

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Ausgabe 408 / 20. Jahrgang / 21. Oktober 2025

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Schweizer Immobilienmarkt weiter auf Wachstumskurs (IAZI-Preisindizes Q3 / 2025)
- 4 Nachricht: Zürich / Stadionprojekt siegt vor Gericht
- 5 Angebotsmieten steigen weiter (ZKB-Studie zum Zürcher Wohnimmobilienmarkt)
- 7 «Interessanter Investmentmarkt» (Studie von JLL Deutschland)
- 11 Weltweit grösste Assetklasse (Studie von Savills plc.)
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Standortentwicklung: Zürich / Gewerbehaus «Mach»
- 17 Impressum

EDITORIAL

Preise weiter im Aufwärtstrend

Die Umstände sind bekannt: Das Angebot an Wohnimmobilien wird vielerorts in der Schweiz der Nachfrage nicht annähernd gerecht, zumal die Neubauproduktion bis dato überschaubar ist.

Die Preise für Wohneigentum und Renditeliegenschaften legen folglich weiter zu, wie jüngste Erhebungen der einschlägigen Analysehäuser belegen. Gemäss FPRE erhöhten sich die Preise für Eigentumswohnungen im 3. Quartal 2025 gegenüber dem Vorquartal um 1,6 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahresquartal beträgt der schweizweite Preisanstieg im mittleren Segment 8,7 Prozent, wobei die stärksten Preisanstiege zum Vorjahr in den Regionen Basel (+11,2%) und der Ostschweiz (+10,0%) registriert wurden, die moderatesten in der Südschweiz (+3,5%).

Auch im Marktsegment Renditeliegenschaften hat sich der positive Trend im dritten Quartal 2025 fortgesetzt. Wie das IAZI vermeldet, beträgt der Preiszuwachs für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte 1,3 Prozent – wesentlicher Treiber der wieder zunehmenden Nachfrage in diesem Segment ist die Nullzinspolitik der SNB, die Renditeliegenschaften derzeit attraktiver macht als festverzinsliche Wertpapiere. Zum anderen der Ruf von Schweizer Immobilien als «sichere Anlage» in einer Zeit zunehmender geopolitischer Unsicherheiten. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

Partnerschaft, die Wachstum schafft.

Von neuen Mandaten bis hin zur erfolgreichen Vermarktung –
mit maximaler Reichweite und digitalen Lösungen.

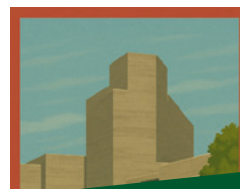
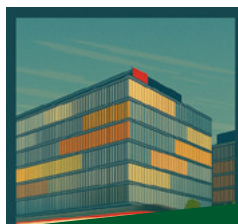
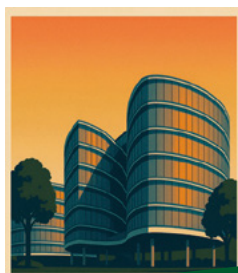
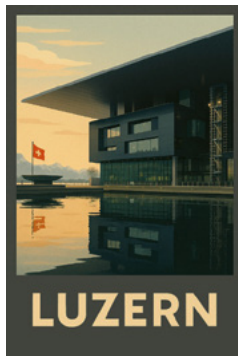
smg

swiss
marketplace
group

Empowering Swiss Real Estate

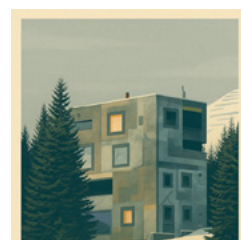
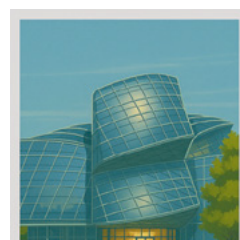
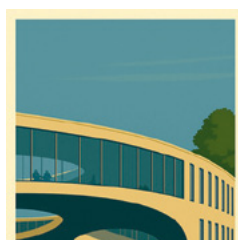
IMMO²⁶

14. – 15.01.2026
Zürich



DENKE GLOBAL, INVESTIERE LOKAL.

Die Schweizer Immobilienmesse für Investoren
14. – 15.01.2026, Halle 550, Zürich Oerlikon
www.immo26.ch



Messe

Treten Sie mit den führenden Akteuren der Immobilienbranche in Kontakt und erweitern Sie Ihr Netzwerk

Forum

Erfahren Sie an zahlreichen Podiumsdiskussionen alles zu den neusten Trends und Entwicklungen im Bereich der direkten und indirekten Immobilienanlagen

Magazin

Lassen Sie sich von spannenden Fachbeiträgen im zweisprachigen Hochglanzmagazin begeistern

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Weiter im Aufwärtstrend



BILD: DEPOSITPHOTOS

Die Nachfrage nach Wohneigentum ist weiterhin hoch und trifft auf ein viel zu knappes Angebot.

SEIT DER RÜCKKEHR DER NIEDRIGZINSEN HABEN REALWERTE WIE LIEGENSCHAFTEN FÜR ANLEGER WIEDER AN ATTRAKTIVITÄT GEWONNEN. MIT DER SENKUNG DER LEITZINSEN DURCH DIE SCHWEIZERISCHE NATIONALBANK AUF NULL IST DIE NACHFRAGE NACH RENDITELIEGENSCHAFTEN IN DER SCHWEIZ WIEDER GESTIEGEN – UND SO AUCH DIE PREISE, WIE DAS IAZI FESTSTELLT. AUCH DIE PREISE FÜR WOHN-EIGENTUM IN DER SCHWEIZ HABEN IM DRITTEN QUARTAL DIESES JAHRES ZUGELEGT.

BW/PD. Wie der Blick auf den in diesen Tagen vom Zürcher Analysehaus IAZI veröffentlichten «Private Real Estate Price Index» zeigt, haben Käufer von Wohneigentum im dritten Quartal um 1,0 Prozent höhere Preise als im Vorquartal bezahlt. Auf Jahresbasis ergibt dies bei Eigenheimen einen Preisanstieg von 2,6 Prozent. Dabei ist die Zahlungsbereitschaft für Einfamilienhäuser mit 1,1 Prozent etwas stärker gewachsen als jene für Eigentumswohnungen (0,8 Prozent).

Steigende Preise für Renditeliegenschaften

Auch im Marktsegment Renditeliegenschaften setzte sich der positive Trend

im dritten Quartal 2025 fort. Wie dem «IAZI Investment Real Estate Price Index» zu entnehmen ist, sind auch die Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte im dritten Quartal gestiegen – um 1,3 Prozent, was auch in diesem Marktsegment auf eine inzwischen wieder spürbar gestiegene Nachfrage hinweist.

«Sichere Anlagen» gefragt

Die Datengrundlage für die IAZI-Preisindizes bilden schweizweite Freihandverkäufe, die mit Hypothekendarfinanzierungen von Banken zustande kommen. Aus Jahressicht resultiert ein nur leicht stär- >>>

>>> keres Wachstum von 1,5 Prozent, das deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von 3,0 Prozent seit 1998 liegt.

Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung am Schweizer Immobilienmarkt bleibe die expansive Geldpolitik, stellen die IAZI-Researcher fest. Denn zum einen habe die Schweizerische Nationalbank im September ihre Nullzinspolitik bekräftigt, was die relative Attraktivität von Renditeliegenschaften gegenüber festverzinslichen Wertpapieren erhöhe.

Hinzu komme der Ruf von Schweizer Immobilien als sichere Anlage in einer Zeit geopolitischer Unsicherheiten; darüber hinaus verstärkten globale Machtverschiebungen, militärische Konflikte, Handelshemmnisse und eine wachsende Staatsverschuldung vieler westlicher Länder die Vorzüge der Schweiz als Investitionsstandort.

