

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 Etwas breiteres  
Wohnungsangebot  
(OWI April 2024 – März 2025)
- 7 Umbau als Wachstumsmotor  
(Studie v. Wüest Partner)
- 11 Top 7 mit Minuszeichen  
(Studie v. Cushman & Wakefield  
zum deutschen  
Gewerbeimmobilienmarkt)
- 13 Fokus verschiebt sich  
(Investorenkonferenz zu  
internationalen  
Wohnbauinvestments)
- 16 Marktkommentar
- 17 Immobiliennebenwerte
- 18 Immobilienfonds/-Aktien
- 19 Projektentwicklung:  
Buchs (AG) / Warteck Invest
- 19 Impressum

## EDITORIAL

### Wohnraum bleibt knapp

Nach jahrelanger Flaute zieht seit dem vergangenen Jahr die Wohnbautätigkeit in der Schweiz wieder an. Die Investitionen in Mehrfamilienhäuser nehmen zu – doch nach wie vor reichen die Neubauaktivitäten längst nicht aus, um die weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum decken zu können. Die Gründe dafür sind bekannt: unbebaute Flächen werden immer rarer, Verdichtungsreserven schwinden, die regulatorischen Hürden nehmen eher zu. Bestandesgebäude um- und auszubauen ist anscheinend deutlich einfacher – und auch weniger kostenintensiv als Neubauwohnungen auf teurem Bauland zu erstellen oder im Rahmen von Verdichtungsmassnahmen in den ebenfalls teuren Stadtzentren Ersatzneubauten zu errichten. Gleichwohl hat Abriss und Neubau von Wohnliegenschaften vielerorts in der Schweiz stark an Bedeutung gewonnen – insbesondere in den grossen städtischen Zentren wie Zürich, Genf, Basel, Bern, Lausanne und St. Gallen, wo rund die Hälfte aller neu gebauten Wohnungen in Ersatzneubauten entstehen. Zwar wird mit diesen Aktivitäten das Angebot an Wohnraum nach und nach etwas breiter, doch auch die Kritik nimmt zu: Wo neue Wohnungen entstehen, müssen alte und in der Regel günstigere Wohnungen weichen, was nicht selten in der Forderung nach weiterer Regulierung des Mietmarktes mündet – obwohl dies die Bautätigkeit bekanntermassen eher dämpft als befördert.



**Birgitt Wüst**  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

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

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

# Seller Leads Mehr Mandate. Weniger Aufwand.



Wir liefern Ihnen geprüfte Eigentümer mit Verkaufsabsicht und Sie konzentrieren sich auf den Verkauf.

**BEREITS AB CHF 300 PRO LEAD**

Mehr erfahren:



WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

# Wohnungsangebot nimmt etwas zu



BILD: BLASTAM / DEPOSITPHOTOS

Mit einer durchschnittlichen Insertionsdauer von 18 Tagen liegt die Stadt Zürich nur noch im Mittelfeld der für den OWI untersuchten Städte.

ERSTMALS SEIT DREI JAHREN STEIGT DIE ZAHL DER AUF DEN WICHTIGSTEN SCHWEIZER IMMOBILIENPORTALEN AUSGESCHRIEBENEN MIETWOHNUNGEN WIEDER. DIES ZEIGT DER AKTUELLE, VOM SWISS REAL ESTATE INSTITUTE IM AUFTRAG VON SVIT SCHWEIZ, HEV SCHWEIZ UND DEM IMMOBILIENPORTAL NEWHOME ERSTELLTE OWI ONLINE-WOHNUNGS-INDEX. TROTZ DIESER ZUNAHME VERKÜRZT SICH DIE INSERTIONSZEIT WEITER – UND AUCH DIE WOHNUNGSSUCHE GESTALTET SICH AUFGRUND DER STARKEN NACHFRAGE WEITERHIN SCHWIERIG.

**BW/PD.** Erstmals seit der Periode April 2021 bis März 2022 nimmt die Zahl der auf den führenden Schweizer Internetportalen inserierten Mietwohnungen wieder zu. Gemäss der aktuellen OWI-Studie ist die Zahl der ausgeschriebenen Objekte um rund 70.000 Inserate auf 410.000 (+21%) gestiegen.

«Mehr bauen statt blockieren!»

Da die Zahl neu erstellter Wohnungen 2023 weitgehend stabil war, führen die Auftraggeber der Studie das vergrösserte Angebot auf mehr Umzüge zurück. Die im Berichtsjahr leicht tiefere Zuwanderung und das etwas breitere Angebot an Mietwohnungen hätten die seit längerer Zeit umzugswilligen Mieter zu ei-

nem Wohnungswechsel veranlasst. «Mehr Inserate, kürzere Insertionszeiten: Die Nachfrage übersteigt das Angebot weiterhin deutlich», kommentiert Markus Meier, Direktor des HEV Schweiz, die Ergebnisse der aktuellen OWI-Studie. «Wer tiefere Mieten will, muss endlich mehr bauen statt blockieren, denn Vorschriften schaffen keinen Wohnraum. Es braucht echte Lösungen: mehr Flexibilität, mehr Tempo, mehr Bau – kurz: mehr Wohnraum.»

Längst nicht alle Umzugswünsche gingen in Erfüllung, ergänzt Marcel Hug, CEO SVIT Schweiz: «Dafür müsste das Angebot pro Jahr in der Grössenordnung von 10 bis 15 Prozent des Wohnungsbestands liegen. Die Volksinitiative des Mieter- >>>

>>> verbands zur staatlichen Regulierung des Mietwohnungsmarkts ist darum absolut kontraproduktiv. Sie wird den dringend erforderlichen Wohnungsneubau weiter bremsen. Eine Unterversorgung ist Sand im Getriebe des Transaktionsmarkts.»

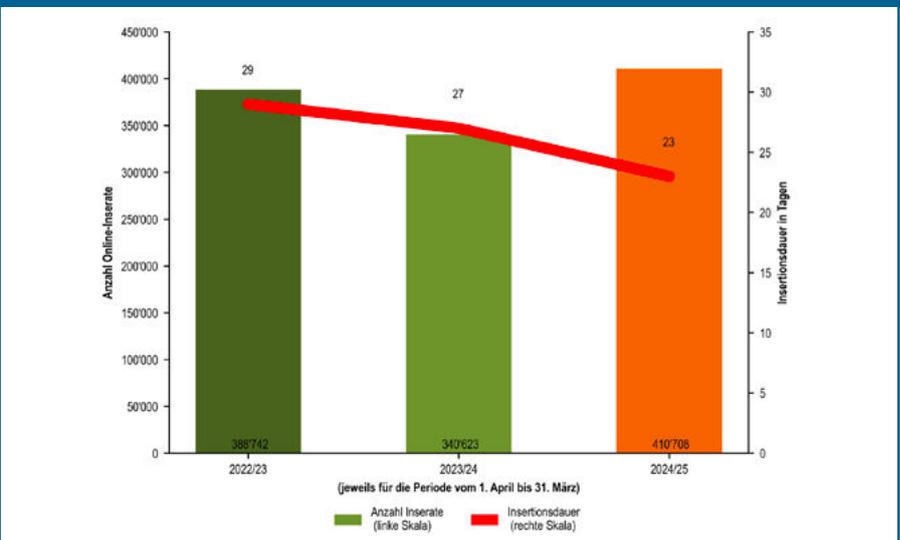
### Mehr Inserate bei kürzerer Insertionsdauer in 23 Kantonen

Die landesweite Entwicklung – Zunahme des Insertionsvolumens und kürzere Insertionszeiten – zeigt sich auch in der Mehrheit der Kantone. Die Zahl ausgeschriebener Wohnungen steigt in allen 26 Ständen. In den meisten liegt die Zunahme im zweistelligen Bereich. Trotzdem werden nur in drei Kantonen längere Insertionszeiten verzeichnet, wobei diese drei Kantone (Zug, Schwyz, Zürich) ausnahmslos der Gruppe mit sehr kurzen Ausschreibungszeiten angehören (Insertionsdauer weniger als 20 Tage). Unter den übrigen 23 Kantonen, in denen Vermieter schneller einen Mieter finden als in der Vorperiode, fallen die drei Kantone Appenzell Ausserrhodens (–16 Tage), Solothurn und Tessin (je –12 Tage) mit stark rückläufigen Insertionszeiten auf. Sie befinden sich in der Gruppe der sechs Kantone (Solothurn, Tessin, Aargau, Baselland, Neuenburg, Jura), in denen sich die Vermieter schweizweit am längsten gedulden müssen, bis sie einen Mieter gefunden haben. Von einem eigentlichen Überangebot an Mietwohnungen kann gemäss der OWI-Studie in den beiden Westschweizer Kantonen Neuenburg und Jura mit Ausschreibungszeiten von 38 bzw. 49 Tagen gesprochen werden.

### Überraschende Entspannung in der Stadt Zürich

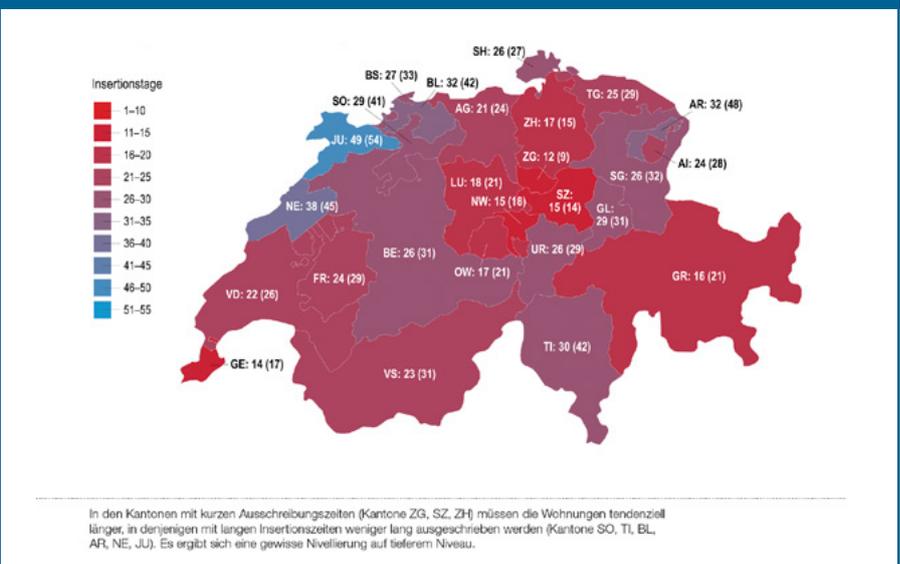
Nach Massgabe der Insertionsdauer ist die Wohnungsknappheit weiterhin

### ANZAHL ANGEBOTENE MIETWOHNUNGEN UND INSERTIONSZEITEN AUF SCHWEIZER INTERNETPLATTFORMEN



Quelle: Online-Wohnungs-Index 2025

### «HEATMAP» – DURCHSCHNITTLICHE INSERTIONSDAUER PRO KANTON PERIODE APRIL 2024 – MÄRZ 2025, IN KLAMMERN: VORJAHR



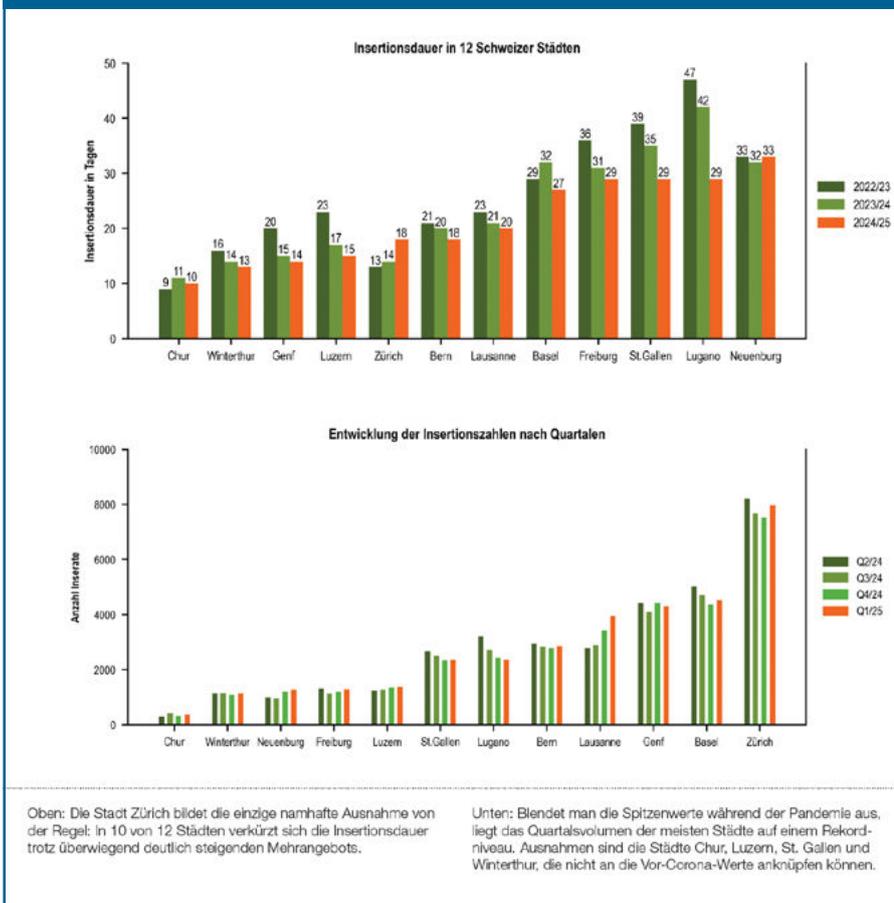
Quelle: Online-Wohnungs-Index 2025

in der vergleichsweise kleinen Stadt Chur am ausgeprägtesten. Bemerkenswert ist, dass sich die Anspannung in der Stadt Zürich im Vergleich zu den zwei vorangegangenen Perioden etwas löst.

Mit einer durchschnittlichen Insertionsdauer von 18 Tagen liegt die Stadt Zürich, die jahrelang zu den drei Städ-

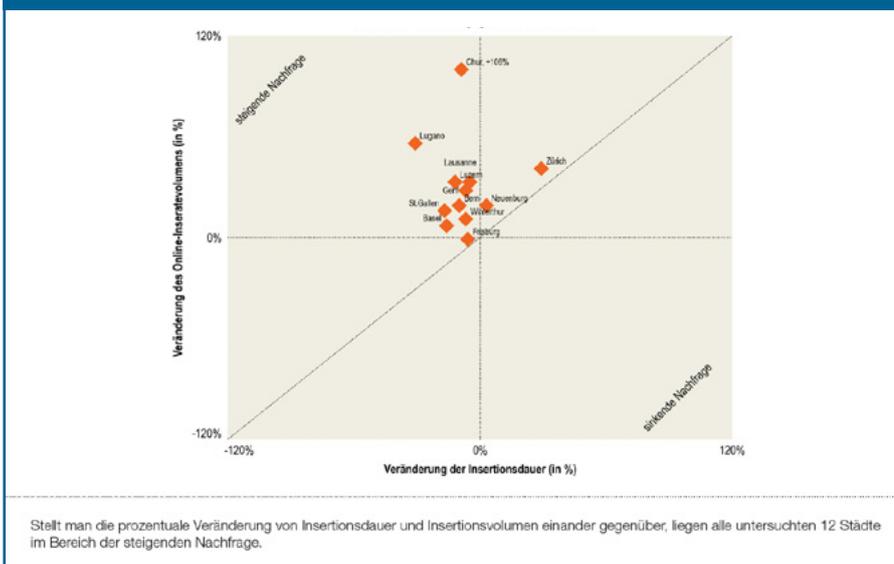
ten mit der stärksten Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt zählte, gemäss der Studie mittlerweile nur noch im Mittelfeld der untersuchten Städte. Sehr angespannt ist die Situation nebst Chur auch in Wintertur, Genf und Luzern. Auffallend ist weiter, dass die durchschnittliche Insertionsdauer in fünf der >>>

INSERTIONSDAUER IN 12 SCHWEIZER STÄDTEN



Quelle: Online-Wohnungs-Index 2025

VERÄNDERUNG VON INSERTIONSZEIT UND INSERATEVOLUMEN AUSGEWÄHLTE 12 STÄDTE: Q2/2024 – Q1/2025 GEG. Q2/2023 – Q1/2024



Quelle: Online-Wohnungs-Index 2025

>>> zwölf Städte über dem landesweiten Durchschnitt liegt – Basel (27 Tage), Freiburg (29), Lugano (29), Neuenburg (33) und St. Gallen (29). Die Insertionsdauer dieser Städte ist auf dem Niveau des jeweiligen Kantons bzw. im Fall von Basel des Kantons Basel-Landschaft. Das deutet darauf hin, dass hier die Mobilität der Mieter zwischen den Städten und ihren Agglomerationen funktioniert. Zoomt man in der Berichtsperiode auf die Quartalsebene, so zeigt sich in der Mehrheit der untersuchten Städte (d.h. in 8 von 12) das grösste Insertionsvolumen im 2. Quartal 2024, also zu Beginn der Untersuchungsperiode. Ob der kurz davor angestiegene Referenzzinssatz und die Ankündigung von steigenden Mietzinsen die Initialzündung für die Entladung der aufgestauten Umzüge waren, ist noch unklar. Dass es in diesem Zusammenhang zu einem – vorerst leichten – Anstieg von Kündigungen und demzufolge Ausschreibungen kam, scheint jedoch als Erklärung naheliegend. Dies könnte eine Umzugswelle ausgelöst haben. Es bleibt abzuwarten, ob der inzwischen wieder tiefere Referenzzinssatz per 4. März 2025 umgekehrt den Mietwohnungsmarkt wieder einschlafen lässt.

Nachfrage in den Städten steigt ungebrochen

Eine Gegenüberstellung der prozentualen Veränderungen von Ausschreibungszeiten und Insertionsvolumen gibt Hinweise auf die Veränderung der Wohnungsnachfrage in den zwölf untersuchten Städten. Bleibt beispielsweise wie in Chur die Ausschreibungsdauer trotz einer massiven Zunahme der Anzahl Inserate mehr oder weniger stabil, so zeigt dies, dass am Wohnungsmarkt eine wachsende Nach- >>>

>>> frage das zusätzliche Angebot leicht aufnehmen kann. Städte, die in der Grafik (s. oben) über der 45-Grad-Diagonalen liegen, zeichnen sich damit durch eine expandierende Wohnungsnachfrage aus. Dies ist in allen zwölf untersuchten Städten der Fall.

Gemäss den Auswertungen in den Detailstudien werden in allen untersuchten Städten kleinere und damit auch mehrheitlich günstigere Mietwohnungen stärker nachgefragt. Im Segment der grossen und teuren Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern ist nur in acht Städten eine wachsende oder stabile Nachfrage zu verzeichnen. Bei den grossen und teuren Wohnungen weisen die Städte Freiburg, Basel, Lausanne und Win-

terthur eine abnehmende Nachfrage auf. Mit einer auffallenden Signifikanz liegen Kantone mit kurzen Insertionszeiten, z. B. Zürich, Genf und Zug, auf einem hohen Mietzinsniveau, während Kantone mit entspannten Mietwohnungsmärkten wie Neuenburg und Jura ein tiefes Mietzinsniveau verzeichnen. Für Roman Timm, CEO newhome, verdeutlichen die Studienergebnisse die Dynamik auf dem Mietwohnungsmarkt und machen regionale Unterschiede klar sichtbar: «Diese Entwicklungen spiegeln sich auch in der unterschiedlichen Zunahme von Suchabos auf unserem Immobilienportal wider, ein wichtiger Indikator für die regionale Nachfrage, neben der Insertionsdauer.» •

#### OWI – Anmerkung zur Datengrundlage

Die Volumenangaben umfassen jeweils sämtliche Inserate (laufende und beendete) während einer Periode. Doppelzählungen in aufeinanderfolgenden Perioden sind möglich. Die durchschnittliche Insertionsdauer basiert auf beendeten Inseraten. Die Jahresvergleiche beruhen jeweils auf den beendeten Inseraten der jeweiligen Vorjahresperioden. Alle Mietwohnungsinserate, in denen sich im Inserat Rückschlüsse auf eine Erstvermietung (bei einem Neubau) oder auf eine totalsanierte Wohnung ziehen lassen, werden als neuvermietete Objekte klassifiziert. Finden sich im Inserat keine Hinweise auf ein neuvermietetes Objekt, wird es als «Wohnung zur Wiedervermietung» klassifiziert.

ANZEIGE



## Potenzialanalysen und Machbarkeitsstudien in Rekordzeit - mit Amenti

Für Entwickler, Architekten, Bauherren, Makler, Bewerber & Investoren.

Wieviel Potenzial hat deine Parzelle?  
Was kannst du bauen?  
Wie rentabel ist dein Projekt?

Amenti liefert dir in weniger als einer Stunde präzise Antworten - dank der grössten Baugesetz- und GIS-Datenbank der Schweiz sowie KI-gestützter Analyse.

Wer präzise plant, macht's mit Amenti!

Teste Amenti jetzt! Fordere unser 3-minütiges Demo-Video an und erlebe, wie du in Rekordzeit umfassende Machbarkeitsstudien erstellst.

[www.amenti.ch](http://www.amenti.ch) / [info@amenti.ch](mailto:info@amenti.ch) / +41 44 224 49 00



WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Umbau als Wachstumsmotor

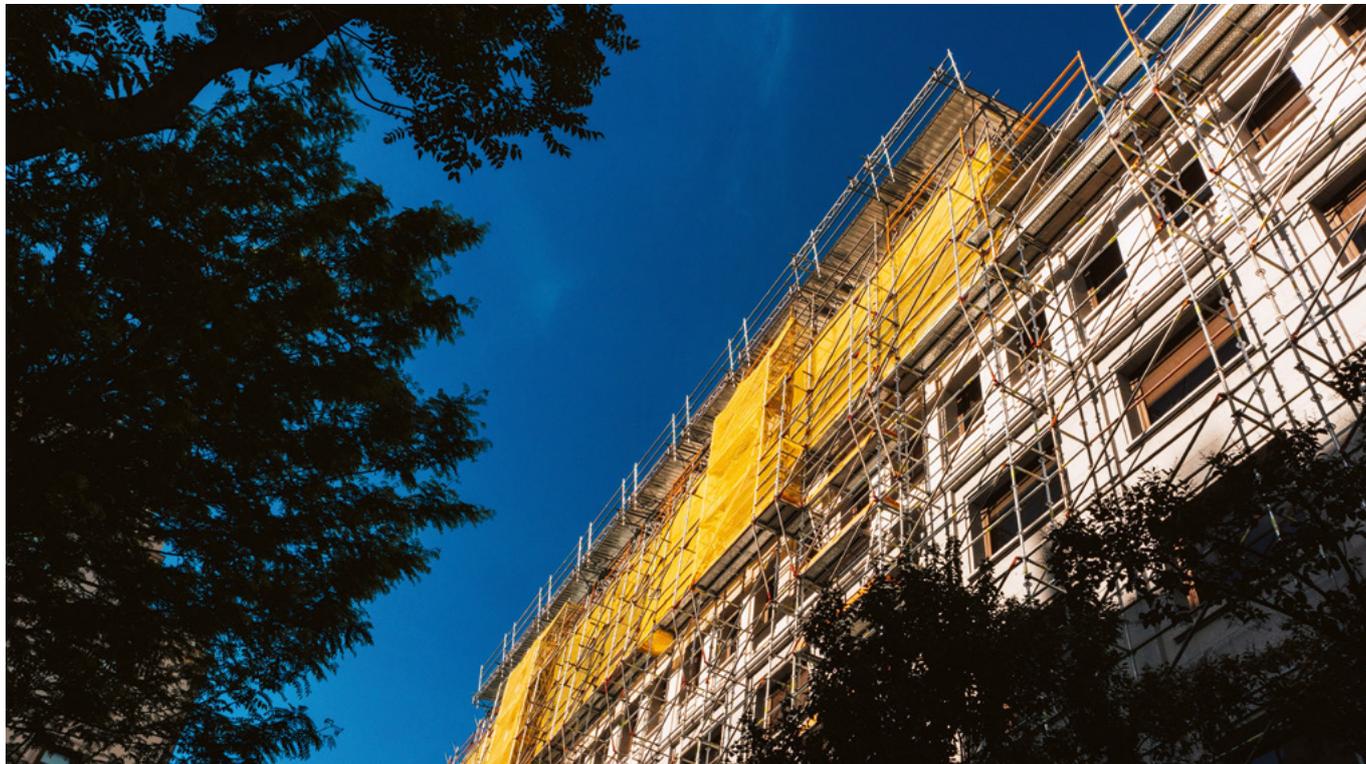


BILD: INDIVIDUALONE / DEPOSITPHOTOS

Umbaumaassnahmen haben in der Schweiz zuletzt deutlicher zugenommen als neue Bauprojekte.

NACH MEHREREN JAHREN RÜCKLÄUFIGER BAUINVESTITIONEN HAT DER SCHWEIZER HOCHBAU IM VERGANGENEN JAHR EINE TRENDWENDE VOLLZOGEN. SEITHER GEWINNT VOR ALLEM DER NEUBAU VON MEHRFAMILIENHÄUSERN AN DYNAMIK, BLEIBT ABER HINTER DER NACHFRAGE ZURÜCK. GEMÄSS EINER STUDIE VON WÜEST PARTNER ENTWICKELT SICH DER UMBAU ZUNEHMEND ZUM WACHSTUMSMOTOR DER BRANCHE – GETRIEBEN VON SANIERUNGSBEDARF, NACHHALTIGKEITSBESTREBUNGEN UND BEGRENZTEN BAULANDRESERVEN.

**BW/PD.** Sechs Jahre in Folge sind die Hochbauinvestitionen real – also um die Baupreientwicklung bereinigt – gesunken. 2024 brachte nun die Trendwende: Wie die Autoren der Wüest Partner-Studie berichten, legten die Bauinvestitionen Schätzungen zufolge um insgesamt 2,1 Prozent zu (Neubau: +1.3%; Umbau: +3.4%), was selbst bei einer Baupreisteuerung von 0,5 Prozent in der realen Betrachtung ein deutliches Plus bedeute. Für das laufende Jahr prognostizieren die WP-Autoren ein Wachstum von insgesamt 4,8 Prozent (Neubau: +3,4%; Umbau: +7,2%). Gleichwohl gehen sie davon aus, dass das Niveau nach 6 Jahren mit rückläufigen Investitionen Ende 2025 noch immer spürbar unter dem Höchstwert von 2017

zu liegen kommt – denn der Anstieg erfolgt von einem niedrigen Niveau. Was für den Hochbau insgesamt gilt, trifft auch für den Neubau von Mehrfamilienhäusern zu: Von einer vergleichsweise tiefen Basis aus dürften die Neubauinvestitionen im vergangenen Jahr nominal um 1,5 Prozent gestiegen sein, und für 2025 prognostiziert Wüest Partner ein weiteres Plus von 6,0 Prozent.

## Produktion bleibt hinter Nachfrage zurück

Dieser Zuwachs geht auf die rasch wachsenden Investitionsvolumina in den Baubewilligungen für Mehrfamilienhäuser zurück, doch die dort veranschlagten Kosten dürften nicht darüber hinwegtäuschen, dass >>>

>>> die Zahl der geplanten Wohnungen gerade erst wieder das Niveau von vor 10 Jahren erreicht, stellen die WP-Autoren fest.

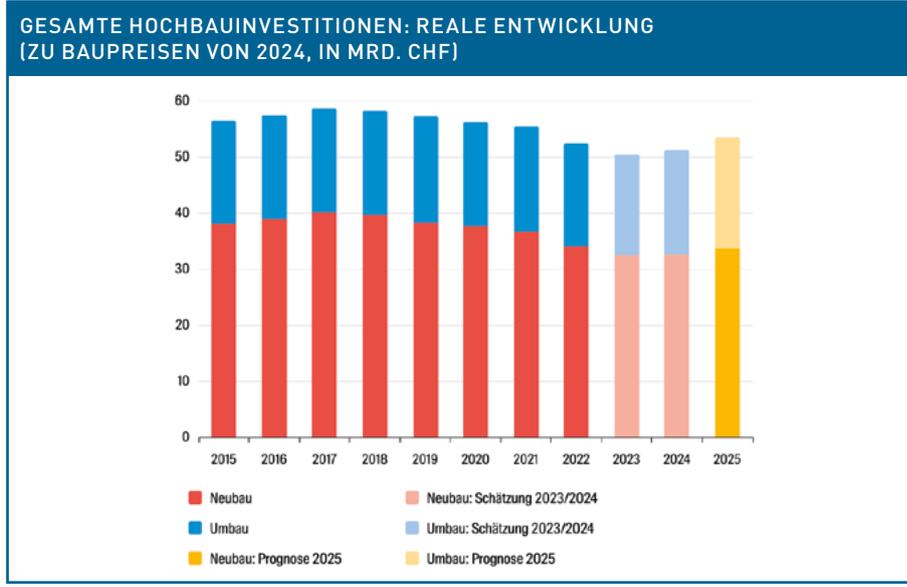
Im vergangenen Jahr seien Neubaubewilligungen für gut 49.000 Wohneinheiten (Wohnungen und Einfamilienhäuser) erteilt worden – doch trotz des aktuellen Aufschwungs, bleibe die Wohnungsproduktion nach wie vor hinter der Nachfrage zurück. Das nominale Neubauinvestitionsvolumen nimmt gemäss der Wüest-Partner-Studie derzeit nicht nur deutlicher zu als die Anzahl neuer Wohnungen, es ist zuvor auch weniger stark eingebrochen.

Zwischen dem Höchststand Anfang 2018 und dem Mitte 2023 erreichten Tiefpunkt gingen die Neubauinvestitionen gemäss der WP-Studie um knapp 18 Prozent zurück; die Zahl der baubewilligten Wohneinheiten büsste im selben Zeitraum rund 30 Prozent ein.

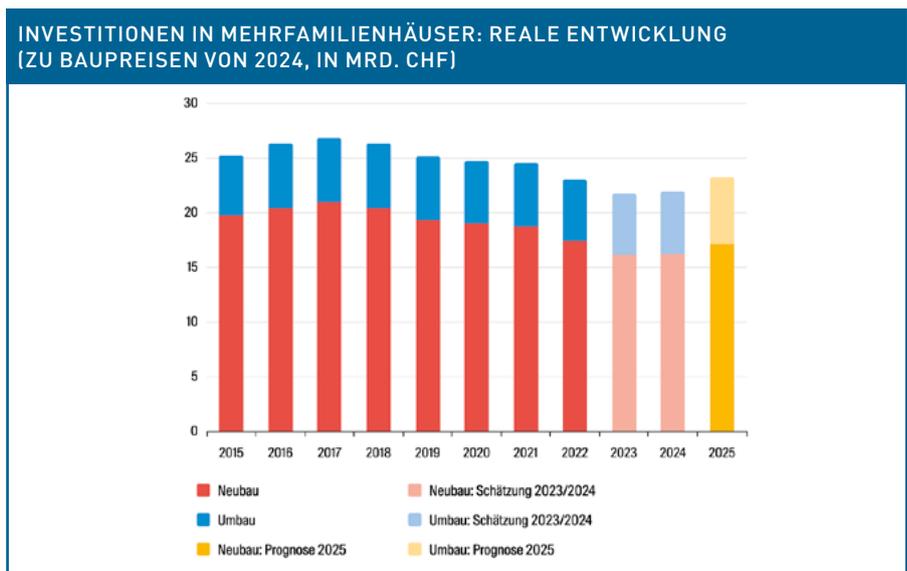
### Trend zum Neubau im gehobenen Segment

Für die auseinanderdriftende Entwicklung sehen die Autoren verschiedene Gründe. Sie verweisen auf die Baupreise, die zwischen Februar 2021 und Februar 2023 um über 13 Prozent stiegen. Erst seit etwa 2 Jahren verläuft diese Preiskurve wieder weitgehend flach; für 2025 wird eine Baupreisteuerung von 0,5 Prozent erwartet. Zudem werde der Bau auch durch den kontinuierlich steigenden Ausbaustandard neuer Wohnungen (ob Miet- oder Eigentumsobjekte) sowie durch strengere Bauvorschriften wie zum Beispiel zu Barrierefreiheit und Ökologie verteuert.

Die in vielen Regionen hohen Baulandpreise führen aus Sicht der WP-Autoren zu einem Trend hin zum Neubau im gehobenen Segment. Die Greenfield-Bautätigkeit



Quellen: Baublatt (Infopro Digital Schweiz), BFS, Wüest Partner



Quellen: Baublatt (Infopro Digital Schweiz), BFS, Wüest Partner

– spricht: das Bauen auf unbebauten Flächen – nehme laufend ab, während sich die Zahl der Brownfield-Projekte stetig erhöhe, stellen die WP-Researcher fest. Dieses Bauen auf bereits bebauten Grundstücken sei in der Regel teurer, etwa aufgrund von Abrissarbeiten, was die Investitionssummen zusätzlich in die Höhe treibe.

Die zunehmende Bedeutung der Brownfield-Bautätigkeit führt nach

Einschätzung der Wüest Partner-Researcher unter anderem dazu, dass bei immer mehr Neubauten bestehender Wohnraum weichen muss, bevor neuer Wohnraum entstehen kann. Dadurch schrumpfe der Wohnbausaldo – das heisst, die Differenz zwischen neu erstellten und abgebrochenen Wohnungen – auch dann, wenn die Zahl der Neubauwohnungen konstant bleibt oder sogar steigt, stellen die Autoren fest. >>>

### Steigende Umbauinvestitionen

Stärker als im Neubaubereich dürfte sich nach Einschätzung der Wüest Partner-Experten das Investitionsvolumen im Umbaubereich entwickeln. Die allmähliche Verlagerung der Bauinvestitionen hin zum Umbau zeichnet sich gemäss der WP-Studie in der Schweiz ganz generell ab: Während der Anteil an Umbauten 2010 noch bei 30,5 Prozent lag, kletterte er bis 2024 auf 36,4 Prozent – Tendenz weiter steigend.

Mit Ausnahme des Segments «Übriger Hochbau» wuchs der Umbauanteil in den vergangenen 15 Jahren in sämtlichen Bereichen. Besonders markant zeigt sich die Entwicklung bei den Einfamilienhäusern, wo der Umbauanteil von 22,9 Prozent auf 38,6 Prozent anstieg und damit inzwischen den Durchschnitt übertrifft. Für das laufende Jahr 2025 rechnen die Autoren der Studie im gesamten Hochbau mit einem Plus von 7,2 Prozent, im Wohnsegment – also bei Ein- und bei Mehrfamilienhäusern – sogar mit einem Wachstum von je 9 Prozent.

### Gründe für die steigenden Umbauaktivitäten

Dass Umbauten kräftiger zulegen als Neubauten, hat eine Vielzahl an unterschiedlichen Gründen. Zu den wichtigsten zählen die Autoren der Studie zum einen fehlende Landreserven, die dadurch stetig steigenden Grundstückspreise sowie umfangreiche Bewilligungsverfahren, die von strengen Bauvorschriften und vielfältigen Ansprüchen begleitet werden. Angesichts dieser Rahmenbedingungen verlagerten zahlreiche Investoren ihr Engagement auf Sanierungs- und Umbauvorhaben, so die WP-Autoren. Zudem komme der Schweizer Gebäudebestand immer mehr in die Jahre: Knapp zwei Drittel aller Gebäude mit

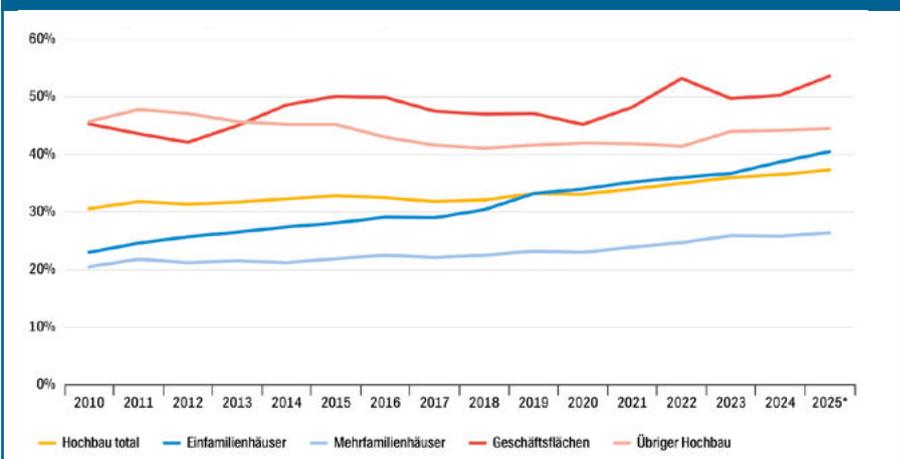
Wohnnutzung sind älter als 40 Jahre – und da ein grosser Teil davon noch nicht ausreichend saniert sei, genügen viele Liegenschaften nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Die oft kostenintensiven Modernisierungen seien unerlässlich, um sowohl den heute erwarteten Wohnkomfort als auch den langfristigen Werterhalt zu sichern, so die WP-Autoren. Angesichts des knappen Wohnraums in vielen Regionen sowie der damit einhergehenden hohen Zahlungsbereitschaft für qualitativ ansprechende Wohnungen würden neben werterhaltenden Massnahmen zusehends auch Wert vermehrende Investitionen wirtschaftlich attraktiv.

Weiter verweisen die Autoren auf den Bundesgerichtsentscheid vom 30. Juli 2024, der die Rahmenbedingungen für die Überwälzung Wert vermehrender Investitionen auf die Mietparteien nejustiert und einen höheren Zuschlag auf den Referenzzinssatz erlaubt, falls dieser unter der 2-Prozent-Grenze liegt. Dadurch gewinnen energetische Modernisierungen oder andere aufwertende Massnahmen an Attraktivität, da sich die Investitionen so rascher amortisieren lassen.

Auch Nachhaltigkeit und die Energiewende stützen die Umbautätigkeit: Rund 62 Prozent aller Wohngebäude, die als Erstwohnsitze genutzt werden (MFH: 65% EFH: 60%), wurden 2023 noch nicht nachhaltig beheizt (931.000 als Erstwohnsitz genutzte Wohngebäude). Im Kontext des Netto-Null-Ziels erfahre die ökologische Optimierung dieser Bauten eine wachsende Aufmerksamkeit: Förderprogramme und ein steigendes Umweltbewusstsein begünstigten Investitionen in Wärmepumpen, energieeffiziente Fenster oder Photovoltaikanlagen, so die Autoren: Nicht zuletzt seien es institutionelle Marktteilnehmer, die bewusst auf nachhaltige Immobilienportfolios setzen und dementsprechend umfassende Sanierungsmassnahmen forcierten.

Als einen weiteren Grund für die zunehmende Umbautätigkeit nennen die WP-Autoren die nach geltendem Baurecht auf manchen Grundstücken vorhandenen Ausnutzungsreserven, welche es erlauben, zusätzliche Wohn- oder Nutzflächen zu schaffen, ohne neues unbebautes Bauland zu überbauen: Umbauten, Aufstockungen und Anbauten würden somit «zu einer wirtschaftlich interessanten Alternative». •

ANTEIL DER UMBAUINVESTITIONEN AN DEN GESAMTEN HOCHBAUINVESTITIONEN (ENTWICKLUNG SEIT 2010, INKL. PROGNOSE 2025)



Quelle: Baublatt (Infopro Digital Schweiz)



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

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE DEUTSCHLAND

## Top-Sieben mit Minuszeichen



BILD: FRANK-PETERS / DEPOSITPHOTOS

In Berlin ist das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum deutlich zurückgegangen.

DAS WELTWEIT TÄTIGE IMMOBILIENBERATUNGSUNTERNEHMEN CUSHMAN & WAKEFIELD HAT AUF DEM GEWERBLICHEN INVESTMENTMARKT IN DEUTSCHLAND IN DER ERSTEN JAHRESHÄLFTE 2025 EIN TRANSAKTIONSVOLUMEN VON RUND 10,2 MRD. EURO REGISTRIERT. GEGENÜBER DEM 1. HALBJAHR 2024 ENTSPRICHT DIES EINEM RÜCKGANG VON RUND 9 PROZENT. IN DEN TOP-7-MÄRKTEN BELÄUFT SICH DAS MINUS AUF INSGESAMT 23 PROZENT AUF – DIES TROTZ EINEM STARKEN PLUS IN HAMBURG UND STUTT GART.

**PD/BW.** Mit 10,2 Mrd. Euro im ersten Halbjahr 2025 wurde am deutschen Immobilieninvestmentmarkt

der 5-Jahres-Schnitt (19,8 Mrd. Euro) und der 10-Jahres-Schnitt der jeweils ersten sechs Monate (21,6 Mrd. Euro) um über 50 Prozent bzw. 43 Prozent unterboten. Wie bereits im Vorjahr entfiel in den Top-7-Städten – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – mit 1,42 Mrd. Euro der grösste Anteil am Transaktionsvolumen auf die deutsche Hauptstadt (1. Hj. 2024: 1,9 Mrd. Euro; –25%). Ebenfalls die Milliardengrenze geknackt hat Hamburg mit 1,1 Mrd. Euro (+135%), auch Stuttgart konnte ein beachtliches Plus von 55 Prozent vermelden. 155 Mio. Euro reichen indes nur zum siebten Platz der Top-7, deutlich hinter Köln, das mit 230 Mio. Euro und dem höchsten prozentualen Minus der Top-7 in Höhe von genau zwei Dritteln die deutlichsten Minuszeichen aufweist.

Regionen jenseits der Top-7 gewinnen an Bedeutung

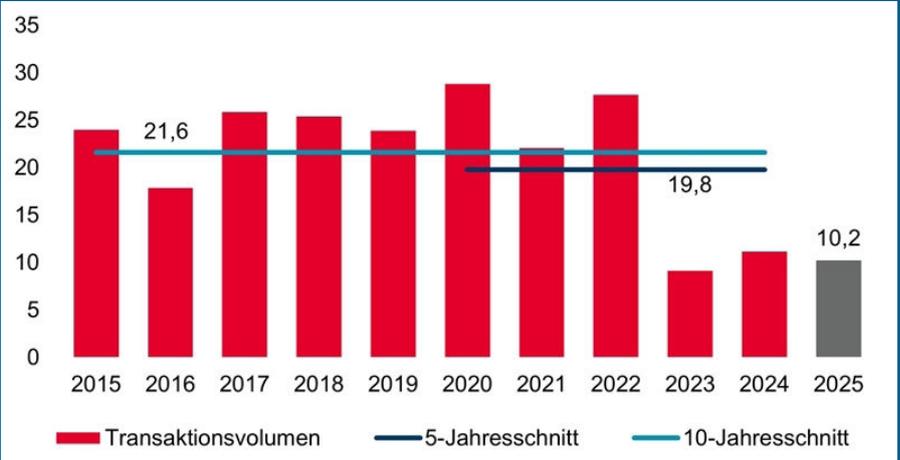
Deutlich und auf ähnlichem prozentualen Rückgangs-Niveau bewegen sich die drei übrigen Metropolen München (–37%), Düsseldorf (–39%) und Frankfurt (–42%). Immerhin kann München noch ein Transaktionsvolumen in Sichtweite der Milliardenschwelle vermelden (905 Mio. Euro), während Düsseldorf und Frankfurt mit 390 Mio. und 450 Mio. Euro zusammengerechnet noch unter dem Münchener Niveau bleiben. Erfreulich demgegenüber fiel gemäss den Erhebungen von Cushman & Wakefield die Entwicklung in den Regionen jenseits der Top-7 aus, die auch nach sechs Monaten einen Anstieg des Transaktionsvolumens für sich verbuchen. 5,55 Mrd. Euro und ein Plus von fast 400 Mio. Euro >>>

>>> bedeuten einen prozentualen Anstieg von 7 Prozent. Unverändert blieben gemäss den Cushman & Wakefield-Zahlen die Spitzenrenditen gegenüber dem Vorquartal zum Ende des 2. Quartals 2025 in den drei beobachteten Assetklassen Büro, Geschäftshaus 1A-Lage und Logistik. Die niedrigsten Werte für Büro (4,60%) und Geschäftshäuser (4,10%) wurden in München verzeichnet, die höchsten für Büro in Düsseldorf und Köln mit 5,10 Prozent, für Geschäftshäuser in 1A-Lagen für Köln und Stuttgart mit 4,65 Prozent. Im Schnitt der Top-7 liegt die Büro-Rendite bei 4,91 Prozent, die Geschäftshausrendite bei 4,46 Prozent. Bei Logistikimmobilien werden durchgehend Renditen von 4,50 Prozent beobachtet.

### Handel vor Logistik und Büro

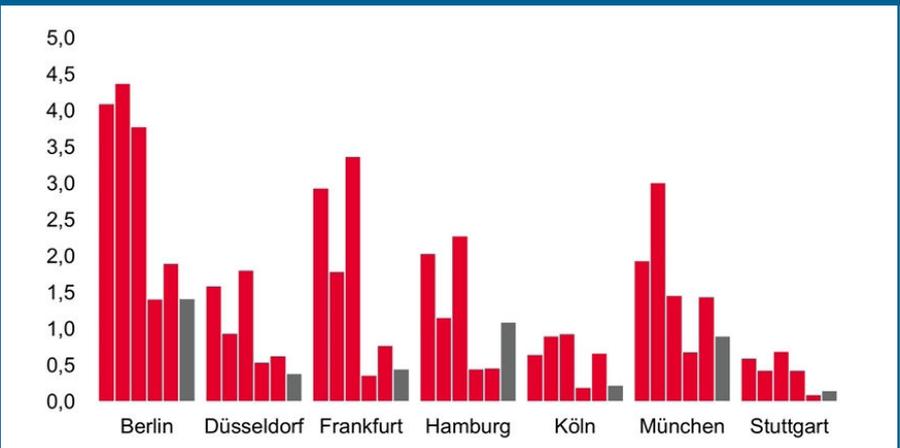
Mit einem Anstieg von rund 9 Prozent gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 liegen Einzelhandelsimmobilien im Sektorenranking nach sechs Monaten an der Spitze. Als einzige Assetklasse überschreiten sie damit die 25-Prozent-Marke. Das Transaktionsvolumen summiert sich auf 2,68 Mrd. Euro (26% des investierten Volumens). Gefolgt werden Handelsimmobilien von der Assetklasse «Logistik-/Industrie» mit einem Anteil von 23 Prozent (2,31 Mrd. Euro; -11% ggü. 1. Hj. 2024). In ähnlicher prozentualer Grössenordnung (-10%) nachgelassen haben Büroimmobilien (2,12 Mrd. Euro). Den starken Trend des Vorquartals übertrumpft haben Hotelimmobilien, die gegenüber dem Vorjahr nahezu eine Verdoppelung (+94%) auf 910 Mio. Euro verzeichneten. Der prozentuale Anteil von Hotelimmobilien von 9 Prozent am gewerblichen Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2025 ist beachtlich und hat gegenüber dem ersten Quartal 2025 (6%) noch deutlich zugelegt.

TRANSAKTIONSVOLUMEN 2015-2025 - JEWEILS Q1-2



Quelle: Cushman & Wakefield, 1. Hj. 2025

TRANSAKTIONSVOLUMEN IN DEN TOP-7-MÄRKTEN 2020-2025 - JEWEILS Q1-2



Quelle: Cushman & Wakefield, 1. Hj. 2025

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung des deutschen Immobilieninvestmentmarktes zeigt sich Tina Reuter, CEO Germany bei Cushman & Wakefield, eher zuversichtlich. «Immobilien beweisen gerade in nach wie vor unsicheren Zeiten weiterhin ihren Wert durch starke laufende Erträge und eine solide historische Erfolgsbilanz – zudem wird bei einigen Faktoren, die die Unsicherheit allgemein erhöht haben, wie der US-Handelspolitik, mehr Klarheit erwartet.» Mit Blick auf den von der deutschen Regierung geplanten «Wohnbau-Booster», der u. a. durch eine

Vereinfachung des Bauvertragsrechts angestossen werden soll, werde «das Vertrauen in Immobilienanlagen im weiteren Jahresverlauf weiter gestärkt». Gemäss Simon Jeschioro, Leiter Capital Markets & Investment Advisory Germany bei Cushman & Wakefield, zeigen sich die Fundamentaldaten in allen Sektoren robust, gleichzeitig schwäche sich die Inflation ab und griffen Zinssenkungen: «Wenn einige kritische Faktoren relativiert werden können, wird sich der Investmenthimmel über Deutschland in überschaubarer Zukunft deutlich aufhellen.» •

WOHNIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

# Investoren-Fokus verschiebt sich



BILD: VOLODY100@UKR.NET / DEPOSITPHOTOS

Auch in Deutschland dämpfen träge Bewilligungsverfahren und Regulierungswut das Investoreninteresse am Wohnungsbau.

DER DEUTSCHE WOHNUNGSMARKT STEHT UNTER DRUCK. INVESTOREN SEHEN AUFGRUND HOHER BAUKOSTEN, LANGWIERIGER GENEHMIGUNGSVERFAHREN, UNSTETER FÖRDERKULISSEN, HOHER BAUSTANDARDS UND REGULATORISCHER UNSICHERHEITEN VERMEHRT ÜBER DIE LANDESGRENZE. ZU DIESEM ERGEBNIS KAM DIE VON DER BERLINER AGENTUR RÜCKER CONSULT VERANSTALTETE ONLINE-PRESSEKONFERENZ «BEYOND GERMANY: WARUM SICH DER FOKUS VON WOHNINVESTOREN INS AUSLAND VERSCHIEBT».

**PD/BW.** Mit Pepijn Morshuis, CEO von Trei Real Estate, Felix Meyen, Geschäftsführer der HIH Invest Real Estate, Michael Keune, Geschäftsführer bei Catella Investment Management, und Gerhard Lehner, Head of Germany bei Savills Investment Management analysierten vier Marktexperten bei der Pressekonferenz von Rückert Consult aktuelle Entwicklungen und gaben Einblick in ihre internationalen Investmentstrategien.

**Deutschland: Verfahrenskomplexität als Investitionsbremse**

Pepijn Morshuis beschrieb die strukturellen Probleme des deutschen Ge-

nehmigungswesens aus Entwicklersicht. Besonders kritisch seien die langen Durchlaufzeiten bei Bebauungsplanverfahren. Er erläuterte, dass Projekte in Berlin teilweise seit über einem Jahrzehnt auf Genehmigungen warten. Selbst bei Bauvorhaben nach § 34 BauGB beträgt die Dauer für den gesamten Projektverlauf – von der Planung über die Genehmigung bis zur Umsetzung und Fertigstellung – in der Regel sechs bis acht Jahre.

Trotz positiver Signale aus der Politik blieben die Prozesse zäh. Genehmigungsbehörden agierten aus Angst vor Fehlern häufig verzögernd. Der stete Wechsel politischer Mehrheiten führe zu ständig neuen >>>

>>> Anforderungen, was Investoren und Entwickler stark verunsichere und eine belastbare Kalkulation erschwere.

Ein internationaler Vergleich macht deutlich, dass vergleichbare Prozesse in Ländern wie Polen und den USA innerhalb weniger Monate abgewickelt werden können. Trei Real Estate konzentriert sich deshalb verstärkt auf Standorte im Südosten der USA, wie Charlotte in North Carolina, sowie die grösseren Städte in Polen, z.B. Poznań. Dort sorgen zentrale Bearbeitungsteams bei den Behörden, verbindliche Fristen und pragmatische Kommunikation für deutlich effizientere Abläufe.

«Wir haben in den USA erlebt, dass man mit klaren Fristen und festen Ansprechpartnern innerhalb von zweieinhalb Jahren ein komplettes Bauungsplanverfahren durchführen kann. Das gesamte Projekt wurde in nicht einmal fünfeinhalb Jahren realisiert – in dieser Zeit erhalten Sie hierzulande nicht einmal eine Baugenehmigung», erläutert Morshuis. «In Deutschland haben die Behörden oft Angst, Fehler zu machen. Gleichzeitig stellt die Lokalpolitik immer mehr Anforderungen an Entwickler wie uns – und genau das lähmt den gesamten Prozess.»



Pepijn Morshuis



Felix Meyen

### Investorenperspektive: Stabilität und Rendite im Ausland

Felix Meyen beleuchtete die Sichtweise institutioneller Investoren. Trotz eines unverändert hohen Interesses an Wohnimmobilienprojekten sei die Zahl der geeigneten Vorhaben in Deutschland rückläufig. Der hohe Nachfrageüberhang in den Metropolen treffe auf eine strukturelle Angebotsknappheit. Gleichzeitig steigen die Risiken auf der Kostenseite, während die erzielbaren Renditen teils nicht ausreichen, um diese auszugleichen.

HIH Invest reagiert auf diese Entwicklungen mit einem weiteren strategischen Fokus auf westeuropäische Metropolen mit stabiler Nachfrage und verlässlichen Rahmenbedingungen. Ein Beispiel dafür ist der Ankauf des Projekts «Quartier 11» in Wien. Dieses Investment steht exemplarisch für eine Kombination aus transparenter Regulatorik, vertretbaren Baukosten und guten ESG-Rahmenbedingungen. Dabei ist bezahlbarer, zukunftsfähiger Wohnraum mit klarer sozialer Einbindung und guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr entstanden. Neben Wien rücken auch Amsterdam, Kopenhagen, London und Dublin verstärkt in den Fokus der HIH-Investmentstrategie.

«Wir sehen auf Investorensseite ein grosses Interesse an stabilen, risikoarmen Produkten im Wohnbereich», sagt Meyen. «Die steigende Nachfrage nach Wohnraum, stabile Mietentwicklung und eine positive demografische Perspektive bilden ein solides Fundament.»

### Skandinavien und Irland: Renditestarke Alternativen

Michael Keune betonte die strukturellen Chancen, die sich auf den nordischen und irischen Wohnungsmärkten bieten. Catella bewertet europäische Märkte anhand zahlreicher Kriterien, unter anderem hinsichtlich Mietregulierung, Preisentwicklung, Eigentümerstruktur und Finanzierungskosten. In Finnland gibt es kaum regulatorische Eingriffe. Diese Marktstruktur begünstigt eine hohe Preistransparenz sowie schnelle Anpassungen der Marktwerte und führt zu einem stark institutionell geprägten Eigentum mit stabilen Cashflows. «Finnland ist einer der liberalsten Wohnungsmärkte Europas. Das bedeutet für uns mehr Planbarkeit, mehr Dynamik und geringere Regulierungsrisiken – entscheidende Faktoren für den langfristigen Investmenterfolg», erklärt Keune. >>>



Michael Keune

>>> Irland wiederum profitiert vor allem im Bereich des studentischen Wohnens vom Brexit. Die Nachfrage nach Studienplätzen in Dublin steigt stark an. Catella prüft aktuell in der irischen Hauptstadt ein studentisches Wohnprojekt mit einer erwarteten Bruttoanfangsrendite von über acht Prozent. Der bestehende Nachfrageüberhang in Kombination mit planbaren Mieteinnahmen stelle für institutionelle Anleger eine aussergewöhnlich attraktive Opportunität dar, sagt Keune. «In Irland sehen wir aktuell eine einmalige Marktchance im Bereich studentisches Wohnen. Die Nachfrage explodiert – und das Angebot kann nicht mithalten.»

### Japan: Stabile Anker in einem volatilen Weltmarkt

Gerhard Lehner lenkte den Blick auf den japanischen Wohnimmobilienmarkt und schilderte die Erfahrungen von Savills Investment Management im Mehrfamilienhaussegment. Japan zeichnet sich durch eine im Vergleich zu den europäischen Staaten niedrige Wohnkostenquote im Bereich unter 21 Prozent aus, sowie durch stabile soziale Strukturen, verlässliche Marktmechanismen und geringe Leerstandsdaten.



Gerhard Lehner

Tokio ist dabei ein herausragendes Beispiel. Die Stadt ist nicht nur deutlich grösser als europäische Metropolen wie London, Paris oder Berlin, sondern bietet auch eine kontinuierlich stabile Nachfrage und sehr geringe Fluktuation.

Savills Investment Management verwaltet im Rahmen des Residential Evergreen Fund derzeit 56 Objekte im Grossraum Tokio mit nahezu vollständiger Vermietung. Die Zielausschüttung liegt bei über vier Prozent jährlich. Die Möglichkeit, in Yen zu finanzieren, bietet in Verbindung mit Währungsabsicherungen zusätzliche Ertragsvorteile. Der japanische Markt erweist sich somit als verlässlicher Stabilitätsanker in einem von Unsicherheit geprägten globalen Umfeld.

«Tokio ist eine der dynamischsten und zugleich stabilsten Metropolregionen weltweit. Hier sehen wir langfristig stabile Erträge mit geringen Risiken», erklärt Lehner. «Der japanische Markt bietet uns ein professionelles Umfeld, eine hohe Mieterzufriedenheit und eine geringe regulatorische Komplexität. Für internationale Investoren ist das ein echtes Plus.»

### Politische Impulse gefragt: Deutschland muss investieren

Zum Abschluss wurde im Panel diskutiert, durch welche Massnahmen der Wohnungsbau in Deutschland wieder angekurbelt werden kann. Die Runde war sich einig, dass es grundlegende Reformen erfordert, um Deutschland wieder als attraktiven Investitionsstandort zu positionieren. Die Digitalisierung und Entbürokratisierung von Genehmigungsprozessen sind dabei ebenso zentral wie eine Überprüfung technischer Normen, die vielfach zu Kostensteigerungen führen, ohne einen

im Verhältnis dazu stehenden Nutzen für die Nutzerinnen und Nutzer zu generieren.

Zudem müssten Investitionen in den sozialen Wohnungsbau sowie die Stärkung kommunaler Bauträger gezielt gefördert werden, waren sich die Referenten einig. Die bestehende Mietregulierung sollte differenziert betrachtet und im Hinblick auf ihre langfristigen Auswirkungen auf Investitionen und Wohnraumversorgung neu bewertet werden. «Es reicht nicht aus, das Wohnungsproblem zu benennen. Die öffentliche Hand muss aktiv Verantwortung übernehmen, durch finanzielle Zuschüsse und den vermehrten Eigenbau von Wohnungen», sagt Pepijn Morshuis. Gleichzeitig sei eine partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privaten Entwicklern notwendig. Die aktuell polarisierte Debatte behindere pragmatische Lösungen und verzögere dringend benötigte Investitionen.

### Internationale Diversifizierung als strategische Notwendigkeit

Aus Sicht der vier Referenten ist die Internationalisierung institutioneller Wohninvestitionen keine vorübergehende Modeerscheinung, sondern eine rationale Reaktion auf strukturelle Hemmnisse im deutschen Markt. Während Städte wie Berlin, Hamburg oder München mittelfristig mit Unterversorgung kämpfen, ermöglichen europäische und globale Zielmärkte eine zügige, planbare und wirtschaftlich tragfähige Projektentwicklung.

Fazit: Deutschland bleibt relevant, doch sein Status als sicherer Investitionshafen gerät zunehmend unter Druck. Wer Wohnraum schaffen will, benötigt nicht nur Kapital, sondern auch politische Rückendeckung, verlässliche Rahmenbedingungen und langfristige Planungssicherheit. •

MARKTKOMMENTAR

# Anhaltender Aufwärtstrend

IN DEN USA SORGTEN DIE JÜNGSTEN ADP-BESCHÄFTIGUNGSZAHLEN FÜR EINEN KLEINEN SCHOCK. ERSTMALS SEIT ZWEI JAHREN WURDEN IN DER PRIVATWIRTSCHAFT STELLEN ABGEBAUT – PROGNOSEN WAREN VON EINEM ZUWACHS AUSGEGANGEN. DER SCHRECK WAR ABER NUR KURZ. AM FOLGETAG VERÖFFENTLICHTE DAS US-ARBEITSMINISTERIUM DEN OFFIZIELLEN ARBEITSMARKTBERICHT (NON-FARM PAYROLLS), DER DEUTLICH BESSER AUSFIEL. INSGESAMT WURDEN IM JUNI SOWOHL IM ÖFFENTLICHEN ALS AUCH IM PRIVATEN SEKTOR MEHR NEUE STELLEN GESCHAFFEN.

**FL/TM.** Zwar übt der US-Präsident weiterhin Druck auf den Notenbankchef aus, doch die soliden Arbeitsmarktdaten dämpfen die Erwartungen an eine baldige Zinssenkung. Die positiven Impulse vom Arbeitsmarkt spiegeln sich auch an den Aktienmärkten wider. Der US-Aktienindex S&P 500 schloss am 3. Juli 2025 mit 6.279 Punkten (+6,76% YTD) auf einem neuen Rekordstand.

## REAL Index

Der REAL Index hat zuletzt leichte Gewinnmitnahmen verzeichnet, nachdem er am 23. Juni 2025 mit 4.414,25 Punkten und einer Jahresperformance von +20,05 Prozent ein neues Allzeithoch erreichte. Einen wesentlichen Beitrag dazu leisteten die Aktien von Swiss Prime Site mit einem Plus vom 22,38 Prozent; auch kleinere Titel entwickelten sich positiv. HIAG legte seit Jahresbeginn um 30,51 Prozent zu, während Züblin Immobilien mit +42,07 Prozent den höchsten Kursanstieg im Index erzielte. In den beiden letzten Monaten stieg der Kurs von Züblin Immobilien um über 25 Prozent. Für Aufmerksamkeit sorgten auch die Beschlüsse der ordentlichen Generalversammlung.

rat vorgeschlagene Ausschüttung pro Aktie von 1,00 CHF als auch der alternative Antrag von einem Aktionär über 1,30 CHF aus Kapitalreserven wurden abgelehnt. Die vier bisherigen Verwaltungsräte wurden im Amt bestätigt, während die Erweiterung des Gremiums scheiterte; keine der drei neu vorgeschlagenen Personen wurde gewählt. Der anhaltende Kursanstieg könnte ein Hinweis darauf sein, dass Investoren ihre Beteiligungen ausbauen, um bei künftigen Generalversammlungen über ein stärkeres Stimmgewicht zu verfügen.

## SWIIT Index

Der SWIIT Index erreichte Ende Mai 2025 den bisherigen Höchststand (573.40 Punkte, +5,49%). Seither wurden neue Aufwärtsbewegungen immer wieder durch die hohe Kapitalnachfrage des Primärmarkts unterbrochen. Aktuell notiert der Index bei 4,86 Prozent und damit nur knapp unter dem Höchststand. Die kotierten Immobilienfonds erholten sich derzeit von einer Phase hoher Kapitalnachfrage, doch ist die nächste Emissionswelle schon in Sicht. Am 21. Juli 2025 startet die Kapitalerhöhung des Edmond de Rothschild Real Estate SICAV – Swiss (Volumen: 395



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

Mio. CHF); kurz darauf folgt der Ba-loise Swiss Property Fund mit einer Emission (Volumen: 53 Mio.). Für das zweite Halbjahr sind neben weiteren Emissionen auch zwei Börsengänge geplant. Der vor allem in Wohnliegenschaften in wirtschaftlich starken Regionalzentren investierende Pure Swiss Opportunity REF weist nach der letzten Emission eine Marktkapitalisierung von rund 142 Mio. CHF aus. Auch der Comunus SICAV hat kürzlich eine Kapitalerhöhung über 58 Mio. CHF erfolgreich abgeschlossen und kommt nun auf eine Marktkapitalisierung von rund 580 Mio. CHF. Das Immobilienportfolio besteht aus Wohn- und gemischt genutzten Liegenschaften mit Schwerpunkt in städtischen Zentren der Westschweiz. •

3.7.2025	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	3 140.79	0.84	7.84
REAL	4 287.64	-1.28	16.97
SWIIT	569.96	1.62	4.86
EPRA EUROPE INDEX	1 677.86	-1.34	4.95
NET CHANGES			
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	-0.1238	0.010	-0.158
CHF SARON 5Y	0.1488	0.003	-0.025
CHF SARON 10Y	0.5013	-0.026	0.120
CHF SARON 15Y	0.7050	-0.035	0.189

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							2. JULI 2025		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2025	HÖCHST 2025	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	134500	141000	114100	1	159000	1	141000	1
140241	AGRUNA AG	3260	3750	3455	14	3750	79	3750	1
10202256	CASAINVEST N	526	570	550	200	0	0	550	2
255740	ESPACE REAL ESTATE HLDG N	175	198	189	456	192	36	192	10
190684	IMBREX HLDG N	7900	8500	7900	1	9000	1	8000	4
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	14000	17000	17100	2	28600	1	14600	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2895	2900	3300	5	0	0	2900	5
11502954	KONKORDIA AG N	7000	7750	7500	1	7700	5	7650	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	400	2	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	65.05	72	74	200	0	0	72	107
257770	REUSSEGG HLDG N	99	102	251	17	330	50	102	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	8650	9900	9000	5	0	0	9900	3
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN N	2450	2700	2630	3	3000	5	2700	1
253801	TERSA AG	14000	15050	13000	1	16000	1	14100	1
172525	TONWERK LAUSEN N	19500	19500	17600	1	22000	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	218	100	202	1
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	84	102	84	500	86	500	84	340



B E K B | B C B E

# Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											3. JULI 2025
ISIN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKN.PREIS INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART RÜCKN.PREIS MITTELKURS	PERF. TR YTD 2025	MONATL. UMSATZ BÖRSENKAP. % APRIL	KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	100.85	133.40	2.36%	32.28%	5.45%	1.36%	124.60	132.20	1'121'889'998	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	127.90	173.00	2.00%	35.26%	8.81%	0.77%	154.00	168.40	1'434'175'190	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	102.35	125.20	2.35%	22.33%	2.17%	1.10%	114.80	126.20	855'016'090	
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	115.80	145.00	2.22%	25.22%	7.78%	1.23%	130.20	148.40	2'846'568'950	
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	75.35	100.00	2.52%	32.71%	-1.91%	1.62%	98.40	111.40	845'510'500	
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	184.40	201.00	3.76%	9.00%	-0.99%	0.90%	191.60	208.50	1'782'980'751	
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	109.15	149.00	2.43%	36.51%	-0.59%	1.07%	145.20	161.40	3'107'270'734	
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	100.60	116.00	3.07%	15.31%	5.45%	1.47%	105.20	115.00	928'000'000	
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	161.65	247.00	2.13%	52.80%	0.41%	1.23%	230.00	254.50	4'051'694'140	
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	117.35	159.00	2.01%	35.49%	11.04%	1.34%	140.20	157.00	735'375'000	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	122.00	174.00	2.23%	42.62%	6.75%	1.15%	159.20	177.60	2'790'619'482	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	161.00	241.00	1.89%	49.69%	-1.63%	0.88%	209.00	250.00	1'837'164'931	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	115.50	155.00	2.66%	34.20%	2.75%	1.25%	128.00	146.00	418'500'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	102.45	99.80	5.44%	-2.59%	6.00%	2.86%	72.20	101.50	568'754'611	
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	94.60	95.50	2.95%	0.95%	-5.48%	1.38%	105.00	106.50	366'646'847	
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	91.35	87.00	6.43%	-4.76%	-2.63%	NICHT KOTIERT	95.00	108.00	135'937'500	
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.70	126.00	2.21%	28.97%	7.73%	1.52%	106.50	124.00	1'228'500'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	183.90	243.50	2.73%	32.41%	4.87%	0.78%	199.50	243.00	1'558'400'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	405.75	630.00	2.18%	55.27%	8.25%	0.83%	500.00	598.00	2'433'499'740	
CH0002782263	LA FONCIERE	100.90	163.00	1.57%	61.55%	8.20%	0.87%	128.50	155.00	2'388'748'537	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	128.15	157.50	2.25%	22.90%	17.54%	NICHT KOTIERT	120.00	136.00	1'063'125'000	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	142.95	175.50	2.11%	22.77%	3.10%	1.19%	156.50	186.50	1'122'175'958	
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	130.90	158.00	1.94%	20.70%	7.48%	0.82%	127.50	155.00	446'767'594	
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	136.30	170.00	3.62%	24.72%	3.66%	0.81%	140.50	167.00	1'780'071'190	
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	94.25	112.00	2.38%	18.83%	2.28%	NICHT KOTIERT	99.00	108.00	441'779'968	
CH0039415010	REALSTONE	118.45	144.50	2.58%	21.99%	2.01%	1.38%	120.50	150.00	1'938'538'450	
CH0100612339	RESIDENTIA	105.60	140.50	2.40%	33.05%	-1.13%	1.51%	94.00	147.50	224'824'447	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	142.45	172.00	2.96%	20.74%	-2.11%	1.45%	144.50	184.00	1'836'993'196	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	80.55	80.00	5.39%	-0.68%	-0.18%	0.83%	75.80	87.00	184'226'560	
CH0285087455	SF RETAIL PF	95.30	122.00	3.60%	28.02%	8.92%	0.54%	105.00	119.50	856'440'000	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	114.70	131.00	2.46%	14.21%	4.33%	1.08%	117.00	131.50	1'268'191'350	
CH0002785456	SOLVALOR 61	220.55	361.00	1.50%	63.68%	11.42%	1.64%	276.00	334.00	2'089'390'024	
CH0037237630	STREETBOX REF	347.65	561.00	2.80%	61.37%	2.37%	0.78%	442.00	560.00	2'049'985'965	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	98.30	101.00	3.04%	2.75%	4.05%	0.25%	82.20	104.50	270'733'328	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	101.70	93.00	2.67%	-8.55%	6.41%	6.18%	85.40	93.20	316'419'759	
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.40	133.00	2.06%	19.39%	7.26%	1.31%	112.50	127.00	2'872'800'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	122.35	198.50	1.97%	62.24%	7.09%	1.24%	157.50	199.50	2'090'845'957	
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	92.30	101.40	4.13%	9.86%	2.98%	2.39%	97.20	107.50	527'544'147	
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	94.70	88.00	2.57%	-7.07%	7.44%	2.55%	68.40	85.60	334'582'160	
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	156.00	211.00	2.19%	35.26%	2.43%	0.81%	176.00	210.00	1'189'686'997	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	101.20	104.00	4.84%	2.77%	4.00%	NICHT KOTIERT	98.00	105.00	324'445'992	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	65.05	100.00	1.82%	53.73%	4.82%	0.98%	79.40	98.40	3'551'330'600	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.25	22.50	1.89%	57.89%	13.92%	1.91%	17.50	21.20	1'150'022'385	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.40	14.70	2.28%	28.95%	8.89%	3.01%	12.45	14.55	529'131'630	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	101.25	154.00	1.83%	52.10%	3.50%	0.81%	123.50	153.50	2'194'694'810	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	102.00	153.00	2.14%	50.00%	3.55%	0.97%	126.50	157.50	11'785'483'359	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	58.95	71.00	3.77%	20.44%	3.15%	1.00%	60.20	73.00	1'749'424'664	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	104.00	123.00	2.28%	18.27%	4.24%	3.46%	110.50	121.00	1'181'306'637	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL	
				2.59%	29.92%	4.47%	1.17%			74'997'215'127	

IMMOBILIENAKTIEN											3. JULI 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	156.45	184.00	3.83%	17.61%	15.41%	3.01%	147.00	165.60	3'053'079'064	
CH0524026959	CHAM SWISS PROPERTIES	20.90	22.50	0.89%	7.66%	6.57%	1.13%			501'021'662	
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	77.80	84.00	3.79%	7.97%	7.59%	1.42%	64.00	81.00	237'757'029	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	180.95	192.00	3.27%	6.11%	10.14%	0.07%	168.50	192.00	417'161'856	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.75	17.95	3.37%	7.16%	10.42%	0.65%	15.20	17.25	539'627'852	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	109.65	108.00	3.07%	-1.50%	30.33%	7.18%	69.40	85.60	496'512'102	
CH1338987303	INTERSHOP N	98.70	141.00	3.94%	42.86%	15.35%	1.46%	112.60	130.20	769'542'750	
CH0325094297	INVESTIS N	103.60	127.00	2.05%	22.59%	15.71%	2.41%	92.00	112.00	363'809'280	
CH0011108872	MOBIMO	259.35	321.00	3.22%	23.77%	13.05%	2.97%	249.50	294.00	2'327'562'333	
CH0212186248	NOVAVEST	43.05	38.70	3.62%	-10.10%	13.28%	0.88%	31.70	36.80	393'614'411	
CH0284142913	PLAZZA N	355.85	398.00	2.27%	11.84%	20.06%	0.88%	291.00	341.00	519'473'102	
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	116.00	143.50	2.74%	23.71%	14.35%	3.38%	110.90	129.20	6'582'042'359	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	84.65	116.90	2.98%	38.10%	21.81%	4.17%	82.60	98.85	9'037'192'041	
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	109.65	98.00	3.76%	-10.62%	3.30%	0.91%	89.40	98.40	267'495'998	
CH0002619481	WARTECK INVEST	1638.00	2020.00	3.48%	23.32%	9.14%	0.82%	1610.00	1925.00	422'832'713	
CH0148052118	ZUG ESTATES	2090.20	2150.00	2.20%	2.86%	7.17%	0.51%	1590.00	2080.00	649'857'375	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.03%	13.33%	16.80%	3.24%			26'259'156'607	

PROJEKTENTWICKLUNG / STANDORTENTWICKLUNG

# Vom Bürogebäude zum Wohnhaus



BILD: ZVG

Mit «Tiglio» wandelt Warteck Invest zwei Bürogebäude in ein Wohnquartier um.

WARTECK INVEST HAT IN BUCHS (AG) DIE BAUBEWILLIGUNG FÜR DAS KONVERSIONSPROJEKT «TIGLIO» ERHALTEN. BEI DER UMWANGLUNG VON ZWEI BÜROGEBÄUDEN IN 72 WOHNUNGEN INVESTIERT DIE BASLER IMMOBILIENGESELLSCHAFT 28 MILLIONEN FRANKEN.

**AW.** Warteck Invest hat die Baubewilligung für das Bauprojekt «Tiglio» am Webereiweg und Weierweg in der aargauischen Gemeinde Buchs erhalten. Mit der Überbauung entstehen 72 Wohnungen in drei Gebäuden. Darunter sind 20 Studios des Konzepts «Movement», das elektrisch verschiebbare Möbel vorsieht. Die Pläne stammen aus der Feder von Howald De Santis Architek-

ten aus Baden, als Totalunternehmerin agiert Halter. «Die Architektur von «Tiglio» steht für eine neue Generation von Wohnbauten, die sich bei der Transformation von Büroliegenschaften behutsam in das bestehende Umfeld einfügen und zugleich Akzente setzen», beschreibt Warteck Invest die Zielsetzung des Projekts. Zudem werde besonderer Wert auf ökologische Qualität sowie Biodiversität bei den Aussenräumen gelegt. Es werde eine Zertifizierung durch «Natur & Wirtschaft» angestrebt. Mit «Tiglio» wandelt Warteck Invest zwei bestehende Bürogebäude für eine Investitionssumme von rund 28 Mio. CHF um. Der Baustart ist für den kommenden Herbst geplant, der Erstbezug für das Frühjahr 2027. Es wird mit jährlichen Mietzinseinnahmen von 1,4 Mio. CHF gerechnet. •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 13\_2025 / 20. Jahrgang / 404. Ausgabe.

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

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

Administration & Verwaltung:  
info@immobilienbusiness.ch

Weitere Titel:  
IMMOBILIEN Business  
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

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  
marketpl  
group  
Empowering Swiss Real Estat

**k** keeValue.ch

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin