

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Neue Sonderkonjunktur
(KMPG Swiss Real Estate
Sentiment Index 2025)
- 7 «Das Vertrauen kehrt
langsam zurück»
(Expo Real Stimmungsumfrage
2025)
- 10 Bautätigkeit in Europa zieht an
(RICS-Studie Q2 2025)
- 12 «Reduziertes Investmentrisiko»
(Lübke-Kelber-Studie
zum Wohnimmobilienmarkt
Deutschland)
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Standortentwicklung:
Kriens/Projekt «Trevita Living»
- 17 Impressum

EDITORIAL

Stimmung etwas aufgehellt

Vom 6. bis 8. Oktober findet in München die Expo Real statt, die neben der MIPIM in Cannes wichtigste Immobilien- und Investmentmesse in Europa. Die Stimmung der Marktteilnehmer ist gemäss dem von den Veranstaltern erstellten Expo Real-Trendindex mehrheitlich optimistisch; zu einer ähnlichen Einschätzung kamen bereits die einschlägigen internationalen Immobiliendienstleister, nicht zuletzt aufgrund des Zinsumfelds, das den Kapitalsammelstellen für Immobilienanlagen wieder mehr Geld in die Kassen spült. Mit Blick auf die Transaktionsmärkte sei «Licht am Ende des Tunnels» zu sehen, heisst es – wenn gleich die Erholung in «unterschiedlichen Geschwindigkeiten» verlaufe. Ganz so positiv, wie es das Stimmungsbild signalisiert, ist die Lage offenbar nicht. Wie auch? Geopolitische Risiken, wie die Konflikte im Nahen Osten, der Ukrainekrieg oder die Handelsspannungen mit den USA, drücken auf die Stimmung. Und selbst wenn «Betongold» in unsicheren Zeiten als «Realwert» besonders begehrt ist, gilt dies längst nicht für alle Segmente des Immobilienmarkts. Ob und wie viele Büro- oder Retailflächen an welchem Standort benötigt werden, ist mit Blick auf die strukturellen Veränderungen sowie die «Fundamentals», insbesondere die ausgebremsste Konjunktur, unklar. Ein Dach über dem Kopf braucht dagegen jede und jeder, weshalb sich derzeit vor allem Wohnimmobilien einer besonders grossen Nachfrage erfreuen – in der Schweiz wie fast überall in Europa. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.

Mit den besten Grüssen,
Birgitt Wüst



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

ANZEIGE



UNTERSCHÄTZTE KLIMARISIKEN

Im Gespräch mit Roger Baumann, Zurich
Insurance Group Investment Management

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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

107. Schweizer Immobiliengespräch

In Zusammenarbeit mit



Naturkatastrophen und Klimaschäden: Unterschätzte Risiken im Portfolio?

Dienstag, 25. November 2025, 17.30 Uhr, Hotel Marriott, Zürich

Hochwasser, Hitze, Stürme – Extremwetterereignisse nehmen zu, mit spürbaren Folgen für den Immobilienbestand. Welche Werte stehen auf dem Spiel und welche Anpassungen sind nötig? Diskutieren Sie mit Expertinnen und Experten, was Klimarisiken und Naturgefahren bereits heute für Ihr Portfolio bedeuten und was noch auf uns zukommen wird.



David Guthörl
Allreal-Gruppe



Jacqueline Schweizer
Wüest Partner



Jan Eckert
JLL Schweiz



Roger Baumann
Zurich Insurance Group



Prof. Dr. Christian Kraft
Moderation

Melden Sie sich jetzt an unter

www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-25-november-2025/



Sponsoren :



IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Neue Sonderkonjunktur



BILD: DEPOSITPHOTOS

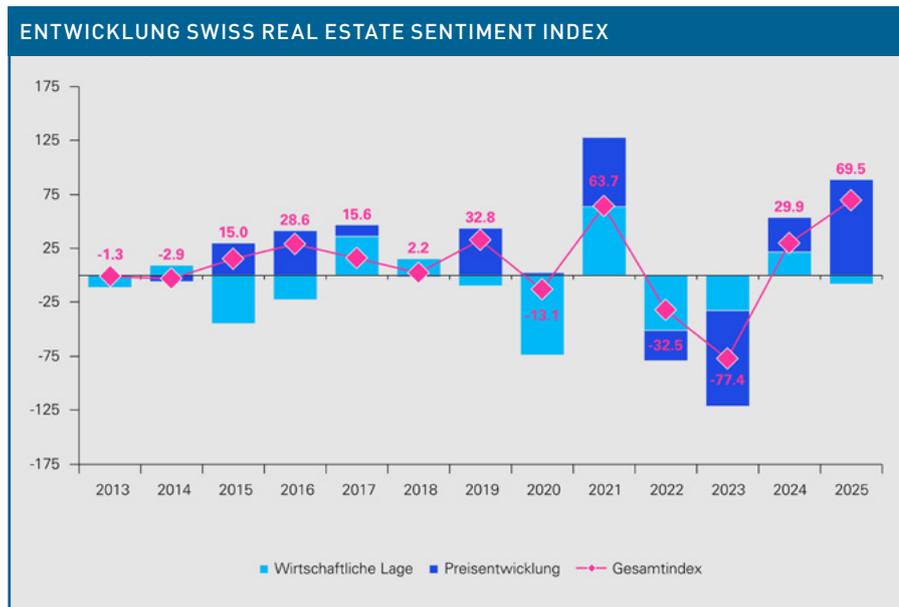
Die niedrigen Zinsen sorgen für neuen Input an den Schweizer Immobilienmärkten.

DIE SCHWEIZER IMMOBILIENBRANCHE BLICKT SEHR OPTIMISTISCH IN DIE ZUKUNFT – DIES TROTZ DER AKTUELLEN WIRTSCHAFTLICHEN UNWÄGBARKEITEN. DIES ZEIGEN DIE JÜNGST VERÖFFENTLICHTEN ERGEBNISSE DES SWISS REAL ESTATE SENTIMENT INDEX VON KPMG.

BW/PD. «Realwerte» haben in unsicheren Zeiten Konjunktur. Dies belegte unter anderem der rasante

Preisanstieg für Gold in den vergangenen Monaten, und ebenso die stark gestiegene Nachfrage nach «Beton-gold», nach direkten oder indirekten Immobilienanlagen, insbesondere, wenn sich diese «Sachwerte» in einem Land wie der Schweiz befinden, welches sich durch vergleichsweise stabile wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen auszeichnet und schon in früheren Krisenzeiten als «sicherer Hafen» galt. Und an wirtschaftlich, politischen und möglicherweise bevorstehenden Währungskrisen mangelt es derzeit nicht.

So erstaunt wenig, dass das Ergebnis der in diesem Jahr vom Wirtschaftsberatungsunternehmen KPMG Schweiz für seinen Sentimentindex (sresi®) durchgeführten Befragung der Schweizer Immobilienbranche positiv ausfiel. Erstaunlich ist allerdings, dass der seit dem Jahr 2012 alljährlich von KPMG erhobene Sentimentindex trotz der weiterhin verhaltenen Einschätzung der wirtschaftlichen Lage der Befragten innerhalb von nur zwei Jahren vom historischen Tief (-77,4 Punkte) im Jahr 2023 auf aktuell +69,5 Punkte geklet- >>>



Quelle: KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®) 2025

Lagen mit +16,3 Punkten. Im Vorjahr lagen diese Werte noch 40 bis 60 Indexpunkte tiefer.

Besonders gefragt:
Zürich, Luzern/Zug und Genf

Die Immobilienbranche verspricht sich insbesondere für die Wirtschaftsregion Zürich, die Zentralschweiz und die Genferseeregion eine positive Preisentwicklung: Für Zürich wird mit +117,3 Punkten der grösste Preisanstieg erwartet, gefolgt von Luzern/Zug (+108,1 Punkte), Genf (+84,4 Punkte) und Lausanne (+83,1 Punkte). Die Preiseinschätzungen für Basel (-5,6 Punkte) und Lugano (-6,5 Punkte) liegen im leicht negativen Bereich, fallen aber ebenfalls deutlich positiver aus als in den vergangenen drei Jahren.

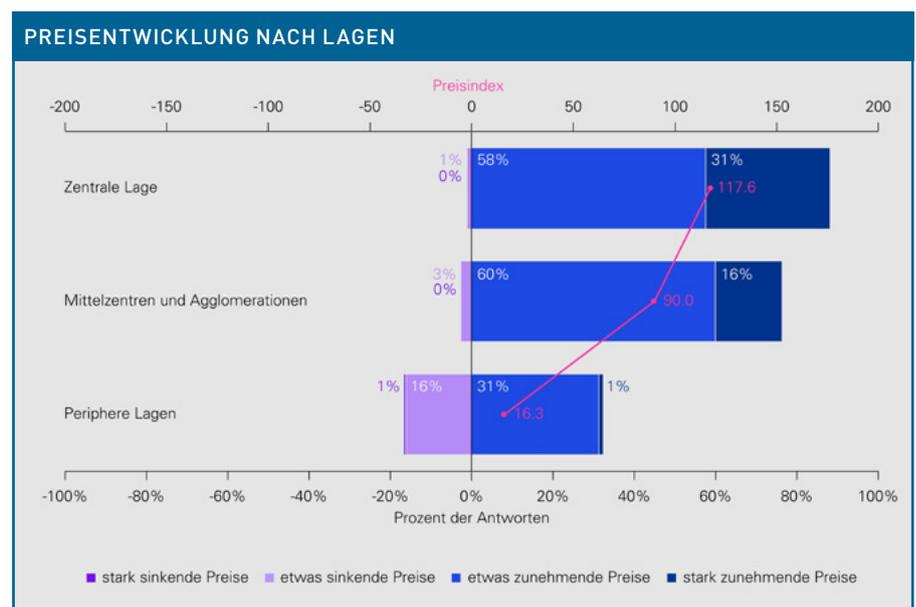
Negativer als im Vorjahr beurteilt die Immobilienbranche hingegen die wirtschaftlichen Aussichten: Lag der Teil-Index «Wirtschaftslage» im Jahr 2024 mit +21,5 Punkten noch im positiven Bereich, steht er aktuell bei -8,4 Punkten und signalisiert damit eine Eintrübung der erwarteten >>>

>>> tert ist – und damit auf den höchsten Stand seit Messbeginn. Auch für die diesjährige, inzwischen 14. Edition des sresi® hat KPMG wieder über 400 Immobilienexperten aus der ganzen Schweiz zu ihren Erwartungen zu den wirtschaftlichen und preislichen Entwicklungen auf dem Anlageimmobilienmarkt über die kommenden zwölf Monate befragt.

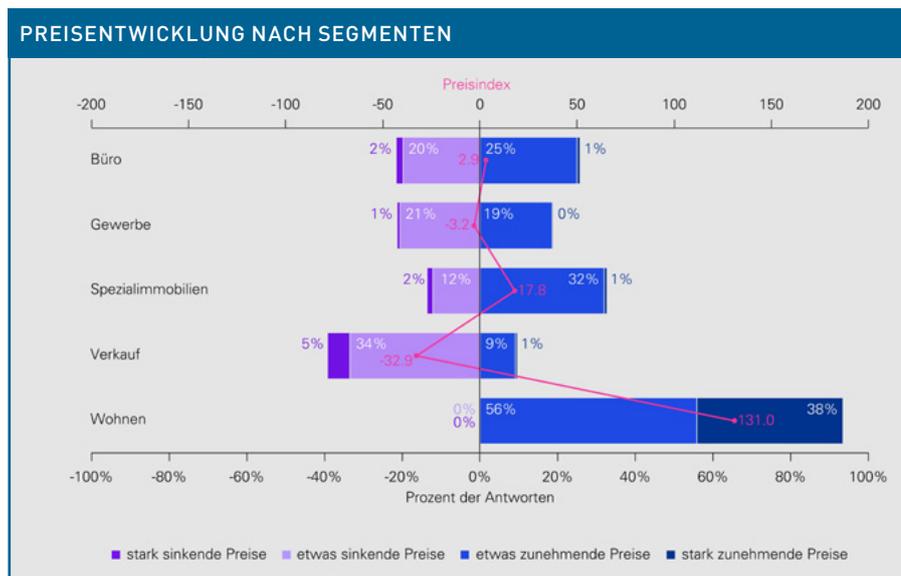
Beat Seger, Immobilienexperte bei KPMG Schweiz, das Ergebnis. Erstmals seit Beginn der Erhebung gilt die positive Preisentwicklung für sämtliche Lageklassen. Besonders deutlich zeigt sich dies an zentralen Lagen. Dort liegt der Preisindex mit +117,6 Punkten am höchsten, gefolgt von Mittelzentren & Agglomerationen mit +90,0 Punkten und peripheren

Preisentwicklungen erstmals für die Peripherie positiv

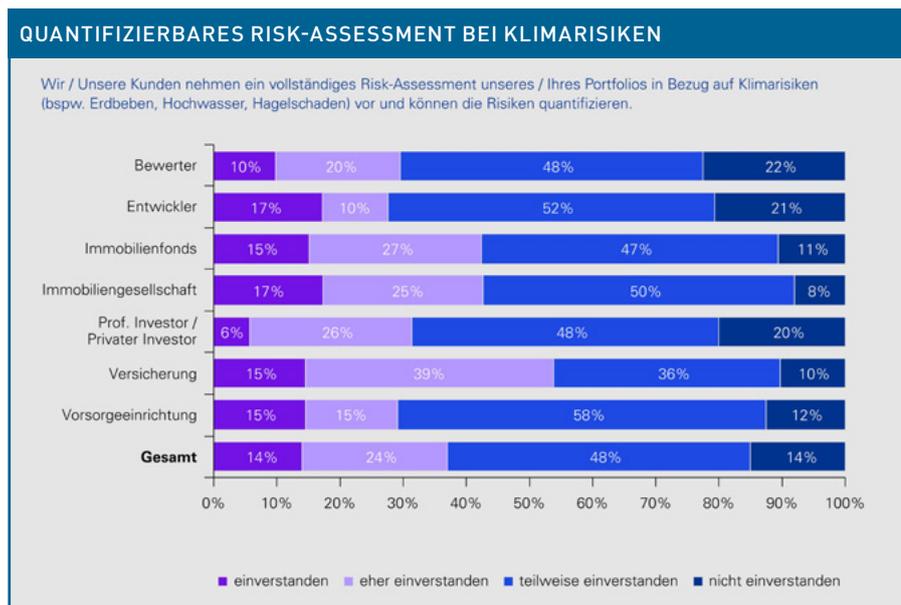
Grund für den starken Anstieg des sresi® ist die zuversichtliche Einschätzung der Branche, dass die Preise in den kommenden zwölf Monaten steigen werden. So notiert der Teil-Index «Preisentwicklung» in diesem Jahr bei +89,0 Punkten (Vorjahr: +32,0) und liegt damit so hoch wie noch nie. Vor zwei Jahren lag der Preisindex noch im negativen Bereich. «Die positive Preisentwicklung der Akteure und Akteurinnen am Immobilienanlagemarkt ist Resultat des neu aufgeflamten Anlagedrucks und der erwarteten positiven Mietpreisentwicklung», kommentiert



Quelle: KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®) 2025



Quelle: KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®) 2025



Quelle: KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®) 2025

>>> Wirtschaftslage im Vergleich zum Vorjahr. «Trotz der günstigen Rahmenbedingungen für Immobilienanlagen in der Schweiz belasten geopolitische Herausforderungen und gestörte Lieferketten die wirtschaftlichen Aussichten», stellt Beat Seger fest. «Dies wird sich auch auf das Investitionsverhalten der Immobilienbranche auswirken.» Seger zufolge geben nur 9 Prozent der Befragten an,

die geopolitische und wirtschaftliche Lage bei ihren Investitionsentscheidungen nicht zu berücksichtigen.

Wohnsegment: Gefragtes Investment, knappes Angebot

Müssten die Umfrageteilnehmer in den nächsten zwölf Monaten 100 Millionen Franken an Kapital in Immobilienanlagen investieren, wür-

den laut der KPMG-Befragung rund zwei Drittel des Kapitals ins Wohnsegment fließen. Bei Vorsorgeeinrichtungen und Versicherern ist diese Quote noch höher: Sie erreicht mindestens 75 Prozent. Diese starke Präferenz gepaart mit der – gemessen an der Nachfrage – zu geringen Bautätigkeit lässt die Umfrageteilnehmer und -Teilnehmerinnen im Wohnsegment eine starke Knappheit geeigneter Investitionsmöglichkeiten spüren. So liegt der sresi-Angebotsindex für dieses Segment mit – 107,9 Punkten deutlich im negativen Bereich – im Vorjahr lag er noch bei – 73,3 Punkten.

Die Verfügbarkeit von Spezialimmobilien wird von den Befragten ebenfalls als (eher) knapp beurteilt (– 38,1 Punkte), während das Angebot von Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen als ausreichend wahrgenommen wird.

Bezahlbarer Wohnraum: Bürokratie und Regulierung im Weg

Den grössten negativen Einfluss auf die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum haben laut den Befragten Regulierung und Bürokratie. So schreiben rund zwei Drittel der Umfrageteilnehmer der Regulierung einen stark negativen Einfluss zu; 20 Prozent sehen einen eher negativen Einfluss. 61 Prozent empfinden Bürokratie als stark negativen Einflussfaktor, während ein Drittel der Befragten sie als eher negativ wahrnimmt. Auch politische Entwicklungen beurteilen 47 Prozent der Befragten als «stark negativ» und 35 Prozent als «eher negativ», des Weiteren werden hohe Baukosten (38% stark negativ, 51% eher negativ) als wesentliche Hinderungsgründe für das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum eingeschätzt. >>>

Grösstes Risiko: Regulierung

Mit 2,5 Punkten auf der 3er-Skala schätzt die Immobilienbranche strengere Regulierungen mit dem höchsten bisher gemessenen Wert als grösstes Risiko für den Schweizer Immobilienanlagemarkt ein. Die Ansteckungsgefahr durch das wirtschaftliche Umfeld in Europa folgt auf dem zweiten Platz der Risikoeinschätzung, hebt sich allerdings mit 2,0 Punkten trotz geopolitischer und wirtschaftlicher Herausforderungen nicht von den Umfrageresultaten des sresi der vergangenen Jahre ab. Weitere Risiken wie Zahlungsausfälle oder Zins- und geldpolitische Entwicklungen

werden mit 1,5 oder weniger Punkten deutlich tiefer eingeschätzt als das Risiko strengerer Regulierung.

Im Fokus: renditerelevante Nachhaltigkeitsfaktoren

Drei Viertel der befragten Akteure nehmen mindestens teilweise eine Risikoanalyse ihrer Portfolios in Bezug auf Klimarisiken und Naturgefahren vor, wobei nur 14 Prozent nach eigenen Angaben in der Lage sind, diese Risiken in den Portfolios zu quantifizieren. Wenig überraschend sind die Versicherer die Investorengruppe, die sich am konkretesten mit der Risikoanalyse be-

schäftigt. Bei der Beurteilung von Investitionen und der Kaufpreisbestimmung spielen zahlreiche Nachhaltigkeitsfaktoren eine Rolle. «Die wichtigsten Nachhaltigkeitskriterien sind diejenigen, welche eine direkte Auswirkung auf die Nutzernachfrage und die Rendite haben», sagt Seger. Dazu zählen gemäss der Befragung in erster Linie Lage und Erreichbarkeit, erneuerbare Energieträger sowie Flächeneffizienz und -funktionalität. Auch wesentliche Kostentreiber wie Gebäude- und Bodenschadstoffe werden als wichtiges Kriterium genannt. Soziale Faktoren und Biodiversität spielen hingegen eine untergeordnete Rolle. •

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



IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

«Das Vertrauen kehrt langsam zurück»



BILD: MESSE MÜNCHEN GMBH

Die Expo Real ist neben der MPIM in Cannes die wichtigste Immobilienmesse in Europa.

HERBST, MÜNCHEN EXPO REAL – VOM 6. BIS 8. OKTOBER 2025 FINDET AUF DEM MESSEGELÄNDE DER BAYRISCHEN LANDESHAUPTSTADT DIE 27. INTERNATIONALE FACHMESSE FÜR IMMOBILIEN UND INVESTITIONEN STATT. DIE MARKTEILNEHMER ZEIGEN SICH LAUT DEM IM VORFELD DES BRANCHENTREFFS VON DER MESSE MÜNCHEN ERSTELLTEN EXPO REAL-TRENDINDEX MEHRHEITLICH OPTIMISTISCH – DOCH GANZ SO POSITIV, WIE ES DAS STIMMUNGSBILD SIGNALISIERT, GESTALTET SICH DIE LAGE BEI GENAUEREM HINBLICK WOHL DOCH NICHT.

BW/PD. Zum diesjährigen Herbststelltdchein der internationalen Immobilien- und Investmentmesse in München erwarten die Veranstalter mehr als 40.000 Teilnehmer – und damit in etwa so viele wie zur letztjährigen Edition der Messe.

Optimismus prägt das Bild

Gemäss dem vom unabhängigen Marktforschungsinstitut IfaD im Auftrag der Messegesellschaft erstellten aktuellen Trendindex der Expo Real scheint sich das Bild am Immobilienmarkt aufzuhellen. Die Ergebnisse der Umfrage, an der im September 579 Aussteller und Besucher der Messe teilnahmen, zeigen: Das Stimmungsbild der Branche sei überwiegend zuversichtlich – «auch wenn

im Detail noch viele Herausforderungen erkennbar bleiben», wie die Messeveranstalter einräumen. Immerhin: 44 Prozent der im Vorfeld der Expo Real befragten Immobilienprofessionals beurteilen die Lage am internationalen Immobilienmarkt «optimistisch», 35 Prozent stufen sie als «neutral» ein – und lediglich 22 Prozent sind «zurückhaltend».

Wenig Interesse an Büro, Retail und Hospitality

Wie kaum anders zu erwarten, rangiert bei den gefragtesten Assetklassen wie im vergangenen Jahr auch heuer Wohnen mit 75 Prozent (2024: 70%) an der Spitze, vor Pflegeimmobilien (66%; 2024: 67%) und Datenzentren (63%; 2024: 61%). >>>

>>> Logistik kann mit 47 Prozent immerhin noch knapp die Hälfte der Befragten überzeugen.

Weiterhin zurückhaltend zeigen sich die Umfrageteilnehmer hingegen gegenüber den klassischen Assetklassen Hospitality, Büro sowie Handel, auf die jeweils nur knapp über 10 Prozent der Nennungen entfielen.

Unter den potenziellen Investoren trauen die Befragten Kapitalverwaltungsgesellschaften und Fonds mit 87 Prozent der Nennungen das grösste Potenzial zu, knapp gefolgt von Institutionellen Investoren, Family Offices und Private Equity mit jeweils 83 Prozent. Neue, innovative Finanzierungsformen, wie beispielsweise Crowdfunding über das Internet, erzielten unverändert 27 Prozent Zustimmung und bleiben damit weiterhin eher Randerscheinungen.

MASSNAHMEN FÜR DIE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT DER IMMOBILIENBRANCHE



Quelle: Expo Real Trendbarometer

Europa bevorzugt

Beim Blick auf die globalen Marktaussichten fällt besonders auf, dass die Vereinigten Staaten an Vertrauen verloren haben. Rangierten diese 2024 noch mit 66 Prozent der Nennungen auf Rang 2, halten mittler-

weile nur noch 45 Prozent der Befragten die USA für einen wichtigen Zukunftsmarkt.

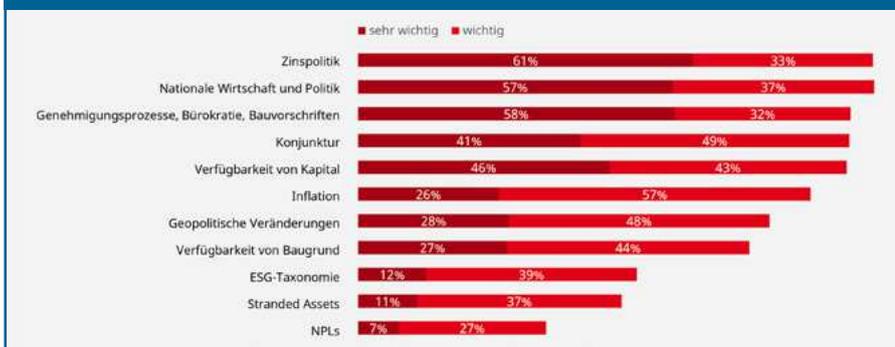
An der Spitze behauptet sich mit 80 Prozent weiterhin Europa (2024: 81%), den zweiten Rang belegt nun Asien-Pazifik (64% / 2024: 61%). Innerhalb Europas dominieren wie gehabt Westeuropa (84 Prozent) vor D-A-CH und Nordeuropa (jeweils 79%).

Das grösste Wachstumspotenzial sehen die Befragten dabei unverändert in den A-Lagen in B-Städten, gefolgt von B-Lagen in A-Städten und A-Lagen in A-Städten.

Schritt für Schritt zur Normalität zurück?

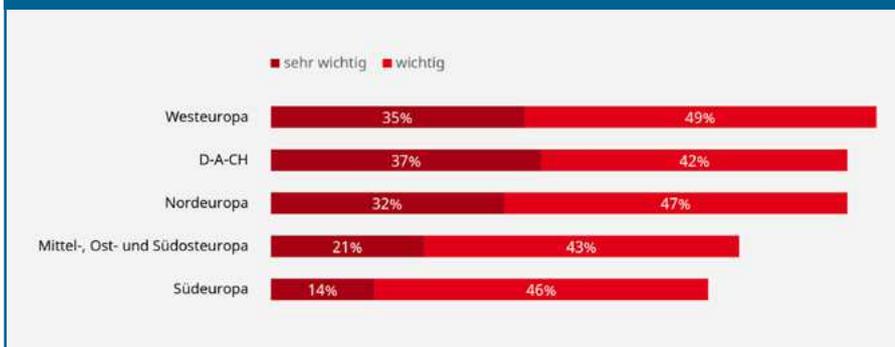
«Der aktuelle Trendindex zeigt: Die Talsohle ist durchschritten, das Vertrauen kehrt langsam zurück», erklärt Stefan Rummel, Geschäftsführer der Messe München. Doch zeigt die Umfrage auch deutlich die vielen Herausforderungen, mit denen die Immobilienbranche derzeit konfrontiert ist. An der Spitze der Einflussfaktoren stehen dabei die Zinspolitik sowie die politischen Rahmenbedingungen, die von jeweils 94 Prozent der Befragten als «sehr wichtig» oder «wichtig» eingestuft werden. Mit 90 Prozent folgen die Themen «Konjunktur» und «Bürokratie» sowie «Kapitalverfügbarkeit» (89%).

EINFLUSSFAKTOREN AUF DEN IMMOBILIENSEKTOR



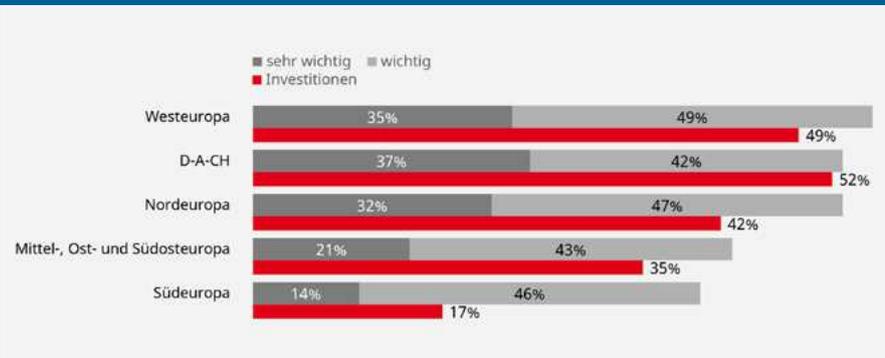
Quelle: Expo Real Trendbarometer

WICHTIGKEIT DER IMMOBILIENMÄRKTE IN ZUKUNFT



Quelle: Expo Real Trendbarometer

IN DIESE MÄRKTE WIRD AUCH SCHWERPUNKTMÄSSIG INVESTIERT



Quelle: Expo Real Trendbarometer

>>> Grösster Wunsch ist «weniger Bürokratie» (79% der Nennungen), gefolgt von «Verfügbarkeit von Kapital» (64%) sowie «Harmonisierung der gesetzlichen Rahmenbedingungen in Deutschland» (47%) sowie «Transformation des Immobilienbestands» (43%).

Ungeachtet dieser Herausforderungen, zeigt sich für Messechef Rummel in den Ergebnissen der Umfrage ein Immobilienmarkt, «der Schritt für Schritt zur Normalität zurückfindet». Diese Entwicklung sei ermutigend – nicht zuletzt für die Expo Real, die den Dialog und die Suche nach Lösungen auf internationaler Ebene fördere.

Lösungen gegen den Wohnungsmangel

Kernthema für die Politik und die für den Expo Real Trendindex 2025 Befragten bleibt das Thema «Schaffung von Wohnraum». Den grössten Hebel zur Lösung des Problems sehen die Befragten dabei in verbesserten Finanzierungskonditionen (95%) und deutlichen Senkung der Baukosten (94%). Weitere wichtige Lösungsansätze sind Bauen im Bestand (91%), die Abschaffung von teuren Baustandards (87%) und Serielles Bauen bzw. Modulbau (86%). Die Dringlichkeit des Themas spiegelt sich nicht zuletzt im umfangreichen Konferenzprogramm

der Expo Real wider: Der «Lösung der Wohnungsfrage» sind gleich mehrere Podiumsdiskussionen gewidmet. Die Expo Real bietet insgesamt neun Foren, die unterschiedliche Branchenschwerpunkte beleuchten, so etwa die TechTalk Stage mit The-

men rund um KI-Lösungen, Digitalisierung, ESG und PropTech sowie die Decarb Arena mit dem Fokus auf klimaneutrale Transformation von Immobilien. Darüber hinaus setzen die Grand Plaza Stage mit Handels- und Innenstadt-Themen sowie das neue Forum «Flexible Housing» weitere inhaltliche Akzente.

Swiss Circle – Halle A3.320

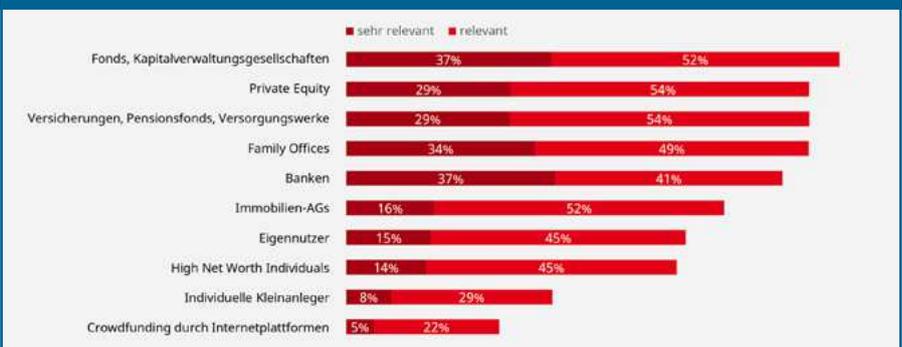
Auch für die für ihren ausgeprägten «home bias» bekannte Schweizer Immobilienbranche hat sich «München» zu einem «Muss» entwickelt – mehrere hundert Schweizer Immobilienprofis werden in diesem Jahr an der Expo Real teilnehmen. Treffpunkt ist wie in jedem Jahr der Swiss Circle Gemeinschafts-Stand in Halle A3.320. •

ASSETKLASSEN BZW. NUTZUNGSARTEN, DIE KÜNFTIG AN BEDEUTUNG GEWINNEN WERDEN



Quelle: Expo Real Trendbarometer

KÜNFTIGE RELEVANZ DER UNTERSCHIEDLICHEN MARKTEILNEHMER



Quelle: Expo Real Trendbarometer

IMMOBILIENMÄRKTE GLOBAL

Bautätigkeit in Europa zieht an



BILD: DEPOSITPHOTOS

In Europa scheint die Bautätigkeit im Wohnungs- wie im Gewerbeimmobilienbereich moderat anzuziehen.

DIE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS) HAT IM SEPTEMBER IHREN GLOBAL CONSTRUCTION MONITOR FÜR DAS ZWEITE QUARTAL DES JAHRES VERÖFFENTLICHT. DANACH HAT SICH DIE BAUTÄTIGKEIT WELTWEIT EHER FLACH ENTWICKELT, DOCH IN EUROPA INZWISCHEN ETWAS ERHOLT.

PD/BW. Die Ergebnisse des RICS Global Construction Monitor Q2 2025 zeigen insgesamt ein flacheres Bild. Tatsächlich scheint das Produktionswachstum in der Baubranche in den letzten Quartalen allmählich an Dynamik verloren zu haben. Allerdings

bleibt die Aktivität in einigen Ländern deutlich stärker als der aggregierte Gesamteindruck, während die Infrastruktur insgesamt weiterhin besser abschneidet als andere Marktsegmente.

Construction Sentiment Index nun im neutralen Bereich

Global gesehen, fiel der Gesamtindex CSI (Construction Sentiment Index) im zweiten Quartal zurück in den neutralen Bereich und lag bei +5. Das ist weniger als die +9 bzw. +17 der beiden vorherigen Umfragen und stellt den niedrigsten Wert seit 2022 dar. Besonders APAC verschlechterte sich im zweiten Quartal deutlich: -15 (nach -5 im Vor-

quartal), der schwächste Wert seit 2020. Die Autoren der Studien betonen, dass ein Grossteil dieser negativen Entwicklung weiterhin von China ausgeht, während andere Teile der Region vergleichsweise besser abschneiden. Europa verzeichnete hingegen einen CSI von +15 – der positivste Wert der Region in den letzten 13 Quartalen. Auch MEA und die Region Amerika liegen im Plus, allerdings weniger optimistisch als Ende 2024.

Auf Länderebene wurde erneut ein starkes Wachstum der Bautätigkeit in den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE), Spanien, Saudi-Arabien und Indien verzeichnet. Hier berichten die für die RICS-Studie Befragten von einer deutlichen Zunahme der >>>

>>> Aktivität über sämtliche Sektoren hinweg (privater Wohnungsbau, Gewerbebau und Infrastruktur). Am anderen Ende des Spektrums erleben China und Hongkong weiterhin einen Abschwung, ohne dass bislang Anzeichen für eine baldige Trendwende erkennbar wären. In Europa beobachten die RICS in Ländern wie Italien und Deutschland mittlerweile eine leicht stärkere Entwicklung der Bautätigkeit. Für die USA ergibt sich ein moderat positives Bild der Bautätigkeit, auch wenn die aktuelle Dynamik etwas schwächer ausfällt als noch im vergangenen Jahres.

Infrastruktursektor legt am deutlichsten zu

Im Sektorvergleich wächst die Infrastruktur weiterhin am stärksten – sowohl global als auch in den meisten Weltregionen. Besonders Energie, Transport sowie Informations- und Kommunikationstechnologie zeigen kräftige Zuwächse in den letzten Quartalen. Bei den 12-Monats-Erwartungen nach Sektoren wird Infrastruktur in der Region Amerika, Europa und APAC von den Befragten am optimistischsten eingeschätzt. In MEA wird auch ein starkes Wachstum erwartet, doch dort wird der private Wohnungsbau leicht stärker eingeschätzt.

Parallel dazu wird für den privaten Wohnbau in Europa ein solides Wachstum erwartet – besonders in Spanien und Deutschland (Anstieg von +55% auf +60%) sind die Erwartungen sehr optimistisch. Für den Gewerbeimmobilienbau fallen die Erwartungen moderater aus, aber besser als im Vorquartal.

In der Region APAC sind die Aussichten für die nächsten 12 Monate im Gewerbeimmobilienbau besonders schwach. Diese negative Sicht ist vor allem durch China geprägt. Im Ge-

gensatz dazu werden in Indien, Australien und Neuseeland sowohl private Wohn- als auch Gewerbebauprojekte im kommenden Jahr zunehmen.

Materialkostendruck steigt

Fast zwei Drittel der Befragten geben finanzielle Einschränkungen als Haupthindernis für die Bautätigkeit an. Dabei wurden besonders die schlechten Kreditbedingungen genannt. 62 Prozent berichten von Materialkostenbelastungen, ein erneuter Anstieg nach Rückgängen seit 2022. Zwar wurden die Prognosen für den Materialkostenanstieg leicht gesenkt, doch bleibt das Problem bestehen. Ein weiteres grosses Hindernis ist der Fachkräftemangel: 56 Prozent nennen diesen Faktor, besonders im Bereich qualifizierter Handwerksberufe. Gemäss 43 Prozent der Befragten sind auch Projektmanager unzureichend verfügbar. In der Region Amerika und Europa sind die Engpässe besonders stark.

Die Beschäftigung in der Branche ging global im zweiten Quartal zurück (Nettosaldo: -14%). Allerdings erwarten die Befragten für die kommenden 12 Monate wieder einen leichten Anstieg, insbesondere in Indien, den VAE und Saudi-Arabien.

Europa: Erholung der Bautätigkeit gewinnt an Dynamik

Die Ergebnisse für das zweite Quartal 2025 zeigen eine moderate Verbesserung der Bauaktivität in Europa. Die 12-Monats-Erwartungen bleiben solide, vor allem in den Bereichen Infrastruktur und privater Wohnungsbau. Der europäische Construction Sentiment Index (CSI) stieg auf +15 (Q1: +11) – der zweite Anstieg in Folge – und liegt damit klar im positiven Bereich. Auf Länderebene weist kein europäisches Land einen negativen CSI

auf, auch wenn Unterschiede bleiben: Spanien und Deutschland führen mit +33, Italien folgt mit +22. Irland (+10) und die Niederlande (+11) liegen moderat im Plus. In Grossbritannien blieb der Wert nahezu unverändert (+3). Frankreich zeigt die stärkste Verbesserung: +2 (nach -35 im Vorquartal).

Dabei liegt der Bereich Infrastruktur in Europa mit einem Nettosaldo von +30 Prozent bei der Bautätigkeit klar vorn (nach +22% in Q1); die Entwicklung im privaten Wohnbau (+8%) und Gewerbeimmobilienbau (+2%) fällt aus Sicht der Befragten deutlich flacher aus. Auf Länderebene sticht Spanien heraus und verzeichnet einen Nettosaldo von +73 Prozent im Wohnungsbau (nach +67% in Q1). In Deutschland hingegen sind die Nettosalden im Bereich Wohnungs- und Gewerbeimmobilienbau je auf 0 Prozent gefallen (von +10% bzw. +7%). Für die kommenden 12 Monate wird in Europa der Bereich Infrastruktur am optimistischsten eingeschätzt (+34% nach +40% in Q1). Der private Wohnbau folgt mit +31 Prozent, während der Gewerbeimmobilienbau mit +17 Prozent moderat zulegen soll. Auch die Erwartungen für Beschäftigung (+18%) und Gewinnmargen (+7% nach -7% in Q1) haben sich verbessert.

Auf Länderebene sind die Einschätzung der Befragten für Spanien (+50%) und Deutschland (+86%) am optimistischsten im Bereich Infrastruktur. In Deutschland nimmt zudem der Ausblick für die Bautätigkeit bei Wohn- und Gewerbeimmobilien weiterhin zu (von +55% auf +60% bzw. von +50% auf +75%). Frankreich bleibt das einzige Land ohne klar positives Ergebnis in diesem Segment (neutral).

Fazit: Europa erholt sich weiter und überzeugt mit dem zweiten Anstieg des Construction Index in Folge. •

WOHNIMMOBILIENINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

«Reduziertes Investmentrisiko»



BILD: DEPOSITPHOTOS

Das Interesse an Wohnimmobilien in Deutschland hielt sich im Dritten Quartal 2025 in Grenzen.

DAS TRANSAKTIONSVOLUMEN FÜR WOHNIMMOBILIEN LAG IM DRITTEN QUARTAL 2025 ERNEUT UNTER 1,5 MRD. EURO – UND ERNEUT GAB ES NUR WENIGE GROSSTRANSAKTIONEN MIT EINEM VOLUMEN ÜBER 100 MILLIONEN EURO. ZU DIESEM ERGEBNIS KOMMT EINE STUDIE DES IMMOBILIEN-BERATUNGS-UNTERNEHMENS LÜBKE KELBER.

PD/BW. Der deutsche Wohnimmobilien-Investmentmarkt verharrt im dritten Quartal 2025 auf niedrigem

Niveau. Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien und Portfolios mit mehr als 20 Wohneinheiten lag gemäss den Erhebungen der Lübke Kelber AG mit rund 1,3 Milliarden erneut unter der 1,5-Milliarden-Euro-Marke.

Geringeres Transaktionsvolumen als in der Vorjahresperiode

Das Transaktionsvolumen entspreche damit in etwa dem Niveau des zweiten Quartals 2025 (1,2 Mrd. Euro) und liege erneut unter dem Vorjahreswert (-25%), stellen die Autoren der Studie fest. Im bisherigen Jahresverlauf summieren sich das Volumen (Q1-Q3)

auf 4,9 Milliarden Euro, wobei insgesamt 6.796 Wohneinheiten gehandelt worden seien. Das durchschnittliche Volumen pro Transaktion beziffert Lübke Kelber auf 24,1 Millionen Euro und den mittleren Preis auf 3.028 Euro/qm.

Wie schon in den Vorquartalen erstreckte sich die Investmentaktivität gemäss der Studie über alle Risikoklassen. Core-Objekte wurden weiterhin insbesondere von institutionellen Investoren wie Investmentmanagern und Family Offices nachgefragt. Bei Value-Add- und Manage-to-Green-Strategien traten nationale wie internationale Pri- >>>

TRANSAKTIONSMARKT WOHNEN Q3 2025

		Transaktionsvolumen in € Mrd.	Gehandelte Wohnungen	Volumen pro Transaktion in € Mio.	Preis pro QM in €
2023	Q1	2,0	6.949	51,4	3.363
	Q2	1,7	7.431	32,9	3.202
	Q3	1,1	4.217	28,5	3.239
	Q4	1,3	6.880	24,7	3.256
	2023	6,1	25.453	33,6	3.266
2024	Q1	1,1	3.978	24,1	3.669
	Q2	1,8	10.218	37,0	3.175
	Q3	1,7	6.844	37,7	3.779
	Q4	4,0	34.068	67,4	2.963
	2024	8,6	55.108	41,6	3.396
2025	Q1	2,4	19.805	49,2	3.842
	Q2	1,2	7.473	25,0	3.408
	Q3	1,3	6.796	24,1	3.028
	Q1-3 2025	4,9	34.074	32,0	3.393

Quelle: Lübke Kelber Immobilien AG, 2025

>>> vate-Equity-Investoren sowie spezialisierte Anbieter als Käufer auf.

Mehr Dynamik in Sicht

Lübke Kelber erwartet, dass die Investmentaktivität in den kommenden sechs bis zwölf Monaten deutlich höher sein wird – dafür spreche das «weiterhin attraktive Umfeld» als auch «das investierbare Produkt».

«Aktuell sind viele Wohnimmobilienportfolios, auch sehr grosse, im Markt», berichtet Mark Holz, Head of Strategy and Research. «Es ist zu erwarten, dass wir bereits in Q4 wieder deutlich höhere Transaktionsvolumina sehen werden. Aber auch langfristig spricht die Pipeline für ein deutlich dynamischeres Transaktionsumfeld.»

Nicht zuletzt werde diese Entwicklung von der Income-Seite der Anlagen gestützt, stellen die Autoren fest. Mit weiter steigenden Marktmieten befinde sich der Wohnimmobilienmarkt in einer Phase anziehender Kapitalwerte. Daher erwarte Lübke Kelber, dass sich dies zunehmend

positiv auf die Investmentnachfrage auswirken wird.

Das Umfeld bleibt weiterhin sehr volatil

Die Autoren gehen davon aus, dass die globale geopolitische und wirtschaftliche Unsicherheit und Volatilität in den kommenden Monaten und Jahren hoch bleiben und sich als ein bestimmendes Element des Kapitalmarktes etablieren wird. Sie weisen darauf, dass in Zeiten höherer wirtschaftlicher und geopolitischer Unsicherheit Kapitalallokationen tendenziell zu sichereren Anlagen verlagert werden und es zu einem Derisking kommt.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt sei in diesem Kontext grundsätzlich sehr gut positioniert – zumal dieser überdurchschnittlich transparent und liquide sei, auch im globalen Kontext. Der deutliche Nachfrageüberhang im Mietmarkt stärke die Miet- und Income-seite der Anlage, das Investment werde damit «zusätzlich reduziert». Fazit von Lübke Kelber: «Trotz der

wirtschaftlichen Schwäche Deutschlands dürfte der deutsche Wohnimmobilienmarkt mittelfristig nationales wie internationales Kapital anziehen.» •

Methodik der Lübke-Kelber-Studie

In die Analyse des Transaktionsvolumens fliessen gemäss Angaben von Lübke Kelber alle wohnwirtschaftlich genutzten Objekte ein, die über mindestens 20 Wohneinheiten verfügen und in denen kommerzielle Nutzungen nur eine untergeordnete Rolle spielen. Minderheitsbeteiligungen sowie reine M&A-Transaktionen oder Entity Deals würden nicht berücksichtigt; auch spezielle Wohnformen, wie studentisches Wohnen oder Seniorenheime blieben bei der Betrachtung unberücksichtigt.

Die Lübke Kelber AG ist seit über 55 Jahren am Markt aktiv und derzeit mit 90 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen an sechs Standorten in Deutschland – Frankfurt, Berlin, Dresden, Düsseldorf, Leipzig und Stuttgart – vertreten und realisiert eigenen Angaben zufolge jährlich bis zu 1 Milliarde Euro an Transaktionsvolumen.

MARKTKOMMENTAR

Indirekte Immobilienanlagen bleiben gefragt

INVESTOREN RICHTEN IHREN BLICK ERNEUT GESPANNT AUF DIE USA – WENIGER AUFGRUND DER ZINSPOLITIK, SONDERN WEGEN DER PHARMAZÖLLE UND DES GOVERNMENT SHUTDOWNS. LETZTERER IST NUN REALITÄT, HAT JEDOCH BISLANG KEINE SPÜRBAREN REAKTIONEN AN DEN AKTIENMÄRKTEN AUSGELÖST. SOWOHL S&P 500 ALS AUCH DAX UND DER SMI HABEN IN DEN VERGANGENEN TAGEN ZULEGT. BEIM SCHWEIZER LEITINDEX SORGTEN VOR ALLEM DIE PHARMATITEL FÜR RÜCKENWIND, NACHDEM DIE EINFÜHRUNG DER US-PHARMAZÖLLE VERSCHOBEN WURDE.

TM. Anstelle einer Einführung per 1. Oktober 2025 sollen lediglich Vorbereitungen für Abgaben getroffen werden, die jene Pharmakonzerne betreffen, welche ihre Produktion nicht in die USA verlagern oder ihre Preise nicht anpassen. Jenseits dieser internationalen Einflussfaktoren zeichnet sich bei den Schweizer Immobilienaktien derzeit kein klarer Trend ab.

REAL Index

Seit Ende August legte der REAL Index um rund 1 Prozent zu, womit die Jahresperformance aktuell bei +13,89 Prozent liegt. Unter den Einzeltiteln weist Züblin weiterhin den stärksten Kursanstieg im laufenden Jahr aus. Allerdings fiel die Performance nach einem Höchstwert von +106 Prozent Mitte August inzwischen auf ein Plus von 38 Prozent zurück. Deutlich stabiler präsentieren sich HIAG (+31,23% YTD) und Intershop (+27,58% YTD), deren Kursentwicklungen eine geringere Volatilität haben.

Auch bei den europäischen Immobilienaktien setzte gegen Ende September eine spürbare Aufwärtsbewegung ein. Der EPRA Index kletterte wieder in den positiven Bereich und weist nun eine Jahresbilanz von +1,05 Pro-

zent aus (nicht währungsbereinigt). Anfang des Monats September lag die Performance noch bei -2,5 Prozent.

SWIIT Index

Dank der Kursgewinne zum Monatsende konnten die Verluste im September teilweise korrigiert werden. Dennoch schloss der SWIIT Index den Monat mit einem Minus von 0,87 Prozent ab. Dessen ungeachtet ergibt sich auf Jahressicht per 1. Oktober 2025 eine Performance von +5,78 Prozent. Doch dürfte der Abgabedruck auf kotierte Immobilienfonds in den kommenden Wochen wieder zunehmen.

Zum einen steht eine neue Welle von Kapitalerhöhungen bevor. Allein im Oktober planen vier Immobilienfonds frisches Kapital im Umfang von rund 486 Mio. CHF aufzunehmen. Gleichzeitig wollen Anlagestiftungen über 1 Mrd. CHF einsammeln.

Zum anderen stehen Kotierungen und Indexaufnahmen an der SIX Swiss Exchange an. So startet am 8. Oktober 2025 der Handel des Comunus SICAV, der nach einer erfolgreichen Kapitalerhöhung mit einer Marktkapitalisierung von rund 690 Mio. CHF an den Markt kommt. Der Immobilien-SICAV ist spezialisiert auf Wohn-



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

immobilien in der Westschweiz. Am 20. Oktober 2025 folgt der Pure Swiss Opportunity REF, dessen Marktkapitalisierung über 140 Mio. CHF beträgt und der rund zwei Drittel seines Portfolios in Wohnimmobilien investiert. Beide Fonds werden voraussichtlich in den SWIIT Index aufgenommen. Während des dreitägigen Aufnahmeprozesses dürfte es insbesondere in der Schlusslesung zu deutlichen Kursbewegungen kommen, da Passivinvestoren ihre Portfolios an die neuen Indexgewichtungen anpassen müssen. Das bedeutet, dass die neu aufgenommenen Fonds gekauft werden und im Gegenzug die Anteile der bestehenden Indexmitglieder verkauft werden. Im Oktober ist somit mit einer regen Handelsaktivität bei Immobilienfonds zu rechnen. •

1.10.2025	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	3 139.52	0.25	7.80
REAL	4 174.95	-0.43	13.89
SWIIT	574.98	0.49	5.78
EPRA EUROPE INDEX	1 615.58	0.25	1.05
NET CHANGES			
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	-0.0575	0.012	-0.085
CHF SARON 5Y	0.1725	0.021	0.001
CHF SARON 10Y	0.4825	0.029	0.101
CHF SARON 15Y	0.6700	0.032	0.171

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE				30. 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	3250	2	3590	2	3600	2
10202256	CASAINVEST N	526	570	575	20	0	0	568	16
255740	ESPACE REAL ESTATE HLDG N	175	208	199	80	203	100	199.5	40
190684	IMBEX HLDG N	7900	8500	8000	1	8900	2	8500	2
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	14000	17000	17100	2	28600	1	14600	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2895	4500	3250	1	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	335	20	400	65	340	32
54702757	SIA-HAUS VZ N	8650	10500	9700	2	0	0	10500	13
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN N	2450	2975	2700	2	3275	5	2650	12
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	205	100	217	100	202	1
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	80	102	79	100	80	80	80	20



B E K B | B C B E

ANZEIGE

SwissPropTech vernetzt die **Entscheidungsträger** der **Immobilien-** und **Baubranche** mit über 160 Mitgliedern.



Jetzt anmelden!

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											1. OKTOBER 2025	
ISIN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKN. PREIS INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART RÜCKN. PREIS MITTELKURS	PERF. TR YTD 2025	MONATL. UMSATZ BÖRSENKAP. % APRIL	KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIE-RUNG			
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	101.35	136.00	2.32%	34.19%	10.08%	1.72%	124.60	135.00	1'334'381'816		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	125.05	171.20	1.99%	36.91%	10.47%	0.88%	154.00	175.40	1'419'253'136		
CH00324608568	CRONOS IMMO FUND	102.85	128.00	2.31%	24.45%	4.44%	0.95%	114.80	129.20	874'137'856		
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	116.40	144.20	2.25%	23.88%	7.20%	0.78%	130.20	154.40	2'830'863'742		
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	78.00	96.60	2.63%	23.85%	-5.17%	0.62%	93.00	111.40	816'763'143		
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	185.65	198.60	3.84%	6.98%	-2.17%	1.20%	191.60	208.50	1'761'691'429		
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	111.45	150.80	2.42%	35.31%	0.59%	1.02%	142.60	161.40	3'144'808'233		
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	101.15	111.80	3.21%	10.53%	1.64%	0.97%	105.20	117.80	894'400'000		
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	162.55	246.50	2.15%	51.65%	0.20%	0.73%	230.00	254.50	4'043'492'330		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	119.25	154.60	2.11%	29.64%	10.21%	2.33%	140.20	163.00	715'025'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	118.85	167.80	2.28%	41.19%	10.15%	0.93%	159.00	179.00	3'229'420'238		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	161.75	251.00	1.82%	55.18%	2.45%	0.59%	235.00	254.00	1'913'395'841		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	116.14	160.60	2.58%	38.28%	6.32%	3.22%	152.40	159.80	433'620'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	103.75	102.60	5.36%	-1.11%	8.82%	0.89%	95.50	109.80	584'711'654		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	96.45	103.00	2.75%	6.79%	1.73%	0.87%	95.10	107.00	395'441'102		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	92.25	87.00	6.54%	-5.69%	-2.63%	NICHT KOTIERT	95.00	108.00	135'937'500		
CH0513883323	HELVETIA (CH) SWISS PF	98.15	128.00	2.19%	30.41%	9.41%	2.62%	112.60	129.40	1'248'000'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	185.40	248.00	2.69%	33.76%	6.73%	0.97%	227.00	251.00	1'587'200'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	415.90	641.00	2.11%	54.12%	12.46%	1.03%	557.00	656.00	2'475'989'418		
CH0002782263	LA FONCIERE	101.35	159.60	1.61%	57.47%	5.98%	0.94%	146.80	164.00	2'338'921'880		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	128.75	163.00	2.19%	26.60%	21.64%	NICHT KOTIERT	119.00	165.00	1'100'250'000		
CH0033495514	PATRIMONIUM SWISS REF	143.55	185.00	2.01%	28.87%	8.49%	1.15%	172.00	185.00	1'182'920'525		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	131.85	161.60	1.91%	22.56%	9.93%	0.85%	144.00	165.80	456'947'109		
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	136.76	167.20	3.71%	22.26%	1.95%	1.00%	157.00	175.00	1'750'752'370		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.60	109.00	2.40%	16.45%	3.15%	NICHT KOTIERT	107.00	112.00	463'689'898		
CH0039415010	REALSTONE	119.05	149.60	2.50%	25.66%	5.48%	1.26%	140.20	152.00	2'229'952'710		
CH0100612339	RESIDENTIA	105.00	132.00	2.57%	25.71%	-6.98%	1.50%	134.20	151.00	211'222'968		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	143.25	172.40	2.97%	20.35%	-1.89%	0.69%	160.00	178.20	1'841'265'273		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	79.80	85.50	5.10%	7.14%	6.34%	0.65%	74.20	85.80	196'892'136		
CH0285087455	SF RETAIL PF	96.30	118.40	3.74%	22.95%	5.82%	0.38%	113.20	123.60	831'168'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	116.60	131.00	2.48%	12.35%	4.33%	1.71%	117.40	133.00	1'268'191'350		
CH0002785456	SOLVALOR 61	233.10	372.00	1.47%	59.59%	14.81%	1.06%	318.00	369.50	2'153'055'648		
CH0037237630	STREETBOX REF	352.80	586.00	2.64%	66.10%	9.74%	0.48%	534.00	603.00	2'517'725'090		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	100.30	108.00	2.86%	7.68%	11.05%	0.18%	95.80	107.40	289'497'024		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	105.00	99.20	2.78%	-5.52%	13.50%	2.14%	86.70	100.80	337'514'410		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	111.80	133.00	2.07%	18.96%	7.26%	0.93%	119.80	133.80	2'872'800'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFC	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	102.00	4.14%	96.85%	3.75%	3.87%	97.60	107.00	583'732'332		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	95.00	88.00	2.59%	-7.37%	7.44%	0.26%	81.50	90.20	334'582'160		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	162.00	212.50	2.18%	31.17%	3.16%	0.79%	196.60	221.00	1'198'144'488		
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	98.50	1.86%	50.73%	3.25%	0.85%	93.90	101.20	3'498'060'641		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.85	22.65	1.89%	52.53%	14.68%	1.42%	19.48	23.50	1'157'689'201		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.55	14.88	2.27%	28.83%	10.22%	0.88%	13.50	15.50	535'610'793		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	102.20	149.40	1.89%	46.18%	0.46%	0.91%	143.60	159.20	2'129'138'991		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	102.55	155.80	2.11%	51.93%	5.39%	1.22%	142.20	162.00	12'001'165'407		
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	122.00	2.26%	13.97%	5.72%	1.23%	117.60	127.60	1'171'702'518		
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL		
				2.69%	29.13%	5.95%	1.06%			76'443'812'826		

IMMOBILIENAKTIEN											1. OKTOBER 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	186.40	3.82%	15.63%	16.86%	2.42%	147.00	165.60	3'092'901'834		
CH0524026959	CHAM SWISS PROPERTIES	21.50	24.10	0.83%	12.09%	14.08%	2.23%			536'649'869		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	79.65	81.60	3.94%	2.45%	4.63%	0.92%	64.00	81.00	230'963'971		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	185.95	199.50	3.17%	7.29%	14.31%	0.03%	168.50	192.00	433'457'241		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	17.50	17.75	3.43%	1.43%	9.23%	0.60%	15.20	17.25	533'615'286		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	113.40	111.60	3.00%	-1.59%	34.54%	3.42%	69.40	85.60	513'062'506		
CH1338987303	INTERSHOP N	115.95	156.80	3.57%	35.23%	27.80%	1.85%	112.60	130.20	855'775'200		
CH0325094297	INVESTIS N	109.00	129.00	2.03%	18.35%	17.50%	1.73%	92.00	112.00	369'538'560		
CH0011108872	MOBIMO	271.60	327.00	3.19%	20.40%	15.10%	2.84%	249.50	294.00	2'371'068'171		
CH0212186248	NOVAVEST	43.90	39.20	3.61%	-10.71%	14.69%	1.54%	31.70	36.80	398'699'868		
CH0284142913	PLAZZA N	365.10	396.00	2.30%	8.46%	19.47%	0.71%	291.00	341.00	516'862'685		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	119.10	136.70	2.89%	14.78%	9.08%	3.30%	110.90	129.20	6'270'140'700		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	85.90	111.30	3.15%	29.57%	16.14%	3.29%	82.60	98.85	8'604'272'662		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	115.05	96.40	3.86%	-16.21%	1.68%	0.64%	89.40	98.40	263'128'716		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1678.50	1950.00	3.64%	16.18%	5.48%	0.61%	1610.00	1925.00	408'180'094		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2201.00	2120.00	2.24%	-3.68%	5.71%	0.91%	1590.00	2080.00	640'789'597		
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL		
				3.04%	9.35%	13.92%	2.77%			25'684'053'434		

PROJEKTENTWICKLUNG / STANDORTENTWICKLUNG

Quartier Nidfeld wächst weiter



BILD: ZVG

Die Überbauung ist Teil des Quartiers Nidfeld in Kriens

IN KRIENS (LU) WURDE IM NEUEN QUARTIER NIDFELD DIE ÜBERBAUUNG «TREVITA LIVING» ERÖFFNET – SIE BIETET WOHNRAUM FÜR ALLE GENERATIONEN UND VOR ALLEM AUF SENIOREN ZUGESCHNITTENE DIENSTLEISTUNGEN.

AW. Zentral zwischen den Städten Kriens und Luzern entsteht im Nidfeld ein neues Quartier zum Wohnen und Arbeiten. Dort wurde mit dem Gebäudekomplex B4 an der Nidfeldstrasse 2q–t das Projekt «Trevita Living» realisiert. Das 2000-Watt-Areal mit Photovoltaikanlage ist Minergie-zertifiziert und wird mit See-Energie beheizt. Die Überbauung umfasst 65 für alle Generationen zugeschnittene, möglichst barrierefrei ausgebaute Woh-

nungen in der Grössenordnung von 1,5-, 2,5 und 3,5 Zimmern und mit jeweils ein bis zwei Aussenbereichen. Darüber bietet das Gebäude eine Rezeption, eine Lobby mit Cafeteria, Ateliers sowie einen Fitnessraum und grüne Innenhöfe. Es gibt 46 Tiefgaragen-Parkplätze, Elektroladestationen und Besucherparkplätze sowie einen Veloraum. Zum Konzept von «Trevita Living» zählen vor allem auf Senioren zugeschnittene Dienstleistungen sowie ein 24/7-Notruf und -Helpdesk. In dem Komplex sind zudem rund 1.100 Quadratmeter an Büro- und Gewerbeflächen entstanden, die im Rohbau zur Verfügung gestellt werden. Investorin der Liegenschaft ist die Patrimonium Asset Management AG. Um den Betrieb kümmert sich die Belano Betriebs AG, eine Tochter der Trevita AG aus Horgen. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 16_2025 / 20. Jahrgang / 407. 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@immobiliengeschaeft.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162