Eigenmietwertabschaffung kein preisrelevanter Faktor

Das dritte Quartal stellte Eigentümern zudem eine willkommene finanzielle Entlastung in Aussicht: Das eidgenössische Stimmvolk hat sich deutlich für die Abschaffung des Eigenmietwerts ausgesprochen – und zwar auch in Kantonen, in denen Mieter eine klare Mehrheit stellen. Beim Analysehaus IAZI geht man indes davon aus, dass dieser politische Entscheid die Preisentwicklung am Immobilienmarkt nur am Rand beeinflusst – wesentliche Treiber blieben die Zuwanderung, Zinsen und Baulandknappheit.

Neue US-Zölle dämpfen Konjunkturaussichten

Getrübt wird der auf den ersten Blick positive Ausblick für die Schweizer Immobilienmärkte jedoch durch die US-Zölle auf Schweizer Exporte, die

nun auch Pharmaprodukte umfassen sollen. Diese machen mehr als die Hälfte aller Ausfuhren (ohne Edelmetalle) aus. In Basel-Stadt liegt der Pharma-Anteil an den Exporten sogar bei rund 80 Prozent, wovon ein stattlicher Teil in die USA exportiert wird. Auch in Kantonen wie Nidwalden, Neuenburg, Aargau, Wallis und Waadt, deren Exportanteil in die USA über 20 Prozent beträgt, könnte das verarbeitende Gewerbe beeinträchtigt werden. Unklar bleibt allerdings, ob und in welchem Ausmass sich diese Entwicklung auf die Immobilienmärkte auswirken wird.

Arbeitsmarktbedingte Zuwanderung unter Vorjahresniveau

Wahrscheinlich sei jedoch, dass Unternehmen mit Vorsicht reagieren und insbesondere in der Personalplanung Zurückhaltung üben, stellen die IAZI-Researcher fest. Die arbeitsmarktbedingte Zuwanderung, die im laufenden Jahr bereits unter dem Vorjahresniveau liege, könnte sich in den kommenden Monaten folglich nochmals abschwächen. Ein spürbarer Rückgang der Wohnraumnachfrage wäre nach Einschätzung der IAZI-Experten nur in einem deutlich negativeren Konjunkturszenario zu erwarten – und ein solches zeichne sich bisher nicht ab. Zwar werde für das zweite Halbjahr 2025 kaum noch Wirtschaftswachstum prognostiziert, eine Rezession sei jedoch nicht zu erwarten. Einzelne regionale Märkte für Geschäfts- und Gewerbeflächen könnten allerdings durch Restrukturierungen und Firmenkonkurse unter Druck geraten. •

Die IAZI-Immobilien-Indizes sind unter dem folgenden Link abrufbar: www.iazicifi.ch/indizes/

NACHRICHTEN

ZÜRICH: STADIONPROJEKT SIEGT VOR GERICHT

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat die Beschwerde der Gegner des privaten Gestaltungsplans «Ensemble» vollumfänglich abgewiesen. Dieser sieht vor, auf dem Hardturm-Areal in Zürich-West ein neues Fussballstadion und mehrere hundert Wohnungen sowie Gewerbebauten zu realisieren.

Die Stadtzürcher Bevölkerung hat das Vorhaben bereits zweimal klar gutgeheissen. Wie schon das Baurekursgericht vor mehr als zwei Jahren, hat nun auch die zweite Instanz bestätigt, dass der private Gestaltungsplan rechtens ist. Der Kanton Zürich hatte den Gestaltungsplan bereits geprüft und genehmigt, doch seine Inkraftsetzung wurde bisher durch Rechtsverfahren verhindert – wie dies in Zürich bei neuen Bauvorhaben häufig der Fall ist.

Die Projektverantwortlichen appellieren an die Gegner, den juristischen Widerstand aufzugeben. «Ein erneuter Weiterzug an das Bundesgericht wäre angesichts des klaren Urteils nun auch des Verwaltungsgerichts völlig unverständlich», sagt ein Sprecher des Projektteams.

Nach Angaben des Konsortiums, das hinter dem Vorhaben steht, könnte bereits im 2. Quartal 2026 eine Baueingabe bei den zuständigen Behörden erfolgen. Die Realisation soll rund zwei Jahre benötigen. Die zwei Wohntürme mit Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen sowie die ABZ-Siedlung würden etwas zeitversetzt realisiert.

Den Angaben zufolge wird das Projekt, welches auch vom Gemeinderat und von der Regierung der Stadt Zürich unterstützt wird, vollumfänglich privat finanziert. Daran beteiligt sind die zwei Fussballklubs FC Zürich und GC Zürich, die HRS, die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, die Stadionzüri AG und mehrere Anlagegefässe von UBS. aw

WOHNIMMOBILIENMARKT ZÜRICH

Angebotsmieten legen weiter zu



BILD: DEPOSITPHOTOS

Die Leerstandsquote bei Mietwohnungen in Zürich bewegt sich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

NACH DEN ZWEI JÜNGSTEN REFERENZZINSSATZSENKUNGEN HABEN ES DIE MIETERINNEN UND MIETER IN DER HAND. WERDEN DIE WOHNKOSTEN IN BESTEHENDEN MIETVERHÄLTNISSSEN SINKEN? DER NEUE ALTBESTANDESMIETINDEX DER ZKB LIEFERT ERSTE ANTWORTEN.

BW/PD. In den letzten Monaten wurde der hypothekarische Referenzzinssatz – die Basis für Mietveränderungen in bestehenden Mietverhältnissen – gleich zweimal gesenkt, was einen grossen Teil der Mieter berechtigt, eine Mietzinssenkung einzufordern. Doch wie waren die Auswirkungen auf die Mieten im Bestand? Antwort-

ten liefert der im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) von der Zürcher Kantonalbank (ZKB) konzipierte Altbestandesmietindex, der erstmals im April 2024 publiziert wurde. Der Index berücksichtigt die Mietpreisentwicklung für Wohnungen, in denen es keine Mieterwechsel gab, und schliesst damit eine Lücke in der Indexlandschaft zum Schweizer Mietwohnungsmarkt. Die aktuellen Indexstände werden quartalsweise auf der ZKB-Homepage [zkb.ch](https://www.zkb.ch) veröffentlicht. Da Mietzinsanpassungen nach Referenzzinssatzveränderungen erst verzögert erfolgen, sollten sich im dritten Quartal erstmals die Auswirkungen der ersten Senkung des Referenzzinssatzes im März dieses Jahres zeigen. Wie das ZKB-Research-Team mitteilt, blieb der Altbestandesmietindex aber

schweizweit praktisch unverändert. Im Kanton Zürich ist er mit -0,2 Prozent im Vergleich zum Vorquartal nur leicht gesunken – nach vergangenen Referenzzinssatzsenkungen war der Index den Angaben zufolge noch teils kräftig gesunken.

Weniger Mietzinssenkungen als in der Vergangenheit?

Tatsächlich signalisiert der aktuelle Stand des Altbestandesmietindex, dass Mieter die neuerliche Gelegenheit zum Senkungsbegehren weniger rege nutzen als früher. Wie die dem Index zugrundeliegenden Mietpreisindexdaten des Bundesamts für Statistik (BFS) zeigen, haben bisher lediglich 8 Prozent der Schweizer Miethaushalte eine Mietzins- >>>

>>> senkung erhalten; im Kanton Zürich waren es 14 Prozent. Nach früheren Referenzzinssatzsenkungen wie zuletzt im März 2020 oder Juni 2017 konnte man jeweils deutlich mehr Mietzinssenkungen beobachten. Den wichtigsten Grund für den verhaltenen Anteil der Mietzinssenkungen sehen die ZKB-Researcher im historischen Verlauf des Referenzzinssatzes. Im Jahr 2020 hätten beispielsweise praktisch alle Mieter von der Referenzzinssatzsenkung profitieren können, da ihr mietvertraglich festgehaltener Referenzzinssatz den neu geltenden übertraf – aktuell seien es dagegen nur diejenigen, die zuvor auch eine Erhöhung erhalten hätten. Gemäss Analyse der ZKB dürften gut 40 Prozent der Mieter schweizweit und knapp 63 Prozent im Kanton Zürich für ein solches Begehren berechtigt sein – und vor diesem Hintergrund zeigt sich ein ähnliches Einforderungsverhalten wie bei vorangegangenen Senkungen.

Mietpreise steigen weiter

Gemäss der ZKB-Studie verteuerten sich die Zürcher Eigenheime im Vergleich zum Vorjahresquartal um rund 4,1 Prozent. Mit 3,0 bzw. 3,6 Prozent sei die Preisentwicklung auf Jahresbasis in den Zürcher Agglomerationsgemeinden und den ländlichen Gemeinden dabei zwar leicht unter-

durchschnittlich ausgefallen, doch resultierte gegenüber dem Vorquartal dennoch ein Wachstum von 0,6 respektive 0,7 Prozent. «Dahingegen scheinen die Preise in den Seegemeinden trotz des deutlichen Jahreswachstums von 5,6 Prozent aktuell ein wenig zu plafonieren», heben die ZKB-Researcher hervor: «Sie weisen nur noch ein Quartalswachstum von 0,1 Prozent auf. Infolge des tiefen Zinsniveaus rechnen wir aber auch künftig mit einer starken Nachfrage und weiter steigenden Preisen.»

Deutlich geringere Nettozuwanderung als im Vorjahr

Die Nettozuwanderung fiel 2025 schweizweit bisher um 17 Prozent niedriger aus als im Vorjahr. Insgesamt sind bis August 2025 netto rund 41.400 Personen eingewandert – im vergangenen Jahr waren es zu diesem Zeitpunkt bereits knapp 50.000 Personen. Als einen Hauptgrund für diesen deutlichen Rückgang der Nettozuwanderung nennen die Autoren die steigende Abwanderung: Mit über 68.000 ausgewanderten Personen seit Jahresbeginn liege sie so hoch wie nie in den letzten zehn Jahren. «Die niedrigere Nettozuwanderung, die vor allem den Mietwohnungsmarkt in grossen Städten betrifft, sollte zumindest dazu beitragen, dass sich die Wohn-

raumknappheit dort nicht weiter verschärft», so die ZKB-Researcher.

In der Agglomeration und ländlichen Gebieten habe der Leerwohnungsbestand nach einer gewissen Erholung um 2020 nun wieder seinen langjährigen Minimalwert von rund 1 Prozent erreicht. Auch in den Kernstädten liege die Leerstandsquote mit 0,5 Prozent wieder beim langjährigen Minimum. Auch bei sehr ausgeprägter Knappheit wird stets ein gewisser Bestand an Leerwohnungen bestehen bleiben, stellen die Autoren fest: «Diese Untergrenze reflektiert etwa Verzögerungen bei Neuvermietungen oder ein Bestand an schwer zu vermittelnden Objekten – die Ladenhüter im Wohnungsangebot.»

Die Nettozuwanderung dürfte sich nach Einschätzung des ZKB-Research-Teams 2025 und 2026 aufgrund des geringeren Beschäftigungswachstums gegenüber den Vorjahren deutlich abschwächen. Eine Erhöhung der Anzahl leerstehender Mietwohnungen und in der Folge eine Entspannung auf dem Mietmarkt sei kurzfristig jedoch noch nicht zu erwarten.

Fazit der Autoren: «Wir gehen weiterhin von einem leichten Wachstum der Angebotsmieten aus. Dem Eigenheimmarkt verleihen die günstigen Finanzierungsbedingungen Rückenwind. Schweizweit und im Kanton Zürich erwarten wir für dieses und nächstes Jahr ein Wachstum von 4,5 Prozent.» •

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

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

«Interessanter Investmentmarkt»



BILD: DEPOSITPHOTOS

Das Transaktionsvolumen in München war in den ersten drei Quartalen gegenüber der Vorjahresperiode um 38 Prozent rückläufig.

DER DEUTSCHE IMMOBILIENINVESTMENTMARKT HAT SEINEN MODERATEN AUFWÄRTSTREND IN DEN ERSTEN DREI QUARTALEN 2025 FORTGESETZT: NACH NEUN MONATEN REGISTRIERTE DER INTERNATIONALE IMMOBILIENDIENSTLEISTER JLL EIN TRANSAKTIONSVOLUMEN VON RUND 23,9 MRD. EURO, EIN ANSTIEG UM ZWEI PROZENT GEGENÜBER DEM VORJAHRESZEITRAUM. DIESE ENTWICKLUNG DEUTET AUF EINE FORTSCHRITTENDE STABILISIERUNG HIN. VON DYNAMIK WILL MAN BEI JLL JEDOCH NOCH NICHT SPRECHEN.

PD/BW. «Wir sehen Licht am Ende des Tunnels, aber die Erholung verläuft in unterschiedlichen Ge-

schwindigkeiten», sagt Konstantin Kortmann, CEO JLL Germany & Head of Capital Markets mit Blick auf den bisherigen Jahresverlauf am deutschen Immobilieninvestmentmarkt. «Geopolitische Risiken, wie die Konflikte im Nahen Osten oder die Handelsspannungen mit den USA, bleiben ein Dämpfer für die Stimmung, die oft pessimistischer ist als die faktische Marktlage», so Kortmann.

Vorteilhaftes Zinsumfeld

Ein positives Momentum sie dagegen das Zinsumfeld: «Dieses erweist sich nicht nur als Impulsgeber im Zuge der sich stabilisierenden Inflationszahlen, es führt auch zu einer verbesserten Planbarkeit und damit zu mehr Bewegung am Markt.»

Nach den Zinsschritten der EZB bis ins Frühjahr 2025 hat sich eine Phase

der Konsolidierung eingestellt. Die Zentralbank hat in ihrer Sitzung vom 11. September 2025 die Leitzinsen unverändert gelassen und betont, dass Inflationsentwicklung und die Aussichten derzeit eine Abwägung erfordern. «Das bedeutet, dass das harte Repricing der Jahre 2022 bis 2024 vorerst gestoppt ist, wodurch Finanzierungs- und Refinanzierungsentscheidungen bei Investoren und Kreditgebern planbarer werden», so Kortmann.

Die Renditen für zehnjährige Bundesanleihen haben sich in einem Korridor um 2,6 Prozent eingependelt, und die für Immobilienfinanzierungen relevanten Fünfjahres-Swap-Rates notieren bei etwa 2,9 Prozent. «Auch die Lücke zwischen den Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern schliesst sich langsam, was die Grundlage für die Zunahme an Transaktio- >>>

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

	Transaktionsvolumen Big 7 (Mio. Euro)*		
	Q1-3 2024	Q1-3 2025	%
Berlin ¹⁾	4.540	3.580	-21%
Düsseldorf ²⁾	990	1.070	8%
Frankfurt/M ³⁾	1.260	1.010	-20%
Hamburg ⁴⁾	1.190	1.540	29%
Köln ⁵⁾	960	860	-10%
München Region ⁶⁾	2.690	1.680	-38%
Stuttgart ⁷⁾	550	650	18%
Gesamt	12.180	10.390	-15%

Quelle: JLL Deutschland, Q3 2025

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

	Transaktionsvolumen bundesweit (Mio Euro)*		
	Q1-3 2024	Q1-3 2025	%
Einzelobjekte	16.350	16.680	2%
Portfolios	7.170	7.200	0%
Gesamt	23.520	23.880	2%

Quelle: JLL Deutschland, Q3 2025

>>> nen in den kommenden Monaten bildet», beobachtet Kortmann.

Keine Notverkaufswelle

Hinzu kommt, dass die Banken wieder eine grössere Bereitschaft haben, Projekte zu finanzieren. Das stützt die insgesamt leicht positive Grundstimmung. Dennoch bleibt nach Ansicht von Helge Scheunemann, Head of Research JLL Germany, die Risikowahrnehmung auf erkennbar erhöhtem Niveau: «Insbesondere im gewerblichen Bereich ist der Anteil von Non-performing Loans gestiegen, massgeblich getrieben vom Bürosegment.» Die Fälligkeitsstruktur von Gewerbefinanzierungen deute darauf hin, dass Refinanzierungsthemen auch 2026 weiter an Bedeutung gewinnen dürften. «Gleichwohl bleibt aus unserer Sicht zu konstatieren, dass es keine Notverkaufswelle geben wird», betont Scheunemann. Der Blick auf die Motive der Verkäufer im Zeitraum 2024/2025

zeige, dass nur 35 bis 40 Prozent der Transaktionen aufgrund von Liquiditäts- und (Re-)Finanzierungsproblematiken oder aufgrund von Druck seitens der Kapitalgeber erfolgten.

Die Assetklasse Living rangiert wie in den Vorquartalen weiterhin auf Platz eins. 7,7 Mrd. Euro (Anteil von 32%) flossen in den ersten neun Monaten in Wohnimmobilien, Pflege- oder Studentenwohnungen. Dieses Ergebnis korreliert sowohl mit der aktuellen Stimmung am Markt als auch mit den von JLL beobachteten Bieterprozessen. Der JLL-Global-Bid-Intensity-Index ist zum Ende des dritten Quartals leicht angestiegen, aufgrund der zunehmenden Transaktionsprozesse und weil sich die Verkäufer- und Käufererwartungen in Bezug auf den Preis inzwischen annähern.

Büromarkt zieht an

Auch am Büromarkt registriert JLL eine Belebung am Büromarkt. Für

fast 4,9 Mrd. Euro wechselten Büroimmobilien den Besitzer, der Anteil am gesamtdeutschen Transaktionsvolumen stieg auf 20 Prozent. «Damit ist bereits jetzt das Vorjahresergebnis zu fast 90 Prozent erreicht», sagt Kortmann. Gespeist wird das Ergebnis über alle Assetklassen hinweg aus zahlreichen kleineren und mittleren Transaktionen, denn – und das ist ein zentrales positives Ergebnis in der Neunmonatsstatistik – die Anzahl der Deals hat im Vergleich zum Vorjahr um elf Prozent zugenommen.

Was insbesondere am Büromarkt spürbar fehlt, sind grosse Transaktionen. «Bis Ende September konnten nur 27 Transaktionen jenseits der 100-Millionen-Euro-Marke registriert werden, gegenüber 49 im gleichen Vorjahreszeitraum», sagt Scheunemann. Die Liste der grössten Deals im ersten Halbjahr führen der Verkauf des UpperWest in Berlin, der Verkauf eines Wohnungsportfolios durch die ZBI/Unilmmo mit 750 Mio. Euro und der Verkauf von mehr als 100 Möbelhäusern durch die Porta-Gruppe an XXXLutz für einen hohen dreistelligen Millionenbetrag an.

Logistikmarkt im Umbruch

Deutlich stabilisiert hat sich der Einzelhandelsbereich. Insgesamt hat dieser Sektor 4,3 Milliarden Euro im bisherigen Jahresverlauf erzielt (Anteil von 18 Prozent). Neben einer weiterhin sehr aktiven Nachfrage auf das Fachmarktsegment, kehren auch Shoppingcenter langsam auf die Einkaufsliste der Investoren zurück. Demgegenüber sieht sich der Logistiksektor mit einer nach wie vor angespannten globalen Handelssituation konfrontiert, und die Folgen des schwächelnden Vermietungsmarkts machen sich nun auch am Investmentmarkt bemerkbar. Mit einem Transaktionsvolumen von >>>

>>> rund 4,2 Mrd. Euro rangiert diese Assetklasse gleichauf mit Einzelhandel. Im Vergleich zum Vorjahr fehlen allerdings mehr als 500 Mio. Euro und zusammen mit gemischt genutzten Portfolios oder Objekten ist dieser Sektor der einzige mit einem Minus im Zwölfmonatsvergleich. «Neue Impulse erwarten wir in den nächsten Quartalen, denn neben ECommerce gewinnt das Thema Verteidigung und Sicherheit an Gewicht. Zahlreiche Fonds überdenken ihre ESG-Richtlinien und definieren diese neu. In der Folge sollte diese Neujustierung zu einer erhöhten Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen führen», sagt Scheunemann. In Zeiten geopolitischer Spannungen und einer Neuordnung von Handels-

beziehungen lohne ein Blick auf das Kapital, welches von ausländischen Investoren in Deutschland allokiert wird.

Cross Border Investments nehmen zu

Nach Angaben der Deutschen Bundesbank summierten sich die ausländischen Direktinvestitionen in Deutschland über alle Sektoren hinweg im ersten Halbjahr bereits auf rund 70 Mrd. Euro. Damit wurde bereits jetzt deutlich mehr in Deutschland investiert als in den Jahren 2023 und 2024 zusammen. «Investoren aus anderen Ländern sehen Investitionsmöglichkeiten häufig durch eine andere Brille und möch-

ten mit den Investitionen Chancen nutzen, die mit den Investitionspaketen der Bundesregierung verknüpft sind», sagt Konstantin Kortmann und ergänzt: «Ein ähnliches Bild sehen wir auch bei Immobilien. So haben ausländische Investoren in der allgemeinen Schwächephase am deutschen Investmentmarkt 2022 und 2023 ihre Kauf- und Verkaufsaktivitäten zurückgefahren. Doch seit 2024 sehen wir einen Aufwärtstrend, der sich im Laufe des aktuellen Jahres manifestiert hat.»

«Renditen stabilisieren sich»

In den ersten drei Quartalen 2025 haben internationale Investoren Immobilien in Deutschland für >>>

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

	Spitzenrendite in 1A-Lagen (Aggregierte Nettoanfangsrendite in den Big 7 in %)				
	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025
Büro	4,36	4,36	4,36	4,33	4,33
Einzelhandel: Shopping Center	5,90	5,90	5,90	5,90	5,90
Einzelhandel: Fachmarktzentren	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60
Einzelhandel: einzelne Fachmärkte	5,90	5,90	5,90	5,90	5,90
Einzelhandel: Geschäftshäuser	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
Wohnen: Mehrfamilienhäuser	3,61	3,56	3,56	3,51	3,51
Logistik-Industrie	4,30	4,30	4,30	4,40	4,46

Quelle: JLL Deutschland, Q3 2025

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

	Büro-Spitzenrendite in %				
	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025
Berlin ¹⁾	4,20	4,20	4,20	4,20	4,20
Düsseldorf ²⁾	4,55	4,55	4,55	4,50	4,50
Frankfurt/M ³⁾	4,60	4,60	4,60	4,60	4,60
Hamburg ⁴⁾	4,25	4,25	4,25	4,20	4,20
Köln ⁵⁾	4,55	4,55	4,55	4,50	4,50
München Region ⁶⁾	4,15	4,15	4,15	4,05	4,05
Stuttgart ⁷⁾	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25

1) Stadtgebiet; 2) Stadtgebiet inkl. Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden; 3) Stadtgebiet inkl. Eschborn und Kaiserlei; 4) Stadtgebiet;

5) Stadtgebiet; 6) Stadtgebiet inkl. Umlandgemeinden; 7) Stadtgebiet inkl. Leinfelden-Echterdingen

Quelle: JLL Deutschland, Q3 2025

>>> insgesamt 8,8 Mrd. Euro erworben, gleichzeitig aber nur für 5,2 Mrd. Euro Immobilien verkauft. Per Saldo haben sie also für rund 3,6 Mrd. Euro Bestand aufgebaut und treten damit als Nettokäufer auf. Bereits jetzt ist dieser Saldo höher als derjenige der Gesamtjahre 2023 und 2024 und dokumentiert, dass Immobilien in Deutschland nach wie vor als ein positives Investment gesehen werden. Die sieben Immobilienhochburgen – es sind dies Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – verzeichneten in den ersten drei Quartalen des Jahres ein Transaktionsvolumen von insgesamt 10,4 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Rückgang von 15 Prozent im

Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Ihr Anteil am gesamtdeutschen Volumen reduzierte sich damit von 52 Prozent im ersten Halbjahr 2024 auf nur noch 44 Prozent. Dabei verlief die Entwicklung in der regionalen Betrachtung sehr heterogen: Während Hamburg (+29%) Prozent) und Düsseldorf (+8%) Zuwächse verbuchten, mussten die grössten Märkte Berlin (-21%) und München (-38%) deutliche Rückgänge hinnehmen. «Für das letzte Quartal erwarten wir ein Transaktionsvolumen zwischen zehn und 13 Milliarden Euro, was das Gesamtjahresergebnis mit 37 Milliarden Euro im besten Falle leicht über das Vorjahresvolumen hieven würde», prognostiziert Scheunemann.

Fazit: Insgesamt bot das dritte Quartal 2025 ein differenziertes Bild: Trotz punktueller Signale für eine Marktbelebung bleibt die Investitionsbereitschaft selektiv und getrieben von einem höheren Sicherheitsbedürfnis bei gleichzeitig sich konsolidierenden Preis- und Finanzierungserwartungen. Im Fokus stehen weiterhin Wohnungsinvestments und Core-Büros in besten Innenstadtlagen. Die Entwicklung alternativer Sektoren gewinnt an Fahrt, bleibt aber bis auf weiteres Ergänzungsgeschäft. Mittel- bis langfristig wird entscheidend sein, wie rasch sich das Bürosegment stabilisiert und wie nachhaltig sich Investorenvertrauen und Preisfindung im Gewerbebereich erholen. •

ANZEIGE



Wäschepflege wie ein Champion.

Beste schnelle Fleckenentfernung auf dem Markt bei schonenden 30 °C in nur 49 Minuten!*



*Basierend auf einem externen Test zur Fleckenentfernung von 59 Flecken mit dem AbsoluteWash 49-Programm (49 Min. bei 4 kg Beladung) im Vergleich zu marktführenden Marken in Europa mit Kurzprogrammen von 1 Stunde bei 30°C.

Swisski OFFICIAL SUPPLIER

GLOBALE IMMOBILIENMÄRKTE

Weltweit grösste Assetklasse



BILD: DEPOSITPHOTOS

Immobilien sind nach wie vor die wichtigsten Vermögenswerte weltweit.

GEMÄSS EINER AKTUELLEN ERHEBUNG VON DES RESEARCHTEAMS VON SAVILLS PLC. BELÄUFT SICH DER WERT SÄMTLICHER LIEGENSCHAFTEN WELTWEIT AUF MEHR ALS 393 BILLIONEN USD – AUF RUND DAS VIERFACHE DES GLOBALEN BIP.

BW/PD. Immobilien stellen weiterhin die weltweit grösste Assetklasse dar und übertreffen den kombinierten Gesamtwert von Aktien, Anleihen und Gold bei weitem. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Studie

des Researchteams von Savills plc. Danach belief sich der Wert sämtlicher globaler Immobilien – gemeint sind Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Agrarflächen – zu Beginn des Jahres 2025 auf 393,3 Billionen US-Dollar. Damit behaupten Immobilien ihre Position als weltweit grösste und bedeutendste Vermögensklasse. Tatsächlich entspricht der Wert allen jemals geförderten Goldes (20,2 Billionen US-Dollar) nur etwas mehr als fünf Prozent des gesamten globalen Immobilienvermögens.

Seit 2019 ist der Gesamtwert der globalen Immobilien um 21,3 Prozent

gestiegen – diese Steigerung bewege sich, wie die Autoren der Savills-Studie hervorheben, weitgehend parallel zum globalen BIP-Wachstum, welches im selben Zeitraum verzeichnet wurde (25,6 %).

Gesamtwert leicht rückläufig

Wie die Savills-Researcher berichten, ist der Gesamtwert der weltweiten Immobilien gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,5 Prozent zurückgegangen. Sie erklären sich dies mit dem Rückgang des globalen Wohnimmobilienbestands um 2,7 >>>

>>> Prozent auf 286,9 Billionen US-Dollar. Zwar hätten die meisten Länder dank steigender Immobilienpreise und neuer Bautätigkeit ein Wachstum des Werts ihrer Wohnimmobilien verzeichnet, doch drückten die seit geraumer Zeit sinkenden Immobilienwerte in China – das mit einem Viertel zum weltweiten Wohnimmobilienwert beiträgt – den globalen Durchschnitt nach unten. Der Wert von Gewerbeimmobilien belief sich auf 58,5 Billionen US-Dollar, was einem Anstieg von 4,1 Prozent auf Jahresbasis entspricht. Das Wachstum wurde durch die Entwicklung neuer Bestände und durch stabilisierende Werte in einigen Märkten – insbesondere in den USA unterstützt, wo verstärkte Investitionen in die heimische Fertigung im Zuge der Produktionsrückverlagerung zusätzlichen Auftrieb gaben.

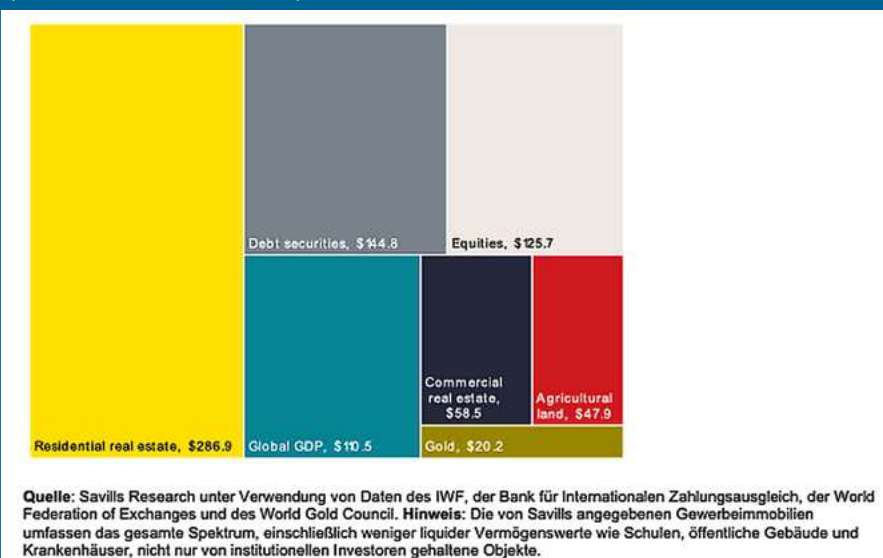
Mehr Agrarflächen

Agrarflächen erreichten einen Gesamtwert von 47,9 Billionen US-Dollar, was einem Anstieg von 7,9 Prozent im Jahr 2024 entspricht. Getrieben wurde dieser Zuwachs durch das begrenzte Angebot und der mit dem Bevölkerungswachstum und dem steigenden Pro-Kopf-Lebensmittelverbrauch einhergehenden höheren Nachfrage.

«Auch wenn das Wachstumstempo je nach Sektor und Region variieren mag, bleiben die langfristigen Fundamentaldaten des Immobiliensektors stark», sagt Paul Tostevin, Leiter von Savills World Research. «Immobilien sind eine Wertanlage, ein Motor für Wirtschaftswachstum und Entwicklung.»

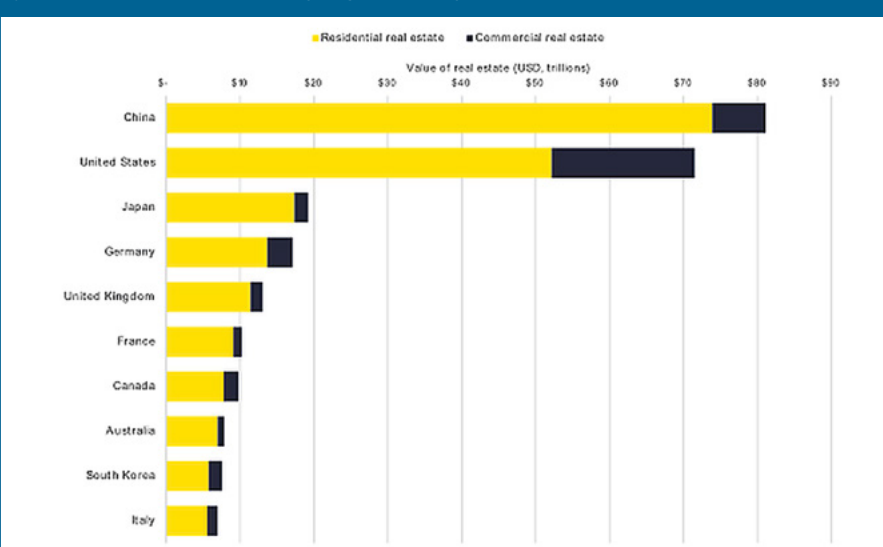
Liegenschaften spiegelten globale wirtschaftliche Veränderungen wider und blieben daher in einer sich wandelnden Investitionslandschaft relevant, so Tostevin: «Kurz-

GRAFIK 1: IMMOBILIEN IM VERGLEICH ZU ANDEREN ANLAGEKLASSEN (IN BILLIONEN US-DOLLAR)



Quelle: Savills Research

GRAFIK 2: DIE ZEHN WERTVOLLSTEN IMMOBILIENMÄRKTE DER WELT



Quelle: Savills Research. Hinweis: Nur Wohn- und Gewerbeimmobilienwerte.

fristige Faktoren wie erhöhte Zinsen und Marktzyklen können zwar die Werte bestimmter Immobilientypen beeinflussen, doch die Position von Immobilien als wertvollste Anlageklasse der Welt dürfte langfristig bestehen bleiben.» Gemäss der Savills-Studie bleibt China mit einem Anteil von 23,5 Prozent am weltweiten Wert weiter-

hin der Immobilienmarkt mit dem höchsten Wert, gefolgt von den Vereinigten Staaten mit 20,7 Prozent. Zusammen mit acht weiteren Ländern – Japan, Deutschland, Grossbritannien, Frankreich, Kanada, Australien, Südkorea und Italien – machen die zehn grössten Märkte 71 Prozent des gesamten weltweiten Immobilienwerts aus. •

Relativ robuster Investmentmarkt

Laut einer aktuellen Analyse von Savills blieb der europäische Immobilieninvestmentmarkt im dritten Quartal 2025 insgesamt robust. Nach vorläufigen Ergebnissen wurden Transaktionen im Wert von knapp 37 Milliarden Euro verzeichnet. Zwar liegt dies leicht unter dem Niveau des dritten Quartals 2024, doch im Zeitraum von Januar bis September 2025 summierte sich das Investitionsvolumen voraussichtlich auf rund 130 Milliarden Euro – ein Zuwachs von nahezu 1,5 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Zu Beginn des dritten Quartals 2025 war in mehreren europäischen Ländern eine deutliche Verlangsamung der Investitionstätigkeit zu beobachten, einerseits weil die Investoren ihre Strategien an die anhaltende geopolitische Unsicherheit anpassten und andererseits aufgrund der Urlaubssaison.

Die langfristigen Fundamentaldaten für europäische Immobilien bleiben jedoch stark, worauf der Umstand schliessen lässt, dass in den letzten Monaten mehrere grosse Einzelobjekte und Portfolios an den Markt kamen, was zur Stärkung des Vertrauens beigetragen hat.

«Aussichten positiv»

Hinsichtlich der Aussichten für den europäischen Investmentmarkt für das letzte Quartal 2025 zeigt sich James Burke, Director, Global Cross Border Investment bei Savills «vorsichtig zuversichtlich» und erwartet «trotz anhaltender geopolitischer Spannungen für fast alle europäischen Länder ein starkes Schlussquartal am Investmentmarkt».

Zu den ermutigenden Anzeichen zählten eine wachsende Zahl von Einzelobjekten und Portfolios, die auf den Markt gebracht werden und offenbar wieder ein stärkeres Interesse bei den Investoren

wecken, so Burke. «Auch das Investitionsvolumen in einzelnen Anlageklassen wie Einzelhandel und Büroimmobilien nimmt zu, während die Nachfrage nach Wohn- und Industrieimmobilien weiterhin hoch bleibt.»

Obwohl Savills seine Jahresprognosen aufgrund der geringeren Aktivität im zweiten und dritten Quartal leicht nach unten korrigiert hat, rechnen die Forscher bis zum Jahresende mit einem Anstieg von 7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. «Dabei wird das gesamte Transaktionsvolumen in Europa im Jahr 2025 voraussichtlich 210 Milliarden Euro erreichen», sagt Lydia Brissy, Director bei Savills European Commercial Research. «Das Wachstum wird voraussichtlich vor allem von Märkten wie den nordischen Ländern und Südeuropa getragen, wo in den letzten Monaten mehrere grosse Transaktionen abgeschlossen wurden und wo es weiterhin viele laufende Transaktionsprozesse gibt.» **bw**

ANZEIGE



Potenzialanalysen und Machbarkeitsstudien in Rekordzeit - mit Amenti

Für Entwickler, Architekten, Bauherren, Makler, Bewerter & 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



MARKTKOMMENTAR

Anhaltender Aufwärtstrend

DAS NÄCHSTE FEDERAL OPEN MARKET COMMITTEE MEETING FINDET AM 29. OKTOBER 2025 STATT. LAUT AKTUELLEN UMFRAGEN WIRD DAS US-ZINSKOMITEE DEN NÄCHSTEN ZINSSCHRITT NACH UNTEN ANKÜNDIGEN. BIS ZUM JAHRESENDE RECHNEN EXPERTEN MIT INSGESAMT ZWEI ZINSENKUNGEN VON JE 25 BASISPUNKTEN – EINE IM OKTOBER UND EINE IM DEZEMBER. UNTERDESSEN SORGTEN ZUM ABSCHLUSS DER 42. KALENDERWOCHE MELDUNGEN ÜBER KREDITVERLUSTE ZWEIER US-REGIONALBANKEN FÜR UNRUHE AN DEN AKTIENMÄRKTEN.

FL/TM. Einige Marktteilnehmer befürchteten bereits den Beginn einer neuen Finanzkrise. Besonders Bankentitel standen unter erhöhtem Verkaufsdruck, so verlor etwa die UBS-Aktie in der vergangenen Woche fast 6 Prozent an Wert. Die internationalen Aktienindizes S&P 500 und DAX notieren derzeit nur knapp unter ihren Ständen von Ende September. Anders präsentiert sich der Schweizer Leitindex SMI, der im laufenden Monat um 4,42 Prozent zulegen konnte und damit die Jahresperformance auf +9 Prozent verbessert hat. Auch Schweizer Immobilienaktien zeigten sich in den vergangenen Wochen als stabile Anlagewerte.

REAL Index

Während Titel aus der Finanzbranche unter hohem Verkaufsdruck standen, legte der REAL Index leicht zu. Seit Jahresbeginn verzeichnet der Index der kotierten Schweizer Immobilienaktiengesellschaften einen Wertzuwachs von 15,21 Prozent. Auch sein europäisches Pendant, der EPRA Index, profitiert von der gestiegenen Nachfrage nach Immobilienwerten. Der europäische Immobilienaktienindex stieg im Oktober um 1,9 Prozent und weist eine Jahresperfor-

mance von +2,72 Prozent auf (nicht währungsbereinigt).

SWIIT Index

In der vergangenen Handelswoche konnte der SWIIT Index leichte Kursgewinne verzeichnen. Die Jahresperformance der kotierten Immobilienfonds erhöhte sich auf +5,82 Prozent. Den bisherigen Jahreshöchststand von +7,6 Prozent erreichte der Index Mitte September.

Vorletzte Woche wurde mit dem Communus SICAV – Swiss der 45. Immobilienfonds im SWIIT Index aufgenommen. Der Markt war gut auf das neue Indexmitglied vorbereitet; die dreitägige Indexeingliederung verlief reibungslos. Auch die von Passivinvestoren ausgelösten Verkaufsprogramme führten zu keinen nennenswerten Kursverwerfungen. Die Anteile des Communus-Fonds erfreuten sich zum Handelsstart einer hohen Nachfrage. Der erste Schlusskurs lag bei 250,00 CHF, was einer Wertsteigerung von 21,95 Prozent gegenüber dem Referenzpreis (letzter Preis vor Kotierung) bzw. 40,66 Prozent gegenüber dem Jahreschlusskurs entspricht.

Diese Woche folgt mit dem Pure Swiss Opportunity REF der 46. Immobilien-



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

fonds im SWIIT Index. Das Immobilienportfolio des PSO besteht rund zur Hälfte aus Wohnliegenschaften und wird durch gewerbliche Objekte ergänzt. Vor der Kotierung kam der Fonds auf eine Marktkapitalisierung von rund 180 Mio. CHF.

Mit dem 46. Fonds umfasst der SWIIT Index aktuell eine Marktkapitalisierung von rund 76,3 Mrd. CHF; vor fünf Jahren (30.10.2020) waren es 38 Immobilienfonds mit einer Gesamtkapitalisierung von 51,9 Mrd. CHF. Das entspricht einem Anstieg um über 24 Mrd. CHF bzw. 47 Prozent in fünf Jahren – was für die anhaltende Attraktivität von Schweizer Immobilienfonds spricht.

Bis zum Jahresende sollen weitere 870 Mio. CHF durch Kapitalerhöhungen aufgenommen werden. •

17.10.2025	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	3 149.69	0.58	8.15
REAL	4 223.31	0.72	15.21
SWIIT	575.18	0.53	5.82
EPRA EUROPE INDEX	1 642.29	1.90	2.72
	NET CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
SWISS FRANC SARON			
CHF SARON 2Y	-0.1150	-0.046	-0.143
CHF SARON 5Y	0.0925	-0.060	-0.079
CHF SARON 10Y	0.4250	-0.029	0.044
CHF SARON 15Y	0.6208	-0.017	0.122

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE						17. OKTOBER 2025		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2025	HÖCHST 2025	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	134 500	141 000	113 000	1	158 000	1	137 500 2
140241	AGRUNA AG	3 260	3 750	3 250	2	4 300	5	3 500 2
10202256	CASAINVEST N	526	570	575	20	0	0	568 16
255740	ESPACE REAL ESTATE HLDG N	175	208	199	30	203	50	200 467
190684	IMBREX HLDG N	7 900	8 500	8 100	3	8 400	15	8 340 1
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	14 000	17 000	14 400	1	28 600	1	14 600 2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2 895	4 500	2 750	5	4 000	3	4 500 3
11502954	KONKORDIA AG N	7 000	7 750	7 600	1	7 700	3	7 700 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	8 650	10 500	9 700	2	0	0	10 000 1
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN N	2 450	2 975	2 600	3	3 275	5	2 625 3
253801	TERSA AG	14 000	15 700	15 000	2	19 500	1	15 700 1
172525	TONWERK LAUSEN N	19 500	19 500	17 500	2	21 995	1	19 500 1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	19 500	19 500	17 000	1	30 000	1	19 500 1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	202	211	205	100	215	81	205 80
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	80	102	79	100	80	80	80 20



B E K B | B C B E

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											20. 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. % SEPTEMBER	KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST	1.1.2025 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN- KAPITALISIE- RUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	101.60	137.40	2.30%	35.24%	11.19%	1.35%	124.60	135.00	1 348 118 099		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	125.35	172.50	1.98%	37.61%	11.29%	1.32%	154.00	175.40	1 430 030 175		
CH0200600911	COMUNUS SICAV	170.70	226.00	2.69%	32.40%	27.47%				689 267 004		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	103.10	127.00	2.33%	23.18%	3.63%	1.97%	114.80	129.20	867 308 654		
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	116.65	144.00	2.25%	23.45%	7.05%	1.09%	130.20	154.40	2 826 937 440		
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	78.20	95.00	2.68%	21.48%	-6.70%	1.14%	93.00	111.40	803 234 975		
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	186.25	197.00	3.88%	5.77%	-2.96%	1.37%	191.60	208.50	1 747 498 547		
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	111.75	148.00	2.47%	32.44%	-1.24%	1.38%	142.60	161.40	3 086 416 568		
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	101.45	112.50	3.20%	10.89%	2.27%	1.17%	105.20	117.80	900 000 000		
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	162.95	247.00	2.14%	51.58%	0.41%	1.03%	230.00	254.50	4 051 694 140		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	119.25	152.50	2.10%	27.88%	8.75%	1.97%	140.20	163.00	705 312 500		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	119.15	167.50	2.28%	40.58%	9.97%	1.66%	159.00	179.00	3 223 646 543		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	162.15	250.00	1.83%	54.18%	2.04%	0.73%	235.00	254.00	1 905 772 750		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	116.50	160.50	2.59%	37.77%	6.25%	1.15%	152.40	159.80	433 350 000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	104.20	101.00	5.46%	-3.07%	7.21%	1.12%	95.50	109.80	575 593 344		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	96.70	103.00	2.76%	6.51%	1.73%	4.13%	95.10	107.00	395 441 102		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	92.70	87.00	6.56%	-6.15%	-2.63%	NICHT KOTIERT	95.00	108.00	135 937 500		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	98.40	128.00	2.19%	30.08%	9.41%	1.39%	112.60	129.40	1 248 000 000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	185.95	250.00	2.68%	34.44%	7.56%	0.81%	227.00	251.00	1 600 000 000		
CH0009778769	IMMOFONDS	415.90	645.00	2.10%	55.09%	13.14%	0.97%	557.00	656.00	2 491 440 210		
CH0002782263	LA FONCIERE	101.55	160.00	1.61%	57.56%	6.24%	0.76%	146.80	164.00	2 344 783 840		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	129.05	164.00	2.18%	27.08%	22.39%	NICHT KOTIERT	119.00	165.00	1 107 000 000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	143.90	187.00	1.99%	29.95%	9.63%	1.14%	172.00	185.00	1 195 708 855		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	131.85	161.50	1.91%	22.49%	13.95%	1.78%	144.00	165.80	456 664 345		
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	130.75	159.40	3.77%	21.91%	2.02%	1.07%	157.00	175.00	1 669 078 516		
CH0555854626	PURE SWISS OPPORTUNITY REF	118.00	135.00	3.24%	14.41%	11.44%		117.00	138.00	118 033 605		
CH0039415010	REALSTONE	119.35	149.60	2.51%	25.35%	5.48%	0.98%	140.20	152.00	2 229 952 710		
CH0100612339	RESIDENTIA	105.25	133.00	2.55%	26.37%	-6.29%	1.71%	134.20	151.00	212 823 142		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	143.70	173.00	2.96%	20.39%	-1.55%	1.20%	160.00	178.20	1 847 673 389		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	80.15	80.50	5.44%	0.44%	0.41%	3.04%	74.20	85.80	185 377 976		
CH0285087455	SF RETAIL PF	96.65	119.00	3.73%	23.12%	6.34%	0.82%	113.20	123.60	835 380 000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	116.90	132.00	2.46%	12.92%	5.10%	1.32%	117.40	133.00	1 277 872 200		
CH0002785456	SOLVALOR 61	233.10	353.00	1.53%	51.44%	14.51%	1.43%	318.00	369.50	2 043 087 752		
CH0037237630	STREETBOX REF	354.10	585.00	2.65%	65.21%	9.56%	1.25%	534.00	603.00	251 295 525		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	100.55	104.00	2.98%	3.43%	7.05%	1.63%	95.80	107.40	278 774 912		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	104.95	103.50	2.67%	-1.38%	18.42%	1.24%	86.70	100.80	352 144 571		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	112.05	136.50	2.01%	21.82%	10.08%	1.33%	119.80	133.80	2 948 400 000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	123.45	206.00	1.91%	66.87%	11.06%	1.20%	187.00	209.00	2 169 845 174		
CH011959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	93.20	102.50	4.13%	9.98%	4.23%	1.58%	97.60	107.00	586 593 765		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	95.20	87.50	2.61%	-8.09%	6.85%	1.75%	81.50	90.20	332 681 125		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	162.15	103.50	4.60%	-36.17%	-49.76%	1.29%	196.60	221.00	583 566 845		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	102.40	111.00	4.59%	8.40%	11.00%	NICHT KOTIERT	100.00	105.00	346 283 703		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	65.50	99.60	1.84%	52.06%	4.40%	1.09%	93.90	101.20	3 537 125 278		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.40	22.70	1.85%	57.64%	14.94%	2.02%	19.48	23.50	1 160 244 806		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.25	14.75	2.24%	31.11%	9.26%	1.82%	13.50	15.50	530 391 398		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	102.45	155.00	1.82%	51.29%	4.16%	0.90%	143.60	159.20	2 208 946 075		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	102.85	156.00	2.11%	51.68%	5.52%	0.94%	142.20	162.00	12 016 571 268		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	59.55	68.50	3.95%	15.03%	-0.35%	1.02%	65.50	74.20	1 687 825 204		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	107.05	124.60	2.21%	16.39%	7.92%	3.20%	117.60	127.60	1 196 673 227		
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL		
				2.83%	28.18%	5.69%	1.19%			76 176 338 755		

IMMOBILIENAKTIEN								20. OKTOBER 2025			
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN- KURS	AUS- SCHÜTT.- RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2025	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP % SEPTEMBER	KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST		BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)	
CH0008837566	ALLREAL N	161.80	188.00	3.79%	16.19%	17.82%	2.58%	147.00	165.60	3 119 450 348	
CH0524026959	CHAM SWISS PROPERTIES	21.55	23.50	0.86%	9.05%	11.27%	4.35%			523 289 292	
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	79.90	83.00	3.88%	3.88%	6.36%	0.60%	64.00	81.00	234 926 588	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	186.45	200.00	3.17%	7.27%	14.58%	0.15%	168.50	192.00	434 543 600	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	17.55	17.70	3.45%	0.85%	8.93%	1.03%	15.20	17.25	532 112 144	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	113.65	111.40	3.01%	-1.98%	34.31%	5.67%	69.40	85.60	512 143 039	
CH1338987303	INTERSHOP N	116.40	158.00	3.55%	35.74%	28.74%	1.98%	112.60	130.20	862 324 500	
CH0524026959	INA INVEST AG	21.95	21.50	0.94%	-2.05%	1.88%	0.00%	15.65	22.00	181 596 343	
CH0325094297	INVESTIS N	109.20	130.00	2.02%	19.05%	18.39%	2.73%	92.00	112.00	372 403 200	
CH0011108872	MOBIMO	272.45	334.00	3.12%	22.59%	17.49%	3.97%	249.50	294.00	2 421 824 982	
CH0212186248	NOVAVEST	44.05	38.30	3.70%	-13.05%	12.15%	0.95%	31.70	36.80	389 546 045	
CH0284142913	PLAZZA N	365.85	398.00	2.29%	8.79%	20.06%	1.49%	291.00	341.00	519 473 102	
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	119.40	139.00	2.85%	16.42%	10.86%	3.84%	110.90	129.20	6 375 636 849	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	86.20	113.20	3.10%	31.32%	18.07%	3.54%	82.60	98.85	8 751 156 022	
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	115.40	99.00	3.76%	-14.21%	4.32%	1.76%	89.40	98.40	270 225 549	
CH0002619481	WARTECK INVEST	1 684.50	1 930.00	3.68%	14.57%	4.44%	1.39%	1610.00	1925.00	403 993 631	
CH0148052118	ZUG ESTATES	2 205.00	2 120.00	2.24%	-3.85%	5.71%	5.75%	1590.00	2080.00	640 789 597	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.03%	9.54%	15.82%	3.40%			26 022 145 540	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Aufrichte für Gewerbehaus «Mach»



BILD: ZVG

Das von Senn entwickelte Projekt «Mach» in Zürich-Altstetten.

IN ZÜRICH-ALTSTETTEN NIMMT DAS GEWERBEHAUS «MACH» GESTALT AN.

AW/PD. Das Gewerbehaus «Mach» in Zürich-Altstetten ist rohbaufertig. Das Gebäude im neuen Koch-Quartier, zu dessen Spezifika überhohe Räume sowie hohe Nutzlasten zählen, ist nach Angaben von Entwickler Senn bereits zu 80 Prozent vermietet.

Breites Mieterspektrum

Unter anderem wird die Bäckerei Walter Buchmann mit ihrem neuen Produktionsstandort einziehen und ein Café im Erdgeschoss betreiben. Sie hat laut Mitteilung einen 30-jährigen Mietvertrag unterschrieben. Eröffnet werden soll der Bau mit 15.000 qm für das produzierende Gewerbe im

kommenden Jahr. Zu den weiteren Mietern zählen die Powerbank-Vermietung Chimp, die Swiss Made Softwareentwickler-Firma Ti&M, Flash Kurier, das Robotics Engineering-Unternehmen Joylabdue, die Modelfirma Las Perlit, Rubi Bahntechnik, die Yoga Medica Academy und der Plexiglas-Spezialist Perplex. Zudem werden sich zwei Tonstudios ansiedeln: 571 Recording Studios und der TonVerein.

Das «Mach» entsteht an der Grenze der Quartiere Albisrieden und Altstetten, direkt am städtischen Koch-Park. ABZ, Kraftwerk 1, Grün Stadt Zürich und Senn realisieren hier bis 2026 bezahlbares Wohnen, Ateliers für kreatives Arbeiten, Werkstätten für produzierendes Gewerbe, Läden für den täglichen Bedarf, Gastronomie und Kulturräume. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 17_2025 / 20. Jahrgang / 408. Ausgabe.

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

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.immobiliengespraeche.ch/anmeldung-25-november-2025/



Sponsoren :



Stadt Zürich
Grün Stadt Zürich



IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin