVEST. FUND COMMERC.	100.75	104.00	4.84%	3.23%	4.00%	NICHT KOTIERT	98.00	105.00	324'445'992	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	64.90	98.50	1.85%	51.77%	3.25%	1.34%	79.40	98.40	3'498'060'641	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.25	22.90	1.86%	60.70%	15.95%	2.23%	17.50	21.20	1'170'467'227	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.35	14.90	2.25%	31.28%	10.37%	2.48%	12.45	14.55	536'330'700	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	101.00	156.00	1.80%	54.46%	4.82%	0.86%	123.50	153.50	2'223'197'340	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIAMA	101.75	157.50	2.07%	54.77%	6.50%	0.99%	126.50	157.50	12'132'115'223	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	58.70	71.00	3.76%	20.95%	3.15%	1.14%	60.20	73.00	1'749'424'664	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	103.75	122.20	2.29%	17.78%	3.56%	1.00%	110.50	121.00	1'173'623'342	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL	
				2.59%	30.65%	4.92%	1.14%			75'226'314'905	

IMMOBILIENAKTIEN											19. JUNI 2025
ISIN	AKTIE NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2025	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % MAI	KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	155.85	188.00	3.74%	20.63%	17.82%	3.94%	147.00	165.60	3'119'450'348	
CH0524026959	CHAM SWISS PROPERTIES	20.90	22.50	0.89%	7.66%	6.57%	2.38%			501'021'662	
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	77.55	81.00	3.92%	4.45%	3.89%	1.34%	64.00	81.00	229'265'707	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	180.40	192.00	3.27%	6.43%	10.14%	0.79%	168.50	192.00	417'161'856	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.70	18.10	3.33%	8.38%	11.31%	0.69%	15.20	17.25	544'137'277	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	109.40	112.00	2.96%	2.38%	35.01%	2.37%	69.40	85.60	514'901'439	
CH1338987303	INTERSHOP N	98.20	137.00	4.05%	39.51%	12.20%	1.72%	112.60	130.20	747'711'750	
CH0325094297	INVESTIS N	103.40	125.00	2.09%	20.89%	13.93%	2.29%	122.00	112.00	358'080'000	
CH0011108872	MOBIMO	258.50	328.00	3.15%	26.89%	15.44%	2.69%	249.50	294.00	2'378'319'144	
CH0212186248	NOVAVEST	43.05	38.20	3.67%	-11.27%	11.86%	0.84%	31.70	36.80	388'528'953	
CH0284142913	PLAZZA N	355.10	393.00	2.30%	10.67%	18.58%	0.85%	291.00	341.00	512'947'058	
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	115.70	147.50	2.66%	27.48%	17.46%	4.30%	110.90	129.20	6'765'513'923	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	84.35	119.10	2.92%	41.20%	24.04%	4.88%	82.60	98.85	9'207'267'511	
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	109.35	96.20	3.82%	-12.03%	1.47%	0.58%	89.40	98.40	262'582'806	
CH0002619481	WARTECK INVEST	1632.15	2000.00	3.51%	22.54%	8.09%	0.85%	1610.00	1925.00	418'646'250	
CH0148052118	ZUG ESTATES	2086.25	2150.00	2.19%	3.06%	7.17%	0.58%	1590.00	2080.00	649'857'375	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.03%	13.10%	18.90%	3.74%			26'695'967'740	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Volta Nord wächst weiter



BILD: LOSINGER MARAZZI

Das Areal «Volta Nord»

AUF DEM AREAL VOLTA NORD IM BASLER QUARTIER ST. JOHANN SOLL NOCH IM JUNI DER BAU VON JEWEILS EINEM WEITEREN WOHN- UND BÜROHAUS BEGINNEN.

AW. Auf dem ehemaligen Gewerbe- und Industrieareal Volta Nord – bekannt auch als Lysbüchel-Areal – entstehen derzeit rund 2.000 bis 2.500 Arbeitsplätze sowie Wohnraum für 1.500 bis 2.000 Personen. Den Zuschlag für die Baufelder 2.3 und 2.4 des Areals hat die Arge Losinger Marazzi AG und Frutiger erhalten und im Mai die TU-Werkverträge mit SBB Immobilien unterzeichnet. Das Baufeld 2 ist in vier separate Baufelder unterteilt, seit Herbst 2024 realisiert die Arge bereits das Baufeld 2.1. Bei dem Gebäude 2.3 handelt es

sich um einen reinen Mietwohnungsbau mit 96 Wohnungen.

Mit dem Gebäude 2.4 sollen auf sieben Etagen rund 25.000 Quadratmeter flexible Büroflächen in Holz-Hybridbauweise entstehen. Der Baustart soll noch im Juni stattfinden. Der Erstbezug der Wohnungen und Gewerbeflächen ist für den April 2027 angekündigt.

Das Baufeld 2 erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von rund 19.000 Quadratmeter. Es soll einen harmonischen Übergang vom Schwerpunkt Arbeiten zum Schwerpunkt Wohnen auf Volta Nord bilden. Auf dem bereits in Bau befindlichen Teilbaufeld 2.1 entsteht ein winkelförmiges achtgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit rund 102 Wohnungen sowie einem Dienstleistungs- und einem Erdgeschoss mit Verkaufsflächen. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 12_2025 / 20. Jahrgang / 403. 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**



Sponsoren:

energie360°

smg | swiss
marketpl
group
Empowering Swiss Real Estat

k keeValue.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin