

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Weniger Leerstand, steigende Mieten (UBS-Studie)
- 7 Angebotsmieten legen zu (REMPA-Studie von SwissREI)
- 10 Flächenumsatz zieht an (JLL Studie zum europäischen Büroflächenmarkt)
- 12 Nachricht: SEIL Real Estate / Mandat zum Portfolio-Verkauf
- 13 Investitionsklima hellt sich auf: (Trendbarometer Immobilien Investmentmarkt von EY Real Estate Deutschland)
- 15 Marktkommentar
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Standortentwicklung: Zofingen/ Pensimo
- 18 Impressum

EDITORIAL

Blick über die Grenzen

Immobilien stehen bei professionellen wie privaten Anlegern derzeit hoch im Kurs. Wie unter anderem die bereits erfolgten und noch geplanten Kapitalerhöhungen der kotierten Schweizer Immobilienfonds zeigen, steht für Investments in die Assetklasse Immobilien derzeit viel Kapital bereit – insbesondere für Wohnimmobilien. Doch da sich das Baugeschehen in der Schweiz in Grenzen hält, besteht bekanntermassen ein gewisses Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, was die Preisspirale weiter ankurbeln dürfte, ausgehend von einem ohnehin schon hohen Niveau.

Optionen für Zukäufe im favorisierten Marktsegment zu wahrscheinlicheren Konditionen bieten sich eher jenseits der Landesgrenze. So etwa in Deutschland, wo das Transaktionsgeschehen seit geraumer Zeit an Dynamik gewinnt. Laut Umfragen gehen Marktakteure davon aus, dass in den nächsten Monaten Immobilien-Portfolios zum Verkauf gestellt werden (müssen) – schon aufgrund anstehender «Restrukturierungsthemen» und Insolvenzen. Um sich über den Immobilieninvestmentmarkt des Nachbarlandes ein eigenes Bild zu machen, bietet sich die Teilnahme an der Expo Real an, dem Herbst-Stelldichein der Immobilien-Investmentbranche im Oktober in München. Im Konferenzprogramm spielt das Thema «Wohnen» heuer die zentrale Rolle.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

SMART INVESTMENTS
Im Gespräch mit Marie Seiler,
CEO Pensimo Management AG

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

Jetzt abonnieren.
www.immobiliengeschaeft.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

106. Schweizer Immobiliengespräch

Zinsen runter – alles gut?

Dienstag, 30. September 2025, Hotel Alpha-Palmiers, Lausanne

Die expansive Geldpolitik der SNB bietet Rückenwind für die Schweizer Immobilienmärkte. Steht ein neuer Immobilienhype bevor? Welche Rolle spielen dabei Banken und alternative Kreditgeber? Sind Investoren bereit, wieder höhere Preise für Liegenschaften zu zahlen und dabei tiefere Renditen in Kauf zu nehmen? Mit welchen Hindernissen sind Investoren und Projektentwickler konfrontiert?



Daniel Ducrey
Mobimo Holding AG



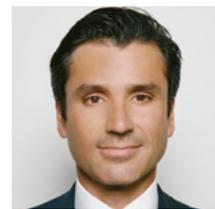
Olivier Metzenthin
JLL



David Michaud
Kantonalbank Vaudoise



André Sassone
HRS Real Estate SA



Cédric Murillo-Buscarini
Moderation

Melden Sie sich jetzt an unter
www.immobiliengespraech.ch/lausanne/



Sponsoren:

energie360°

smg | swiss
marketplace
group
Empowering Swiss Real Estate

k
keeValue.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Weniger Leerstand, steigende Mieten



BILD: DEPOSITPHOTOS

In der Stadt Zürich liegt die Leerwohnungsziffer aktuell bei 0,10 Prozent.

DIE LEERWOHNUNGSZIFFER IST 2025 IN DER SCHWEIZ VON 1,08 AUF 1,00 PROZENT GESUNKEN. DER RÜCKGANG IST DAMIT ETWAS DEUTLICHER AUSGEFALLEN ALS IM VORJAHR UND BETRAF GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE DES CHIEF INVESTMENT OFFICE GWM DER UBS SWITZERLAND AG SOWOHL MIETWOHNUNGEN ALS AUCH WOHNEIGENTUM. BETROFFEN WAREN DABEI INSBESONDERE DIE KLEINEN UND MITTELGROSSEN EINHEITEN. DIE AUTOREN DER STUDIE GEHEN DAVON AUS, DASS DIE LEERSTANDSQUOTE 2026 NUR NOCH GERINGFÜGIG SINKEN WIRD.

BW/PD. Die vom BFS Bundesamt für Statistik jährlich erhobenen Leerwohnungszahlen sind im laufenden Jahr erneut gesunken: Per 1. Juni 2025 standen schweizweit noch 48.455 Wohnungen leer, was einer Leerwohnungsziffer von 1,00 Prozent entspricht (Vorjahreswert: 1,08 Prozent) – es ist der tiefste Stand seit zwölf Jahren. Die Anzahl leerstehender Wohnungen verringerte sich um 3.500.

Neubautätigkeit bleibt weiterhin zu gering

«Trotz rückläufigem Bevölkerungswachstum bleibt der bauliche Neuzugang an Wohnungen hinter der Nachfrage zurück», stellen die Autoren der eingangs erwähnten Studie, die UBS-Ökonomen Fabian Wal-

tert und Maciej Skoczek, fest. Dass die Leerwohnungszahl zwischen dem 1. Juni 2024 und dem 1. Juni 2025, dem Stichtag der jährlichen Leerstandserhebung, zurückgegangen ist, obwohl per Saldo 13.000 Personen weniger in die Schweiz eingewandert sind als in der Vorperiode, deutet aus Sicht der UBS-Ökonomen darauf hin, dass die Wohnbautätigkeit weiterhin zu gering ausfällt. Zu einer ähnlichen Einschätzung der Lage kam jüngst schon der SBV Schweizerische Baumeisterverband. Zwar sei bei den Baubewilligungen seit Mitte 2024 eine Trendwende erkennbar, doch schlage sich diese bisher noch nicht in einer höheren Zahl fertiggestellter Wohnungen nieder, stellen die Autoren der Studie fest, und verweisen darauf, dass 2024 der Wohnungsbestand ge- >>>

>>> mäss BFS um lediglich 0,95 Prozent gestiegen ist – dies sei «der niedrigste Wert seit über 20 Jahren».

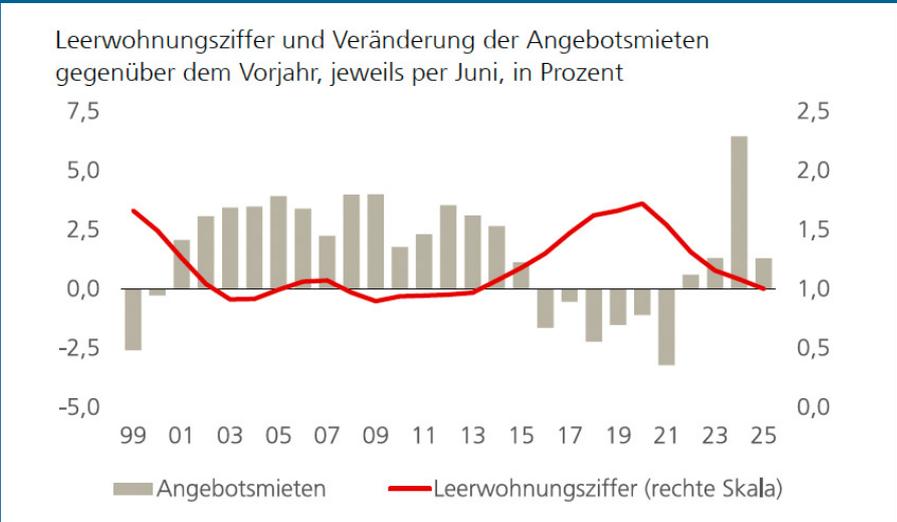
Knappes Angebot an Mietwohnungen und Eigenheimen

Der Rückgang der Leerwohnungen betrifft vor allem Mietwohnungen, deren Leerwohnungsziffer mittlerweile auf historisch niedrige 1,4 Prozent gesunken ist. Doch anders als im Vorjahr ist gemäss der UBS-Studie auch die Zahl leerstehender Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen leicht gesunken. Gleichwohl liegt die Leerwohnungsziffer bei den Eigenheimen mit 0,5 weiterhin deutlich unter jener der Mietwohnungen. Den Rückgang im Bereich Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum sehen die Autoren vor allem als Folge der gesunkenen Zinsen sein: «Wer die hohen Tragbarkeitshürden überwinden kann, profitiert beim Eigenheimerwerb von deutlich geringeren Nutzungskosten im Vergleich zur Miete.» Der durchschnittliche Kostenvorteil betrage rund 23 Prozent – was erkläre, warum die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum, gemessen an den aktiven Suchabos, innerhalb eines Jahres um 11 Prozent gestiegen ist.

Weniger Leerstand bei allen Wohnungsgrössen

Die aktuellen Leerwohnungszahlen weisen gemäss der Studie bei allen Wohnungsgrössen eine sinkende Tendenz auf. Die Zahl kleiner und mittelgrosser leerstehender Wohnungen war im Vergleich zum Vorjahr im Vorjahresvergleich jeweils um rund 8 Prozent rückläufig, und bei den grösseren Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern um 1 Prozent. Einzig bei sehr grossen Eigenheimen mit sechs und mehr Zimmern stellten die

WENIGER LEERSTAND, STEIGENDE MIETEN



Quellen: BFS, Wüest Partner, UBS

SINKENDER LEERSTAND BEI MIETWOHNUNGEN UND EIGENHEIMEN



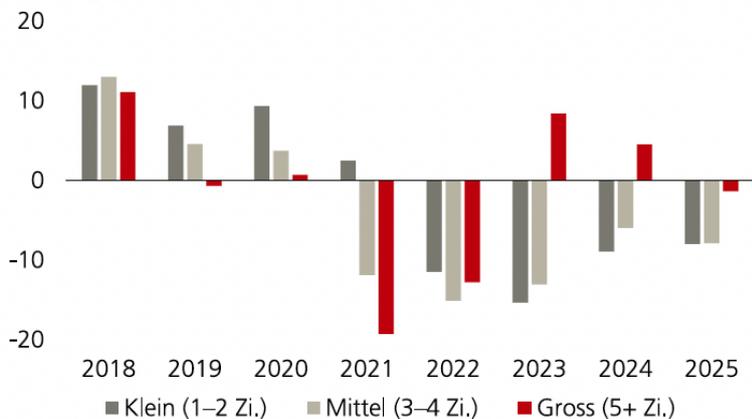
Quellen: BFS, UBS

UBS-Researcher einen Anstieg der Leerwohnungszahl um 6 Prozent fest. «Die kräftigen Mietpreisanstiege veranlassen Haushalte, bei Umzügen Kompromisse bezüglich der Wohnungsgrösse einzugehen, was die Nachfrage nach kleineren Wohnungen erhöht», so die Autoren. Gleichzeitig habe die Wohnungsknappheit

zuletzt zu einer verstärkten Bildung grösserer Haushalte geführt – etwa durch den Zusammenzug von Paaren oder einen späteren Auszug aus dem Elternhaus, was wiederum zu einer steigenden Nachfrage nach mittelgrossen Wohnungen führe. Die niedrigsten Leerwohnungsziffern verzeichnen die Kantone >>>

WENIGER LEERSTAND BEI ALLEN WOHNUNGSGRÖSSEN

Jahresveränderung der Anzahl Leerwohnungen nach Wohnungsgrösse, in Prozent



Quellen: BFS, UBS

>>> Genf (0,34%), Zug (0,42%) und Zürich (0,48%). Mittlerweile liegt die Leerwohnungsziffer in 15 Kantonen unterhalb der Schwelle von 1,0 Prozent. Vor fünf Jahren traf dies lediglich auf fünf Kantone zu – mit Ausnahme von Obwalden allesamt städtisch geprägt. Bei der aktuellen Leerstandserhebung weisen sämtliche Zentralschweizer Kantone eine Leerwohnungsziffer von unter 1,0 Prozent aus. Hinzu kommen weitere ländlich geprägte Kantone wie Graubünden (0,57%), Glarus (0,61%) und Schaffhausen (0,83%). Für die UBS-Ökonomen zeigt dies, dass nicht mehr nur Grossagglomerationen, sondern auch über sie hinausreichende Regionen von Wohnungsknappheit betroffen sind.

Die Lage in den Zentren

Entgegen dem gesamtschweizerischen Trend sind die Leerwohnungszahlen im Vorjahresvergleich mit Ausnahme von Genf in allen Grosszentren angestiegen. Seit 2020 haben die fünf Grosszentren per Saldo jährlich über 10.000 Personen an ihr

Umland verloren – vor allem aufgrund des ausgeprägten Mietpreisgefälles zwischen den Zentren und ihrem Umland und der zunehmenden Verbreitung des ortsunabhängigen Arbeitens. Gleichzeitig verzeichneten sie weiterhin eine starke Zuwanderung aus dem Ausland. Insbesondere in

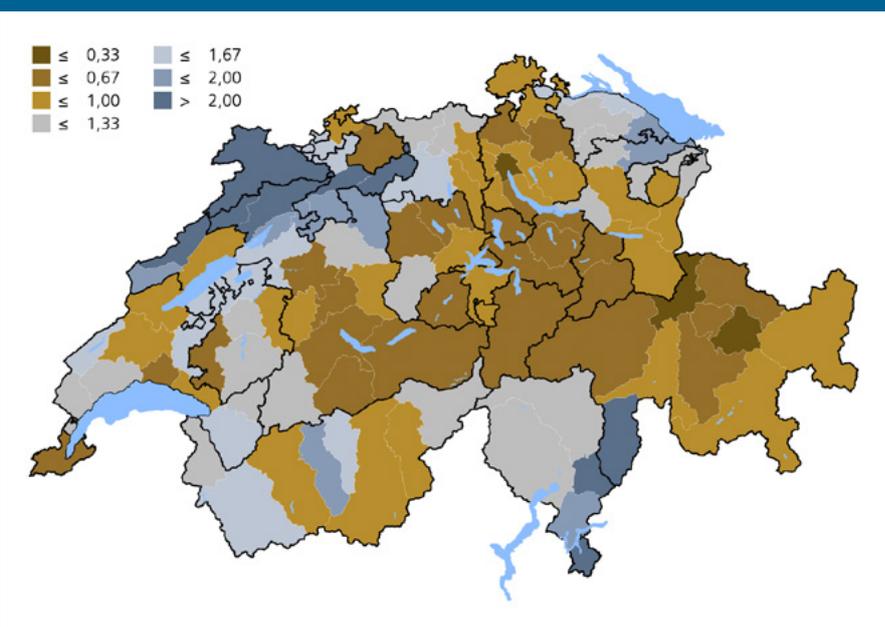
Zürich (Leerwohnungsziffer: 0,10%) und Genf (0,36%) bleiben Leerwohnungen die Ausnahme, während sich der Markt in Basel (0,95%) wesentlich entspannter zeigt. Stark von Wohnungsknappheit betroffen sind auch einige Mittelzentren wie Winterthur (0,18%), Thun (0,05%), Chur (0,23%) und Sion (0,22%).

Die meisten zum Verkauf oder zur Vermietung angebotenen Wohnungen finden sich entlang des Jurabogens. In den Regionen La Chaux-de-Fonds, Jura, Berner Jura, Olten und Thal liegt die Leerstandsquote jeweils über 2 Prozent. Auffällig hohe Leerstände verzeichnen auch die Tessiner Regionen Bellinzona und Lugano sowie die Bündner Region Mesolcina. Leicht überdurchschnittliche Leerstandsquoten bestehen zudem im Raum St. Gallen und im Oberthurgau.

Angebotsmieten legen zu

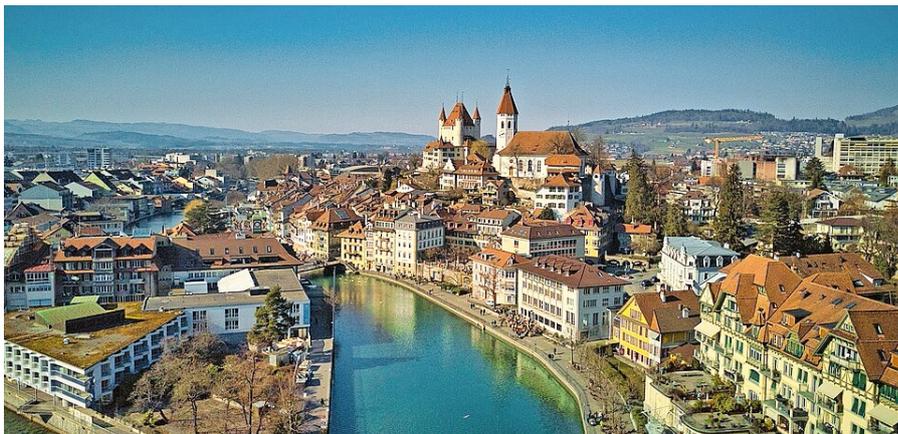
Der Rückgang der Leerstandsquote dürfte sich nach Einschätzung der Autoren weiter fortsetzen, wenn >>>

WOHNUNGSKNAPPHEIT IN IMMER MEHR REGIONEN



Quellen: BFS, UBS

>>> auch in abgeschwächter Form, da die Wohnungsnachfrage im Zuge eines geringeren Beschäftigungswachstums und damit geringerer Zuwanderungszahlen voraussichtlich sinken werde. Zudem hemme der Mangel an verfügbarem Wohnraum die Umzugsbereitschaft und die gestiegenen Mieten fördere die Bildung grösserer Haushalte. Zwar sei die Zahl der neu baubewilligten Wohnungen in den letzten Quartalen leicht gestiegen, doch dies werde sich aufgrund langer Bauzeiten frühestens gegen Ende des nächsten Jahres auf das Angebot auswirken. Die UBS-Ökonomen gehen davon aus, dass die Leerstandsquote per 1. Juni 2026 bei rund 0,95 Prozent liegen wird, und dass die Wohnungsknappheit die Angebotsmieten weiter stei-



Auch jenseits der Grosszentren wird Wohnraum knapp.

gen lässt. «Zwischen 2002 und 2014 lag die Leerstandsquote durchgehend bei etwa 1 Prozent und die Angebotsmieten stiegen durchschnittlich um 3 Prozent pro Jahr – bis Ende 2026 erwarten wir eine Verteuerung

der Angebotsmieten zwischen 3 und 4 Prozent», schreiben die UBS-Ökonomen. «Sollte sich die Konjunktur jedoch deutlich abschwächen, dürfte der Anstieg der Mieten spürbar gedämpft ausfallen». •

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 / info@amenti.ch / +41 44 224 49 00



WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Angebotsmieten steigen weiter



BILD: DEPOSITPHOTOS

Die Angebotsmieten im Tessin (im Bild: Lugano) waren zuletzt rückläufig.

DIE SCHWEIZER ANGEBO-TMIETEN SIND HABEN DEM 1. JULI 2024 UND DEM 30.06.2025 GEGENÜBER DER VORPERIODE DEUTLICH ZUGELEGT. MIT EINER AUSNAHME: IM TESSIN SANKEN DIE MIETEN. ZU DIESEM ERGEBNIS KOMMT DIE VOM SWISS REAL ESTATE INSTITUT IM AUFTRAG VON NEWHOME ERSTELLTE RENTAL MARKET PRICE ANALYSIS (REMPA).

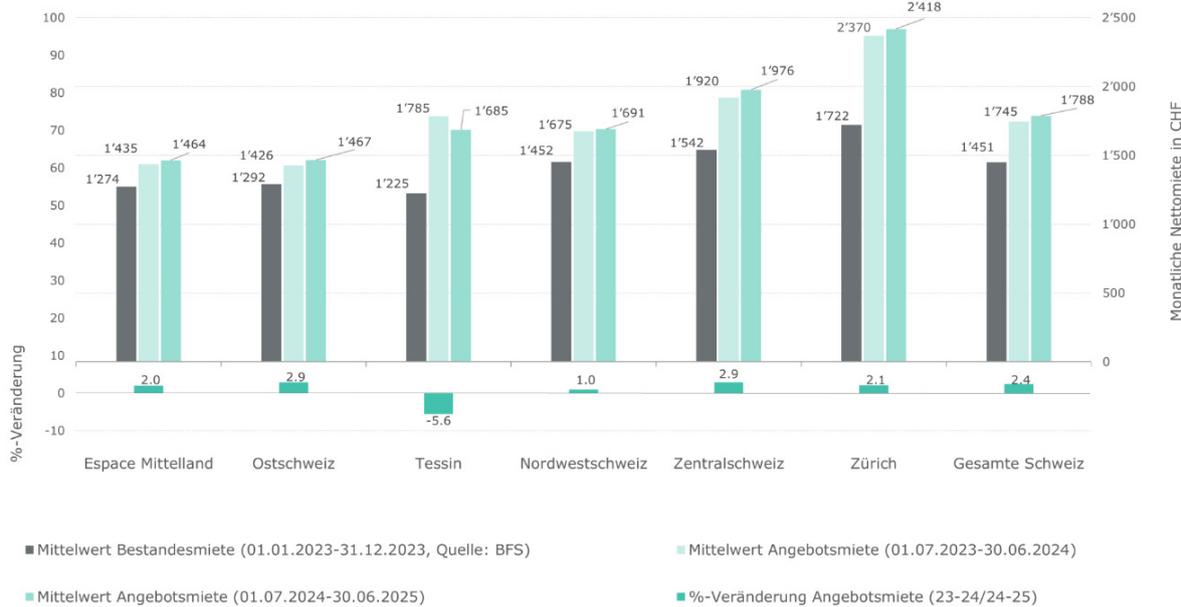
BW/PD. Gemäss den Erhebungen des Swiss Real Estate Institut (SwissRei) sind die Angebotsmieten in der Schweiz zwischen dem 1.7.2024 und dem 30.6.2025 gegenüber der Vorperiode um 2,4 Prozent gestiegen, wenn auch regional sehr unterschiedlich. In der Ostschweiz und in der Zentralschweiz fielen die Mietzinssteigerungen bei den Angebotsnettomieten mit jeweils 2,9 Prozent am höchsten aus. In der Region Zürich haben die Mietzinszuwächse in der ausgewerteten Periode mit

2,1 Prozent deutlich nachgelassen – was erstaune, wie die Reseacher von SwissRei feststellen.

Zürich bleibt teuerste Region

Einzig im Tessin sind die Angebotsmieten gegenüber der Vorperiode im Schnitt um 5,6 Prozent gesunken – was belege, dass die oft monierten massiven Mietanstiege kein gesamtschweizerisches Problem sind, sondern nur einzelne Gemeinden und Ballungsgebieten betreffen. >>>

PREISENTWICKLUNG DER ANGEBOTSNETTO- UND BESTANDESNETTOMIETEN NACH REGION



Quelle: REMPA 2025

>>> Trotz des moderaten Preisanstiegs bleibt die Region Zürich mit durchschnittlichen Angebotsnettomieten von 2.418 CHF die teuerste Region. Die günstigsten Wohnungen in der Deutschschweiz gibt es für durchschnittlich 1.464 CHF beziehungsweise 1.467 CHF netto im Espace Mittelland respektiv in der Ostschweiz.

Angebots- und Bestandesmieten driften auseinander

Der Vergleich von durchschnittlichen Angebotsnetto- und Bestandesnettomieten macht die Anspannung im Deutschschweizer Mietmarkt deutlich. In allen Regionen liegen die Angebotsmieten für neue Mietverträge

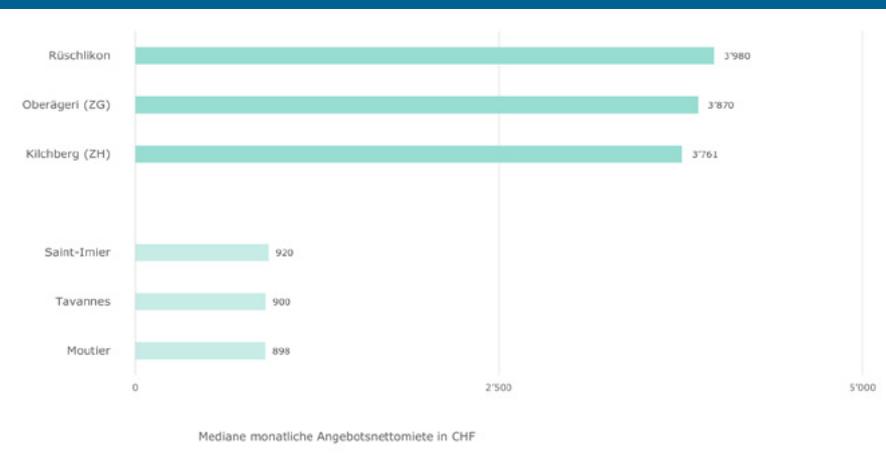
spürbar über den Bestandesmieten laufender Mietverhältnisse. Besonders ausgeprägt ist die Differenz in Zürich, wo die Angebotsmieten um fast 650 CHF höher liegen, was eine markante monatliche Mehrbelastung für Neumieterrinnen und Neumietler bedeutet.

In der Ostschweiz, der Nordwestschweiz und im Espace Mittelland bewegen sich die durchschnittlichen Bestandesnettomieten gemäss der Studie in einem vergleichsweise moderaten Preisband zwischen 1.274 und 1.452 CHF. Im Vergleich dazu liegen die durchschnittlichen Bestandesnettomieten in der Spitzenregion Zürich bei 1.722 CHF.

Rekordtiefe Leerstandsquote

Die Region Zürich dominiert das Segment der Hochpreisgemeinden. So weisen die Zürcher Gemeinden Rüslikon und Kilchberg (ZH) Spitzenmieten von knapp 4.000 CHF auf. Oberägeri im Kanton Zug er- >>>

GEMEINDEN MIT DEN HÖCHSTEN UND TIEFSTEN ANGEBOTSNETTOMIETEN (5 DEUTSCHSCHWEIZER REGIONEN UND TESSIN)

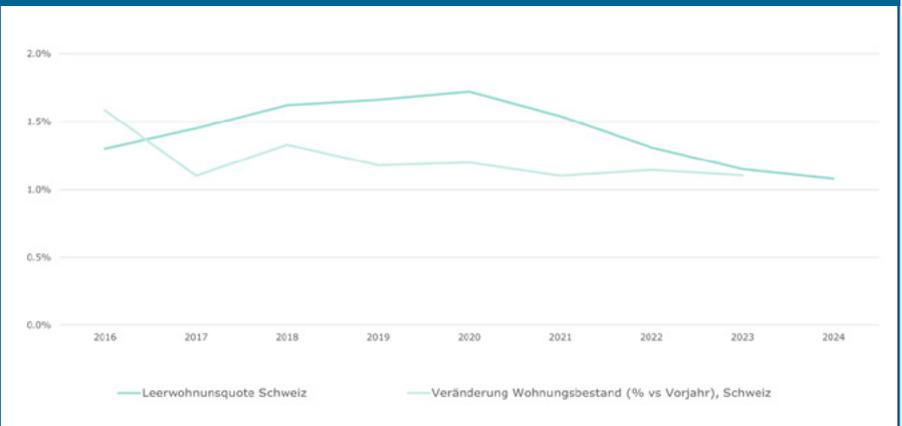


Quelle: REMPA 2025

>>> gänzt die Top 3 der teuersten Schweizer Gemeinden. Am anderen Ende des Spektrums liegen vor allem Gemeinden im Berner Jura, wo die Nettomieten für eine durchschnittliche Wohnung mit 900 CHF knapp 80 Prozent tiefer liegen.

Für den Schweizweit starken Mietanstieg bei Erst- oder Wiedervermietungen sei vor allem die tiefe Leerstandsquote verantwortlich, konstatieren die Autoren. Die Leerwohnungsquote in der Schweiz sei seit ihrem Höchststand 2020 (1,72 %) kontinuierlich zurückgegangen und habe 2024 ein Rekordtief von 1,08 Prozent erreicht. Hauptgrund für den Rückgangs sei die hohe Nachfrage nach Wohnraum. «Hohe Mieten sind vor allem ein Problem von Zentrumsgemeinden und exklusiven Agglomerationen», sagt

SINKENDE LEERWOHNUNGSQUOTE SEIT 2020:
WOHNUNGSSTAND UND LEERWOHNUNGSSTAND GESAMTE SCHWEIZ



Quelle: BFS, eigene Berechnungen

Peter Ilg, Leiter des Swiss Real Estate Institute. Die Studie zeige aber auch, «dass es Regionen und zahlreiche Gemeinden in der Schweiz mit markant

tiefen Mieten gibt, die oft in vertretbaren S-Bahn-Pendeldistanz ausserhalb der Ballungsgebiete erreichbar sind».

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.

BÜROMÄRKTE EUROPA

Flächenumsatz zieht deutlich an



BILD: WIKIPEDIA

Die Spitzenmieten für Büroflächen sind in Paris zuletzt rasant gestiegen.

GEMÄSS DER IM AUGUST VON JLL PUBLIZIERTEN STUDIE ZUM EUROPÄISCHEN BÜROFLÄCHENMARKT SIND DIE SPITZENMIETEN IM ZWEITEN QUARTAL GESTIEGEN – BEI DEN TOP-OBJEKTEN BESTEHT DEMNACH WEITERHIN EINE KLUFT ZWISCHEN ANGEBOT UND NACHFRAGE. DERWEIL NIMMT DER LEERSTAND IN ÄLTEREN OBJEKTEN UND AN PERIPHEREN STANDORTEN WEITER ZU.

PD/BW. In London und Paris sind die Büros Spitzenmieten im zweiten Quartal rasant angestiegen – in der briti-

schen Kapitale legten sie gemäss der aktuellen Studie des Immobilienberatungsunternehmens JLL gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 17,9 Prozent zu, in der französischen Hauptstadt um 20 Prozent.

Büromieten legen zu

Insgesamt legten die europäischen Büromieten im zweiten Quartal 2025 nach den JLL-Zahlen um 9,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr und um 1,3 Prozent gegenüber dem Vorquartal zu. Dieses anhaltende Wachstum liege weiterhin über dem Zehnjahresschnitt und sei vor allem auf hochwertige Gebäude zurückzuführen.

ren, die einen Wettbewerb unter den interessierten Nutzern um verfügbare Flächen erzeugen, berichtet Hela Hinrichs, Senior Director EMEA Research & Strategy bei JLL. Doch sei das starke Wachstum im Jahresvergleich vor allem auf die gute Leistung in London und Paris zurückzuführen.

In 20 der insgesamt 23 von JLL untersuchten Indexmärkte wurden jährliche Mietsteigerungen verzeichnet. Budapest und Luxemburg blieben im Quartalsverlauf unverändert, während Dublin einen Rückgang von vier Prozent verzeichnete. «Mit München, Frankfurt und Düsseldorf ist Deutschland gleich dreifach >>>

>>> in den Top Ten der Metropolen mit dem stärksten Mietwachstum vertreten», so Hinrichs. «Hier spiegelt sich die Entkoppelung von Spitzenmiete und Leerstandsquote: Denn während in diesen Städten die generelle Verfügbarkeit weiter steigt, dreht der Wettbewerb um hochwertige, nachhaltige und zentral gelegene Büroflächen die Preisschraube immer weiter.»

Steigender Flächenumsatz in Westeuropa

Das europäische Bürovermietungsvolumen erreichte im zweiten Quartal 2025 2,3 Mio. Quadratmeter. Dies entspricht einem Anstieg von acht Prozent gegenüber dem Vorquartal und einem leichten Rückgang (-1%) gegenüber dem Vorjahr. Die Vermietungszahlen für das zweite Quartal 2025 sind Hinrichs zufolge vor dem Hintergrund der zollpolitischen und allgemeinen wirtschaftlichen Un-

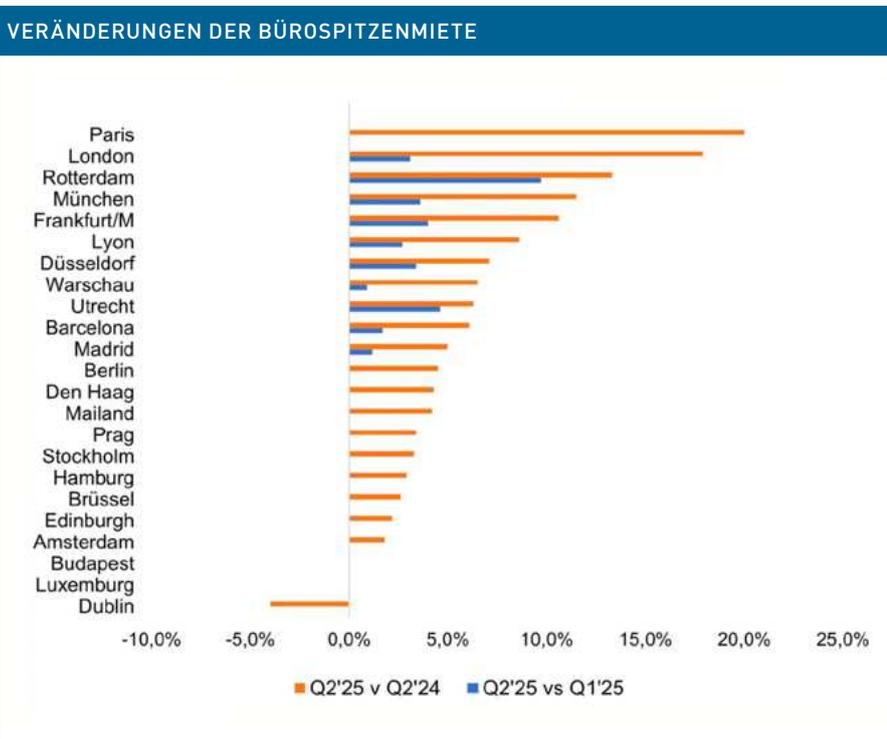


Quelle: JLL, August 2025

sicherheit zu sehen, die über weite Strecken des zweiten Quartals anhielt. Trotz dieses Gegenwinds sei die Stimmung positiv, da sich die Unternehmen zunehmend auf eine veränderte Arbeitsplatz- und Belegungsdynamik eingestellt hätten.

In Westeuropa beziffert sich die Büronachfrage auf insgesamt 2,06 Mio. Quadratmeter, was einem deutlichen Anstieg um neun Prozent gegenüber dem Vorquartal und einem leichten Anstieg von zwei Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Büronachfrage in Osteuropa blieb im Quartalsvergleich mit 224.000 Quadratmetern stabil, ging aber im Jahresvergleich um rund 22 Prozent zurück. Zehn Indexmärkte verzeichneten einen Anstieg der Büronachfrage im Jahresvergleich, wobei Luxemburg (+164%), Amsterdam (+126%) und Frankfurt (+57%) die grössten Zuwächse verzeichneten. Die übrigen 13 Märkte verbuchten einen Rückgang im Jahresvergleich, wobei die geringere Aktivität im zweiten Quartal 2025 in Budapest (-40%), Utrecht (-35%) und Den Haag (-35%) am stärksten ausgeprägt war.

Paris verzeichnete den zweiten Nachfragerückgang in Folge (-22%) mit einem Büroflächenumsatz von insgesamt 337.000 Quadratmetern im zweiten Quartal. Auch im Jahresvergleich ging der Markt um 20 Prozent zurück. Viele Mieter verhandeln ihre auslaufenden Miet- >>>



Quelle: JLL, August 2025

>>> verträge, um den stark gestiegenen Marktmieten und auch den Flächenausbauskosten zu entgegen. Einige verlassen inzwischen sogar die französische Hauptstadt aufgrund der hohen Kosten. London verzeichnete zeitgleich einen Flächenumsatz von 300.000 Quadratmeter. Dies ist das beste Quartal seit dem vierten Quartal 2023 und ein Plus von 71 Prozent gegenüber dem Vorquartal sowie von 51 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Büromieter suchen nach modernen Flächen mit hohem Nachhaltigkeitsstandard und so entfielen im 2. Quartal rund 30 Prozent der Anmietungen auf im Bau befindliche Gebäude.

Leerstandsquote steigt an

Der Leerstand in Europa stieg im Quartalsvergleich leicht an (+ 20bp) und erhöhte sich von neun Prozent im ersten Quartal 2025 auf 9,2 Prozent zum Ende des zweiten Quartals. «Wir sehen weiterhin eine Zuspitzung der europäischen Entwicklungspipeline, da die Flächenverfügbarkeit an CBD-Standorten nach wie vor gering ist», sagt Hinrichs. «Die Teilmärkte jenseits des Zentrums haben hingegen weiterhin mit höherem Leerstand

und veralteten Beständen zu kämpfen, da die meisten Nutzer weiterhin gut gelegene, hochwertige Büroflächen bevorzugen.» Auf 16 Indexmärkten verzeichnete JLL im zweiten Quartal 2025 einen Anstieg des Leerstands. Die grössten Aufwärtbewegungen gab es in Hamburg (+ 70 bp auf 6,1 %), München (+ 50 bp auf 7,6 %), Stockholm (+ 40 bp auf 14,8 %), Lyon (+ 40 bp auf 7,0 %) und Amsterdam (+ 40 bp auf 8,0 %). Der Leerstand ging im Quartalsvergleich hingegen nur in fünf Märkten zurück, vor allem in Budapest (- 130 bp auf 12,8 %), Prag (- 50 bp auf 6,6 %) und Den Haag (- 50 bp auf 2,3 %). Die Bürofertigstellungen in Europa beliefen sich im zweiten Quartal auf 1,06 Mio. Quadratmeter. Dies ist ein Anstieg von 31 Prozent gegenüber dem Vorquartal, auch wenn das vergangene Quartal das niedrigste seit Q1 2020 war. Im Vergleich zum Fünfjahresdurchschnitt der Fertigstellungen im zweiten Quartal liegt das aktuelle Quartal 5,3 Prozent darunter. Paris (175.000 qm), London (157.000 qm) und Berlin (102.000 qm) steuerten mit einem Gesamtanteil von 41 Prozent der fertiggestellten Flächen in Europa den Löwenanteil bei. •

NACHRICHTEN

SEIL RE: MANDAT ZUM PORTFOLIOVERKAUF

Die SEIL Real Estate (SEIL) hat ein weiteres Grossmandat übernommen. Wie die Gesellschaft mitteilt, startet sie dieser Tage den Vertrieb eines bedeutenden Wohnportfolios in Nordrhein-Westfalen, welches rund 1.500 Wohneinheiten an neun Standorten mit einer vermietbaren Fläche von mehr als 100.000 Quadratmetern umfasst. Den Angaben zufolge zählen zu diesem Mandat zehn Objekte in etablierten Lagen, unter anderem in Mönchengladbach, Hagen und Herne. Hinzu kämen weitere Standorte in Schleswig-Holstein, die «das Portfolio zu einem überregionalen Investmentprodukt mit besonderem Skaleneffekt machen». Laut SEIL bietet das Portfolio erhebliche Wertschöpfungschancen und bereits aktuell hohen Cash Flow. Bei Seil Real Estate handelt es sich um eine der wenigen Nischen-Transaktionsberater im deutschen Markt: Seit seiner Gründung im Jahr 2012 ist das inhabergeführte und deutschlandweit agierende Unternehmen mit Sitz in Frankfurt und Büro in London auf die Strukturierung komplexer Immobilienverkäufe aus Grossbeständen spezialisiert. Das Team von Seil Real Estate besteht aus Experten der Immobilien- und Finanzbranche und ist unter anderem bei Transaktionsprozessen als Buy-Side- und Sell-Side-Advisor tätig. **bw**

EUROPÄISCHER FLÄCHENUMSATZ



Quelle: JLL August 2025

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Investitionsklima hellt sich spürbar auf



BILD: DEPOSITPHOTOS

Der Investmentmarkt in Deutschland kommt in Bewegung – besonders gefragt sind Wohnimmobilien.

DIE MARKTAKTEURE IN DEUTSCHLAND RECHNEN GROSSMEHRHEITLICH MIT EINEM STEIGENDEN TRANSAKTIONSVOLUMEN IM LAUFENDEN JAHR. ZU U. A. DIESEM ERGEBNIS KOMMT DAS «TRENDBAROMETER IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT», FÜR DAS EY REAL ESTATE RUND 150 AKTEURE IN DEUTSCHLAND BEFRAGT HAT.

PD/BW. Nach zwei Jahren mit deutlichen Rückgängen des Transaktionsvolumens (2022: -40%; 2023: -56%) hat sich der deutsche Immobilien-Investmentmarkt im Jahr 2024 bei insgesamt 34,9 Milliarden Euro stabilisiert (2023: 29,3 Mrd. Euro). Damit wurde erstmals seit dem Jahr 2021 wieder ein Wachstum verzeichnet. Zum Vergleich: 2021 bezifferte sich das Rekordvolumen auf 113,8 Milliarden Euro. Auch wenn sich die Stabilisierung zunächst auf niedrigem Ni-

veau vollziehe, sei der Abwärtstrend gestoppt, betonen die Researcher von EY Real Estate Deutschland.

Mehr Portfolio-Transaktionen

Mit der Trendwende geht gemäss dem Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt eine spürbare Aufhellung des Investitionsklimas einher. Zwei Drittel der Befragten (67%) erwarten auch im laufenden Jahr ein steigendes Transaktionsvolumen. >>>

>>> Für 72 Prozent der Befragten ist Deutschland als Standort für Immobilien-Investments «attraktiv» oder «sehr attraktiv» – im Vorjahr waren nur 58 Prozent dieser Ansicht. Gleichzeitig hat der Anteil derer, die Deutschland als «weniger attraktiv» einstufen, im Vergleich zum Vorjahr von 42 auf nun 28 Prozent deutlich abgenommen.

Mehr als 80 Prozent der Umfrageteilnehmer schreiben Immobilieninvestitionen wieder eine zunehmende Attraktivität gegenüber alternativen Assetklassen zu. Fast ebenso viele Befragte erwarten 2025 eine Zunahme von Portfoliotransaktionen. «Der freie Fall am Immobilien-Investmentmarkt ist gestoppt und das Investitionsklima dreht sich langsam, wenn auch trotz zahlreicher weiterhin bestehender Herausforderungen noch lange keine Euphorie angebracht ist», sagt Florian Schwalm, Geschäftsführer EY Real Estate GmbH.

Hoher Restrukturierungsdruck

Für Projektentwickler wird die Geschäftslage im Jahr 2025 von fast allen Befragten (96 Prozent) weiterhin als schwierig eingeschätzt. Und auch die bisherigen Zinssenkungen sind aus Sicht von 86 Prozent noch kein Befreiungsschlag für die Branche.

Fast alle Befragten gehen davon aus, dass weiterhin restrukturierungsbedürftige Immobilien zum Erwerb angeboten werden. 92 Prozent erwarten zusätzliche Insolvenzen in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Auch die Refinanzierung von 2025 auslaufenden Anleihen – von denen viele aus der historischen Niedrigzinsphase stammen – wird sich für einige Marktteilnehmer als schwierig erweisen. Die von Abwertungen aufgezehrten Eigenkapitalpuffer dürften die Lage zusätzlich erschweren, meinen 91 Prozent der Befragten.

«Auch 2025 werden Restrukturierungsthemen die Immobilienwirtschaft prägen. Die Tendenz stimmt zwar und man hat sich langsam sortiert, aber das Hausaufgabenheft der Branche ist weiter prall gefüllt», sagt Paul von Drygalski, Director Real Estate, Hospitality & Construction, EY Real Estate GmbH.

Doch nicht nur Anschlussfinanzierungen bleiben herausfordernd – auch insgesamt wird das Finanzierungsumfeld für 2025 als komplex erachtet: 92 Prozent der Umfrageteilnehmer erwarten ein weiterhin angespanntes Umfeld für Development-Finanzierungen. Nur etwas mehr als die Hälfte der Befragten glaubt, dass sich die Anforderungen an Immobilienfinanzierungen im Neugeschäft im Jahr 2025 normalisieren werden.

Dennoch erwarten 65 Prozent der Marktteilnehmer ein wachsendes Neugeschäftsvolumen bei Gewerbeimmobilien. Insbesondere vom Kapitalmarkt und von Private Debt erhofft man sich Entlastung: 85 Prozent gehen davon aus, dass Finanzierungen über den europäischen Kapitalmarkt wieder an Attraktivität gewinnen, und rund zwei Drittel davon, dass privates Fremdkapital im Jahr 2025 einen Teil der Finanzierungslücken schliessen wird.

Wohnimmobilien im Fokus

Auch 2025 liegt die Nutzungsart Wohnen bei 79 Prozent der Befragten im Investitionsfokus. Hier werden teils wieder moderat steigende Kaufpreise erwartet – primär für Wohnimmobilien in Top-Lagen nehmen das 78 Prozent der Befragten an. Die Kehrseite der hohen Nachfrage ist allerdings das geringe Angebot, das als Trend auch den Wohnimmobilienmarkt 2025 prägen wird: Aufgrund des Nachfrageüberhangs gehen 92 Prozent der Befragten von einer auf sehr niedri-

gem Niveau verharrenden oder gar noch weiter sinkenden Mieterfluktuation aus. Auch Logistikimmobilien stehen bei 47 Prozent der Befragten im Investitionsfokus; in Premium-Lagen erwartet knapp 50 Prozent wieder steigende Preise. Ebenfalls 47 Prozent der Marktakteure fokussieren sich auf den Lebensmitteleinzelhandel beziehungsweise Fachmärkte. Gesundheits- beziehungsweise Life-Science-Immobilien bleiben im Vergleich zum Vorjahr unverändert attraktiv und geniessen bei 44 Prozent der Befragten starkes Augenmerk. Zudem haben sich Data Center etabliert, die 2025 bei 42 Prozent der Marktakteure in den Investitionsfokus gerückt sind – auch wenn die Nutzungsart derzeit noch als Nischenphänomen zu sehen ist.

Büroobjekte weniger gefragt

Die Nutzungsart Büro, die 2024 noch für 54 Prozent der Marktakteure von gesteigertem Interesse war, ist heuer nur noch für 42 Prozent interessant. Selbst in guten Lagen erwarten nur 23 Prozent der Befragten wieder steigende Preise. In Sekundärlagen rechnen mehr als drei Viertel mit weiter sinkenden Preisen. 94 Prozent meinen, dass im Ringen um Bestandsmieter mittlerweile weitreichende Zugeständnisse gemacht werden.

Shopping-Center sind nur für 19 Prozent der Befragten ein Investmentcase, sie belegen den letzten Platz im Beliebtheitsranking der Assetklassen. Steigende Preise erwartet kaum jemand. Immerhin: Zwei Drittel erwarten für Shopping-Center in Premium-Lagen ein stabiles Preisniveau. Betreiberimmobilien wie Hotels bleiben ein Spezialthema: Ein Drittel der Befragten richtet seine Aufmerksamkeit auf Business-Hotels; etwas weniger beliebt (20 Prozent) sind Ferienhotels. •

MARKTKOMMENTAR

Wohn-Immobilienfonds im Aufwärtstrend

DIE US-NOTENBANK HAT AM 17. SEPTEMBER 2025 ERSTMALS SEIT DEZEMBER 2024 DEN LEITZINS GESENKT – UM 25 BASISPUNKTE VON 4,25 AUF 4,00 PROZENT. DAMIT REAGIERT DIE FED AUF DEN SCHWÄCHELNDEN US-ARBEITSMARKT. AKTUELL RECHNET NUR EINE KNAPPE MEHRHEIT DES GELDPOLITISCHEN AUSSCHUSSES DAMIT, DASS DER LEITZINS BIS JAHRESENDE UM WEITERE 50 BASISPUNKTE SINKEN WIRD. AUFGRUND DIESER UNEINIGKEIT ÜBER DEN KÜNFTIGEN KURS REAGIERTEN DIE AKTIENMÄRKTE AUF DIE ZINSENKUNG NUR VERHALTEN.

FL/TM. Trotz der ausgebliebenen Reaktion notieren die US-Aktien auf Rekordniveau. Der S&P 500 weist seit Jahresbeginn eine Performance von +11,74 Prozent aus. Im Gegensatz dazu verzeichneten die europäischen und Schweizer Aktien in den vergangenen Wochen Verlust – gleichwohl zeigen sowohl der DAX (+17,33% YTD) als auch der SPI (+7,91% YTD) weiterhin recht solide Performancewerte.

REAL INDEX

Die Schweizer Immobilienaktien stehen bereits seit Mitte des Jahres unter moderatem, aber anhaltendem Verkaufsdruck. Die Performance des REAL Index fiel in den vergangenen Wochen vom Spitzenwert +20,42 Prozent auf aktuell +12,27 Prozent. Auch sein europäisches Pendant, der EPRA Index, hat nachgegeben und verzeichnet seit Jahresbeginn eine Performance von +0,59 Prozent (nicht währungsbereinigt). Anfang Juli hatte der Index noch ein Plus von 7,13 Prozent ausgewiesen.

Bei der Swiss Prime Site kommt es mit Beginn des neuen Jahres zu einem Führungswechsel. Der Verwaltungsrat hat den bisherigen Finanzchef der Gesellschaft, Dr. Marcel Kucher, zum neuen Chief Executive

Officer ernannt. Er tritt per 1. Januar 2026 die Nachfolge von René Zahnd an. Die Suche nach einer Nachfolge für die CFO-Position sei bereits eingeleitet worden, teilt die SPS mit.

Mit einem Kursgewinn von über 14 Prozent im laufenden Jahr erzielen die SPS-Aktien eine leichte Outperformance gegenüber dem REAL Index (+12,27% YTD).

SWIIT Index

Die kotierten Schweizer Immobilienfonds verzeichnen in den vergangenen Wochen deutliche Kursgewinne. Seit Ende Juli legte der SWIIT Index um 3,82 Prozent zu, womit sich die Jahresperformance auf +7,41 Prozent weiter verbessert.

Besonders Fonds mit einem hohen Anteil an Wohnimmobilien profitieren von der starken Nachfrage. Die drei Top-Performer im Index – bei allen beträgt der Wohnanteil mindestens 75 Prozent –, haben im bisherigen Jahresverlauf Kursgewinne von jeweils rund 15 Prozent erzielt.

Ungeachtet der grossen Beliebtheit von Schweizer Immobilienfonds weisen einige wenige Fonds eine negative Jahresperformance aus, so etwa der UBS Hospitality (-2,21%) und der UBS Residentia (-4,64%). Beide



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

Fonds sollten ursprünglich mit dem UBS Living Plus fusioniert werden, doch die für Ende Juni geplante Vereinigung musste nach Einsprachen vorerst gestoppt werden und liegt nun zur weiteren Prüfung bei der Finma.

Weitere Emissionen geplant

Am Primärmarkt bleiben die Fonds sehr aktiv. Im dritten Quartal 2025 wurde rund 1 Mrd. CHF an frischem Kapital über Emissionen oder Lancierungen aufgenommen. Für das vierte Quartal 2025 stehen Transaktionen im Volumen von über 600 Mio. CHF an. Damit dürfte das Transaktionsvolumen bei Immobilienfonds für das Gesamtjahr 2025 die Marke von 4 Mrd. CHF überschreiten, aktuell liegt es bei rund 3,9 Mrd. CHF. •

17.9.2025	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	3 163.83	0.76	8.63
REAL	4 115.58	-0.47	12.27
SWIIT	583.81	1.18	7.41
EPRA EUROPE INDEX	1 599.08	-0.92	0.02
	NET CHANGES		
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	-0.0667	0.013	-0.101
CHF SARON 5Y	0.1375	-0.020	-0.037
CHF SARON 10Y	0.4225	-0.067	0.041
CHF SARON 15Y	0.6050	-0.089	0.089

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE				22. SEPTEMBER 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	158000	1	141000	1
140241	AGRUNA AG	3260	3750	3500	10	3600	53	3600	2
10202256	CASAINVEST N	526	570	570	34	0	0	560	6
255740	ESPACE REAL ESTATE HLDG N	175	208	200	80	202	450	202	400
190684	IMBEX HLDG N	7900	8500	8000	1	9000	1	8500	2
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	14000	17000	17100	2	28600	1	14600	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2895	4500	2750	5	4000	3	4500	3
11502954	KONKORDIA AG N	7000	7750	7600	1	7700	3	7700	2
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	400	2	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	65.05	72	75.25	200	0	0	72	107
257770	REUSSEGG HLDG N	99	350	340	68	380	50	340	22
54702757	SIA-HAUS VZ N	8650	10500	9700	2	0	0	10500	13
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN N	2450	2975	2650	14	3275	5	2800	3
253801	TERSA AG	14000	15700	15000	2	17900	1	15700	1
172525	TONWERK LAUSEN N	19500	19500	17600	1	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	207	100	217	100	202	1
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	83	102	82	100	84	100	83	100



B E K B | B C B E

ANZEIGE

HSLU Hochschule
Luzern

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

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

Master/Certificate of Advanced Studies

CAS Real Estate Asset Management

Programmstart: 5. Februar 2026

MAS Immobilienmanagement

CAS Real Estate Investment Management

Programmstart: 19. August 2026

CAS Real Estate Development

Programmstart: 20. August 2026

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											23. SEPTEMBER 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	101.35	138.00	2.29%	36.16%	11.66%	1.69%	124.60	135.00	1'354'005'078		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	125.05	172.00	1.98%	37.54%	10.97%	0.88%	154.00	175.40	1'425'885'160		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	102.85	129.50	2.28%	25.91%	5.65%	0.94%	114.80	129.20	884'381'659		
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	116.40	149.50	2.17%	28.44%	11.05%	0.75%	130.20	154.40	2'934'910'745		
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	78.00	101.00	2.51%	29.49%	-0.96%	0.59%	93.00	111.40	853'965'605		
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	185.65	195.00	3.91%	5.04%	-3.94%	1.22%	191.60	208.50	1'729'757'445		
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	111.45	155.00	2.35%	39.08%	3.32%	0.99%	142.60	161.40	3'232'395'730		
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	101.15	114.00	3.15%	12.70%	3.64%	0.95%	105.20	117.80	912'000'000		
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	162.55	252.00	2.10%	55.03%	2.44%	0.72%	230.00	254.50	4'133'712'240		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	117.90	163.00	1.97%	38.25%	13.81%	2.21%	140.20	163.00	753'875'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	118.85	166.00	2.30%	39.67%	9.05%	0.94%	159.00	179.00	3'194'778'066		
CH014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	161.75	251.00	1.82%	31.58%	2.45%	0.59%	235.00	254.00	1'913'395'841		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	116.14	162.50	2.55%	39.92%	7.53%	3.18%	152.40	159.80	438'750'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	103.75	102.50	5.36%	-1.20%	8.72%	0.89%	95.50	109.80	584'141'760		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	96.45	102.70	2.76%	6.48%	1.44%	0.87%	95.10	107.00	394'289'332		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	92.25	87.00	6.53%	-5.69%	-2.63%	NICHT KOTIERT	95.00	108.00	135'937'500		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	98.15	130.00	2.15%	32.45%	11.09%	2.58%	112.60	129.40	1'267'500'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	185.40	249.00	2.68%	34.30%	7.15%	0.97%	227.00	251.00	1'593'600'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	415.90	645.00	2.09%	55.09%	13.14%	1.02%	557.00	656.00	2'491'440'210		
CH0002782263	LA FONCIERE	101.35	163.00	1.58%	60.83%	8.20%	0.92%	146.80	164.00	2'388'748'537		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	128.75	164.00	2.17%	27.38%	22.39%	NICHT KOTIERT	119.00	165.00	1'107'000'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	143.55	186.00	2.00%	29.57%	9.06%	1.14%	172.00	185.00	1'189'314'690		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	131.40	167.00	1.84%	27.09%	13.61%	0.82%	144.00	165.80	472'216'381		
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	137.30	170.00	3.65%	23.82%	3.66%	0.98%	157.00	175.00	1'780'071'190		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.60	110.00	2.37%	17.52%	2.83%	NICHT KOTIERT	107.00	112.00	488'127'420		
CH0039415010	REALSTONE	119.05	151.50	2.47%	27.26%	6.77%	1.25%	140.20	152.00	2'258'274'302		
CH0100612339	RESIDENTIA	105.00	137.50	2.46%	30.95%	-3.20%	1.44%	134.20	151.00	220'023'925		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	143.25	177.00	2.89%	23.56%	0.70%	0.67%	160.00	178.20	1'890'394'161		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	79.80	84.00	5.19%	5.26%	4.56%	0.67%	74.20	85.80	193'437'888		
CH0285087455	SF RETAIL PF	96.30	120.00	3.69%	24.61%	7.20%	0.37%	113.20	123.60	842'400'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	116.60	133.00	2.44%	14.07%	5.88%	1.68%	117.40	133.00	1'287'553'050		
CH0002785456	SOLVALOR 61	221.40	367.00	1.48%	65.76%	13.27%	1.07%	318.00	369.50	2'124'116'728		
CH0037237630	STREETBOX REF	352.80	598.00	2.59%	69.50%	11.93%	0.47%	534.00	603.00	256'879'870		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	100.30	110.00	2.80%	9.67%	13.05%	0.17%	95.80	107.40	294'858'080		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.15	98.50	2.54%	-3.57%	12.70%	2.16%	86.70	100.80	335'132'756		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.80	136.00	2.02%	21.65%	9.68%	0.91%	119.80	133.80	2'937'600'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	123.10	205.50	1.91%	66.94%	10.79%	1.42%	187.00	209.00	2'164'578'560		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	92.85	102.60	4.12%	10.50%	4.33%	3.84%	97.60	107.00	587'166'052		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	95.00	88.50	2.58%	-6.84%	8.04%	0.26%	81.50	90.20	336'483'195		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	162.00	218.00	2.13%	34.57%	5.83%	0.77%	196.60	221.00	1'229'155'286		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	102.00	111.00	4.58%	8.82%	11.00%	NICHT KOTIERT	100.00	105.00	346'283'703		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	65.35	99.80	1.83%	52.72%	4.61%	0.84%	93.90	101.20	3'544'227'939		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.35	22.70	1.88%	58.19%	14.94%	1.42%	19.48	23.50	1'160'244'806		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.45	15.40	2.19%	34.50%	14.07%	0.85%	13.50	15.50	554'328'375		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	102.20	155.00	1.82%	51.66%	4.16%	0.88%	143.60	159.20	2'208'946'075		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	102.55	156.50	2.10%	52.61%	5.85%	1.21%	142.20	162.00	12'055'085'920		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	59.35	68.50	3.94%	15.42%	-0.35%	0.98%	65.50	74.20	1'687'825'204		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	107.05	123.00	2.24%	14.90%	6.57%	1.22%	117.60	127.60	1'181'306'637		
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL		
				2.65%	31.27%	6.61%	1.05%			77'350'502'098		

IMMOBILIENAKTIEN											23. SEPTEMBER 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	161.20	183.50	3.88%	13.83%	15.11%	2.46%	147.00	165.60	3'044'782'654		
CH0524026959	CHAM SWISS PROPERTIES	21.50	23.90	0.84%	11.16%	13.15%	2.25%			532'196'343		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	79.65	81.60	3.93%	2.45%	4.63%	0.92%	64.00	81.00	230'963'971		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	185.95	200.00	3.16%	7.56%	14.58%	0.03%	168.50	192.00	434'543'600		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	17.50	17.80	3.42%	1.71%	9.52%	0.60%	15.20	17.25	535'118'427		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	113.40	113.00	2.96%	-0.35%	36.18%	3.38%	69.40	85.60	519'498'774		
CH1338987303	INTERSHOP N	115.95	157.00	3.56%	35.40%	27.95%	1.85%	112.60	130.20	856'866'750		
CH0325094297	INVESTIS N	109.00	128.00	2.05%	17.43%	16.61%	1.74%	92.00	112.00	366'673'920		
CH0011108872	MOBIMO	271.60	322.00	3.23%	18.56%	13.40%	2.89%	249.50	294.00	2'334'813'306		
CH0212186248	NOVAVEST	43.90	38.00	3.72%	-13.44%	11.30%	1.59%	31.70	36.80	386'494'770		
CH0284142913	PLAZZA N	365.10	392.00	2.32%	7.37%	18.29%	0.71%	291.00	341.00	511'641'850		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	119.10	134.40	2.94%	12.85%	7.29%	3.36%	110.90	129.20	6'164'644'550		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	85.90	110.00	3.19%	28.06%	14.83%	3.33%	82.60	98.85	8'503'773'520		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	115.05	95.00	3.91%	-17.43%	0.25%	0.65%	89.40	98.40	259'307'345		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1678.50	1950.00	3.63%	16.18%	5.48%	0.61%	1610.00	1925.00	408'180'094		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2201.00	2070.00	2.29%	-5.95%	3.27%	0.94%	1590.00	2080.00	625'676'635		
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL		
				3.07%	8.46%	13.08%	2.81%			25'364'576'509		

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Vom Druckereiareal zum Wohnquartier



BILD: PENSIMO

Das «Areal West» auf dem Swissprinters-Gelände in Zofingen

DAS MEDIENUNTERNEHMEN RINGIER HAT DEN WESTLICHEN TEIL EINES FRÜHEREN DRUCKEREIGELÄNDES IN ZOFINGEN (AG) AN DIE ANLAGESTIFTUNG TURIDOMUS VERKAUFT. DIE WILL BIS 2030 EIN BREITES WOHNUNGSANGEBOT SCHAFFEN.

AW. Die zu Pensimo gehörende Immobilien-Anlagestiftung Turidomus hat per 4. September den rund 27.636 grossen westlichen Teil des ehemaligen Swissprinters-Areals beim Zofinger Bahnhof von der Ringier Areal AG erworben. Der östliche Bereich des Areals bleibt im Besitz der Ringier. Für das Swissprinters-Areal entwickelte das Medienunternehmen in den vergangenen Jahren mit der Stadt Zofingen und dem Basler

Architekturbüro Christ & Gantenbein die Strategie für die Umnutzung zu einem gemischten Quartier zum Wohnen und Arbeiten.

Baustart ab 2028

Die Pläne der Pensimo sehen für das «Areal West» auf fünf Baufeldern den Bau von insgesamt über 300 Wohnungen vor; 2026 soll es dazu einen Studienauftrag geben. Mit dem Baubeginn wird je nach Dauer der Verfahren ab 2028 gerechnet, mit der Fertigstellung der Wohnungen ab 2030. Das Areal soll nach SNBS zertifiziert werden. Ein zentraler Quartierplatz und alle Umgebungsflächen sollen klimangepasst gestaltet werden; geplant wird eine Energieversorgung mittels Fernwärme und die Nutzung von Photovoltaikanlagen. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 15_2025 / 20. Jahrgang / 406. 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