

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Optimismus auf den Immobilienmärkten
(Herbstumfrage FPRE/HEV)
- 5 Angebot nimmt zu, Nachfrage kühlt ab
(Update ImmoMonitoring von Wüest Partner)
- 10 Wende an den Gewerbeimmobilienmärkten
(«Commercial Real Estate Outlook » von Deloitte)
- 12 Verhaltener Optimismus
(PwC/ULI Emerging Trends in Real Estate Europe 2026)
- 16 Marktkommentar
- 17 Immobiliennebenwerte
- 18 Immobilienfonds/-Aktien
- 19 Projektentwicklung:
Davos / Hard Rock Hotel
- 19 Impressum

EDITORIAL

Die Unsicherheit bleibt

Gemäss der jüngst von PwC und ULI veröffentlichten Studie zu den «Emerging Trends in Real Estate Europe 2026» nimmt die Unsicherheit in der europäischen Immobilienwirtschaft weiter zu. Die fortschreitende Deglobalisierung, die politische Instabilität, die mögliche weitere Eskalation globaler Konflikte und nicht zuletzt die anhaltende Konjunkturschwäche und die zunehmende Regulierung bereitet den befragten Marktteilnehmern im Euroraum Sorgen. Die Einschätzungen für die künftige Entwicklung der Immobilienmärkte fallen zwar etwas optimistischer aus als vor einem Jahr, doch ein nachhaltiger Aufschwung wird angesichts der bestehenden geopolitischen und konjunkturellen Unsicherheiten erst in drei bis fünf Jahren erwartet.

Die Schweiz steht dagegen relativ gut da – zumal sich der Abschluss des neuen Zoll-Deals mit den USA vorteilhaft auf die Wirtschaftsentwicklung auswirken und positive Impulse für die Nachfrage an den Immobilienmärkten auslösen dürfte. Zuletzt hatten Immobilien, insbesondere im Segment Mehrfamilienhäuser, vor allem zinsgetriebene Konjunktur. Da das Tiefzinsumfeld nach Einschätzung vieler Experten vorerst anhalten dürfte, scheint die Richtung des Marktes für 2026 vorgegeben. Gleichwohl bleiben Unsicherheiten auch für die Schweizer Immobilienmärkte bestehen – nicht nur bedingt durch die längerfristig schwer vorhersehbare Zinsentwicklung, auch aufgrund der zunehmenden Regulierung.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



STONEWEG

Our Product is the Opportunity

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

stoneweg.com

Investitionen für Ihren Erfolg

Von Marketingpower über Cybersecurity bis zu KI-Innovationen:
Wir investieren konsequent in die Weiterentwicklung
unserer Lösungen – für mehr Reichweite, Effizienz und Erfolg
Ihrer Immobiliengeschäfte.

Mehr erfahren:



IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Optimismus auf den Immobilienmärkten



BILD: DEPOSITPHOTOS / KLEINJKE

Die Teilnehmer der aktuellen FPRE-Umfrage rechnen mehrheitlich mit steigenden Preisen für Mehrfamilienhäuser.

IMMOBILIENMARKT-EXPERTEN ERWARTEN IN DEN KOMMENDEN ZWÖLF MONATEN WEITERHIN STEIGENDE TRANSAKTIONSPREISE FÜR WOHN-EIGENTUM. AUCH BEI WOHNUNGSMIETEN UND MEHRFAMILIENHÄUSERN GEHT EINE MEHRHEIT VON STEIGENDEN MIETEN RESPEKTIVE PREISEN AUS. DIES ZEIGEN DIE AKTUELLEN ERGEBNISSE DER HALBJÄHR- LICHEN MARKTUMFRAGE DES ZÜRCHER ANALYSEHAU- SES FAHRLÄNDER PART- NER RAUMENTWICKLUNG (FPRE), AN DER SICH 707 TEILNEHMER AUS DER IMM- MOBILIENBRANCHE BE- TEILIGT HABEN.

BW/PD. Wie Fahrländer Partner Rau- mentwicklung mitteilt, liegt der auf den Ergebnissen der Umfrage beru-

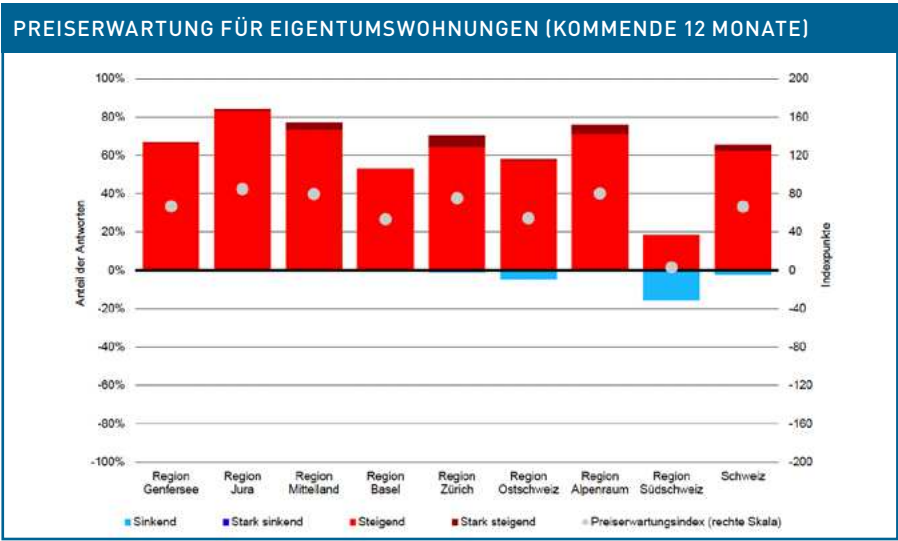
hende Preiserwartungsindex HEV- FPRE im Herbst 2025 bei 66,6 Punk- ten für Eigentumswohnungen (EWG) und bei 73,2 Punkten für Einfamilien- häuser (EFH). Im Vergleich zur letzten Umfrage im Frühling 2025 (EWG: 67,3; EFH: 70,3 Punkte) bleibt der Optimis- mus somit nahezu unverändert. Die ak- tuelle Umfrage wurde im Oktober 2025 durchgeführt.

Im Segment der Eigentumswohnun- gen erwarten 66 Prozent der Befrag- ten steigende oder stark steigende Preise. 32 Prozent gehen von stabilen Preisen aus, lediglich zwei Prozent prognostizieren sinkende Werte. Noch etwas positiver fallen die Erwartun- gen bei Einfamilienhäusern aus: Hier rechnen 72 Prozent mit steigenden Preisen, 25 Prozent mit stabilen und drei Prozent mit rückläufigen Preisen. Ein Blick auf die Grossregionen zeigt dabei teils deutliche Unterschiede: Die Regionen Jura (80,5 Punkte) , Al- penraum (80,5 Punkte) und Espace

Mittelland (79,9 Punkte) weisen die höchsten Indexwerte für Eigentums- wohnungen auf. Am anderen Ende der Skala liegt die Südschweiz mit ledig- lich 3,2 Punkten.

Wohneigentum gefragt

Viele Teilnehmer und Teilnehmerinnen der Umfrage bestätigen den anhal- tenden Aufwärtstrend beim Wohnei- gentum. Einige beobachten jedoch eine zunehmende Differenzierung des Marktes: In städtischen Lagen und gut erschlossenen Agglomerationen steigen die Preise weiter, während in peripheren Regionen oder bei äl- teren Objekten stabilere Tenden- zen vorherrschen. Besonders ge- fragt sind Neubauten und gepflegte Liegenschaften. Vereinzelt wird dar- auf hingewiesen, dass Immobilien mit Sanierungsbedarf oder nicht zeitge- mässer Energieeffizienz stärker preis- sensibel gehandelt werden. >>>



Quelle: HEV Schweiz / FPRE

>>> Zudem wird vereinzelt eine leicht rückläufige Zahl von Transaktionen aufgrund strengerer Finanzierungsbedingungen beobachtet.

Mehrfamilienhäuser:
Erwartungen steigen weiter

Der Index für Wohnungsmieten liegt aktuell bei 61,4 Punkten (Frühling 2025: 62,9 Punkte) und bleibt damit praktisch unverändert. Er befindet sich

weiterhin deutlich über dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre (5,7 Punkte). 54 Prozent der Befragten rechnen in den kommenden zwölf Monaten mit weiter steigenden Mieten, 39 Prozent erwarten stabile und zwei Prozent sinkende Mieten. Bei den Mehrfamilienhäusern hat sich der Indexwert weiter erhöht: Nach dem Tiefstand von -33,7 Punkten im Herbst 2023 und 66,6 Punkten im Frühling 2025 liegt der Wert inzwi-

schen bei 69,8 Punkten. Eine deutliche Mehrheit von 68 Prozent erwartet steigende oder stark steigende Preise in den kommenden zwölf Monaten. «Der Markt für Mehrfamilienhäuser bleibt aus Investorensicht attraktiv, was stark mit dem Tiefzinsumfeld und den begrenzten Anlagealternativen zusammenhängt. Vor allem gut gelegene Objekte werden weiterhin stark nachgefragt», sagt Stefan Fahrländer, Gründer und Partner bei FPRE.

Weiterhin Zurückhaltung
bei Gewerbeimmobilien

Demgegenüber bleibt der Markt für Büroimmobilien im negativen Bereich. Der Preiswartungsindex für Büromieten liegt bei -34,4 Punkten – was gegenüber dem Indexstand des Vorhalbjahres eine Verschlechterung (damals -19,3 Punkte) bedeutet. Auch bei den Transaktionspreisen von Büro- und Geschäftshäusern überwiegt weiterhin Zurückhaltung: Der entsprechende Indexstand liegt aktuell bei -10,7 Punkte (Frühling 2025: -7,1 Punkte). •

REGIONALE PREISERWARTUNGSINDIZES NACH TEILMÄRKTEN

	EWG (1)		EFH (2)		MWG (3)		BUE (4)		MFH (5)		BGH (6)	
Genfersee	67.0	➔	84.7	➔	78.4	➔	-20.5	➔	66.4	➔	-13.0	➔
Jura	85.0	➔	77.0	➔	52.1	➔	-20.0	➔	83.9	➔	-9.7	➔
Mittelland	79.9	➔	82.8	➔	48.9	➔	-24.7	➔	67.5	➔	-20.5	➔
Basel	53.4	➔	64.2	➔	63.0	➔	-41.9	➔	43.8	➔	-3.5	➔
Zürich	75.2	➔	77.5	➔	69.0	➔	-37.8	➔	76.3	➔	-7.5	➔
Ostschweiz	54.4	➔	80.4	➔	59.2	➔	-28.6	➔	75.3	➔	-11.6	➔
Alpenraum	80.5	➔	73.0	➔	65.0	➔	-20.1	➔	71.3	➔	-17.4	➔
Südschweiz	3.2	➔	22.0	➔	23.4	➔	-31.9	➔	37.7	➔	-41.1	➔
Schweiz	66.6	➔	73.2	➔	61.4	➔	-34.4	➔	69.8	➔	-10.7	➔

Möglicher Wertebereich Index: -200 bis +200.
(1) Preise von Eigentumswohnungen; (2) Preise von Einfamilienhäusern; (3) Mieten von Wohnungen; (4) Mieten von Büroflächen; (5) Preise von Mehrfamilienhäusern (6) Preise von Büro- und Geschäftshäusern.
Veränderung des Indexwertes gegenüber dem Vor-Halbjahr: ➔ positiv, ➔ negativ, ➔ stabil (+/- 3 Indexpunkte).
Anzahl Teilnehmende: 707.
Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2025.

Quelle: FPRE

Immobilienumfrage und Preis-
erwartungsindizes HEV-FPRE

Seit 2008 befragt FPRE in einer halbjährlich durchgeführten Umfrage Expertinnen und Experten im Schweizer Immobilienmarkt zur vergangenen und künftigen Preisentwicklung von Immobilien. Zudem liegen mit der jährlich durchgeführten Immobilienumfrage des HEV Schweiz langjährige Zeitreihen zur Expertenstimmung vor. Die aus den Ergebnissen beider Umfragen berechneten Preiswartungsindizes geben eine Indikation für die künftige Entwicklung verschiedener Immobiliensegmente. An der Herbstumfrage 2025 von FPRE beteiligten sich 707 Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer aus der gesamten Schweiz.

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Angebot nimmt zu, Nachfrage kühlt ab



BILD: DEPOSITPHOTOS / ALLASERBRINA

An gut erschlossenen Lagen in den Grosszentren sind Büroflächen weiterhin nachgefragt.

DER SCHWEIZER BÜROFLÄCHENMARKT ZEIGT SICH 2025 ZWAR ROBUST, DOCH DIE SCHWÄCHELNDE KONJUNKTUR UND DAS STAGNIERENDE BESCHÄFTIGUNGSWACHSTUM MACHEN SICH IN DER FLÄCHENNACHFRAGE BEMERKBAR. GEMÄSS EINES JÜNGST ERSCHEINENEN UPDATES DES VON WÜEST PARTNER PUBLIZIERTEN IMMOMONITORINGS HAT DAS ANGEBOT AN BÜROFLÄCHEN IM JAHR 2025 NACH DREI JAHREN MIT RÜCKLÄUFIGEN TENDENZEN WIEDER ZUGENOMMEN, WENNGLEICH MIT TEILS SEHR DEUTLICHEN UNTERSCHIEDLICHEN REGIONALEN ENTWICKLUNGEN.

BW/PD. Auch wenn die Zahl der inserierten Büroflächen im 2. Quartal 2025 noch leicht unter dem Vorjahresniveau liegt, wächst das Angebot seit Jahresbeginn kontinuierlich, wie die Researcher von Wüest Partner (WP) berichten. Treiber sei weniger eine rege Neubautätigkeit als eine nachlassende Nachfrage. Während in den Vorjahren ein kräftiges Beschäftigungswachstum die Nachfrage nach Büroflächen gestützt und die Effekte von Homeoffice und Desksharing abgefedert hat, lag das Beschäftigungswachstum in den Bürobranchen im Jahresvergleich gemäss den WP-Erhebungen nur noch bei +0,9 Prozent und damit klar unter dem Schnitt der letzten 10 Jahre (+1,7%). «Dadurch lassen sich die strukturellen Veränderungen – mehr Homeoffice und verbreitetes

Desksharing – weniger abfedern», stellen die Autoren der Studie fest. Ein ähnlich schwaches Wachstum der Beschäftigung hatte WP zuletzt 2017 verzeichnet.

Starkes Wachstum in der öffentlichen Verwaltung

Für die kommenden Quartale erwarten die Researcher ebenfalls nur eine moderate Zunahme – einerseits aufgrund konjunktureller Unsicherheiten, andererseits wegen der vermehrten Nutzung Künstlicher Intelligenz (KI), mit der Effizienzgewinne insbesondere bei administrativen Tätigkeiten realisiert werden können. Innerhalb der klassischen Bürobranchen beobachtet Wüest Partner unterschiedliche Entwicklungs- >>>

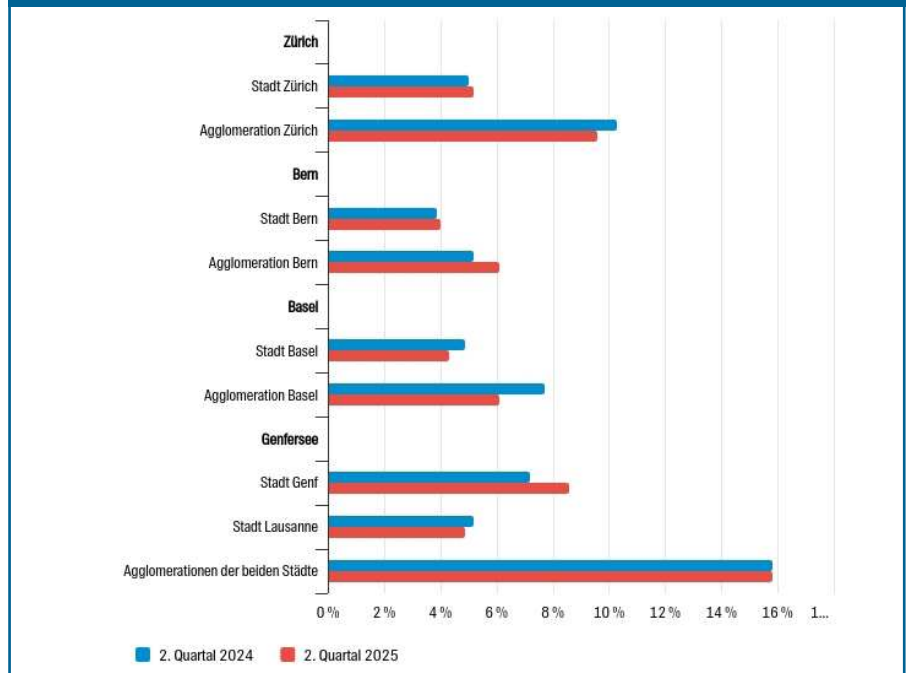
>>> tendenzen: Die öffentliche Verwaltung verzeichnete im 2. Quartal 2025 eine deutlich positive Beschäftigungsentwicklung von +3,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal – klar über dem zehnjährigen Durchschnitt von +1,3 Prozent – und ist damit ein zentraler Treiber des aktuellen Beschäftigungswachstums im Büro-sektor.

Dagegen haben die übrigen Bürob-
ranchen deutlich an Dynamik ver-
loren; in einigen Bereichen ging die
Beschäftigung sogar zurück. Beson-
ders markant ist der Einbruch in der
IT-Branche: Nachdem sie während
eines Jahrzehnts mittlere Wachs-
tumsraten von über 4,0 Prozent pro
Jahr erreicht hatte, fiel das Wachs-
tum im jüngsten Jahresvergleich auf
noch 0,4 Prozent. Als einen möglichen
Grund dieser Abkühlung nennen die
WP-Autoren «die produktivitätsstei-
gernden Effekte von generativer KI».
Den stärksten Rückgang hat die Bran-
che «Erbringung von Finanzdienst-
leistungen» mit –2,0 Prozent gegen-
über dem Vorjahr verzeichnet, so die
WP-Experten: «Hier dämpfen neben
der fortschreitenden Digitalisierung
und der Automatisierung durch KI
auch die Konsolidierung im Bereich
der Grossbanken die Beschäftigung.»

Grosses Büroflächen-Angebot in den Agglomerationen

Die sinkende Nachfrage nach Büroflä-
chen wirkt sich regional sehr unter-
schiedlich aus. Das kumulierte Plus
von rund 3 Prozent in den fünf Schwei-
zer Grosszentren überdeckt diese Di-
vergenzen. Gemäss dem ImmoMo-
nitoring-Uptdate verzeichnete Basel
den stärksten Rückgang des Angebots
(–11,4%), da in den letzten zwei Jah-
ren kaum neue Büroflächen bewilligt
wurden und derzeit nur wenige Neu-
bauobjekte auf den Markt kommen.
Auch in Lausanne beobachteten die

BÜROFLÄCHEN: ANGEBOTSZIFFERN
(ANGEBOTENE BÜROFLÄCHEN IN % DES BESTANDS)



Quelle: Wüest Partner

WP-Autoren eine deutliche Abnahme
(–6,0%). Dagegen stiegen die inse-
rierten Bestände in Bern (+2,4%) und
Zürich (+2,9%) leicht an. Am markan-
testen war der Anstieg in Genf: Die
Zahl der Inserate wuchs im Jahres-
vergleich um über 15 Prozent – im 2.
Quartal 2025 wurden 8,6 Prozent des
Bestands am Markt angeboten. Trei-
ber der Entwicklung in Genf war die
Fertigstellung zusätzlicher Neubauf-
lächen in der ersten Jahreshälfte 2025.
Die Angebotsziffern in den Agglome-
rationen liegen weiterhin deutlich
über jenen der jeweiligen Kernstädte.
Besonders ausgeprägt ist der Unter-
schied gemäss der Studie in der Re-
gion Genfersee, in der in den Agglo-
merationsgemeinden im Schnitt über
15 Prozent des Bestands inseriert wa-
ren. Am geringsten fällt die Differenz
in der Büromarktregion Basel aus:
Dort standen in der Stadt 4,3 Prozent
des Bestands zur Verfügung; in der
Agglomeration waren es mit 6,1 Pro-
zent nicht sehr viel mehr.

Coworking: Ein wachsender Teilmarkt

Das Teilsegment der Coworking-Spa-
ces hat innerhalb des Büroflächen-
markts in den vergangenen Jahren
stark an Bedeutung gewonnen. Ge-
mäss der WP-Studie wuchs die Zahl
der Standorte seit 2016 im Schnitt um
27 Prozent pro Jahr. Während solche
Flächen damals noch ein Nischen-
phänomen im Promillebereich aller
Büroinserterate waren, machten sie im
2. Quartal 2025 bereits rund 7 Pro-
zent des Gesamtangebots aus. Doch
sehen die WP-Autoren Anzeichen ei-
ner Marktsättigung: Zwischen 2024
und 2025 nahm die Zahl der Standorte
nur noch um 3,8 Prozent zu, was eine
deutliche Abschwächung des Wachs-
tums darstellt. Gleichzeitig stieg die
Zahl der Coworking-Inserterate für End-
nutzer um fast 27 Prozent. Dies lasse
darauf schliessen, «dass die Betrei-
ber ihre Expansion verlangsamen und
den Fokus zunehmend auf die >>>

>>> Auslastung, Vermarktung und Optimierung bestehender Flächen richten», so die Autoren.

Ausbaustandard beeinflusst die Vermarktung

Das Angebot an Büroflächen ist bekanntermassen durch eine grosse Heterogenität beim Ausbaustandard gekennzeichnet. Wie die Autoren des ImmoMonitoring hervorheben, beeinflusst der Ausbaugrad entscheidend, wie schnell und zu welchen Preisen Flächen vermietet werden können und wie hoch der Investitionsaufwand für Eigentümer ausfällt.

Gemäss einer aktuellen Analyse der seit Anfang 2024 publizierten Inse-
rate, die anhand ihrer Beschreibungen bestmöglich in Kategorien eingeteilt wurden, hängen Mieten und Vermarktungsdauer stark vom Ausbaustandard ab. Sofort nutzbare, möblierte Flächen oder Coworking-Spaces liessen sich meist schneller vermieten und erzielten im Vergleich mit der

Kategorie «Vollausbau» häufig deutliche Mietaufschläge, seien dafür aber oft mit kürzeren Mietvertragsdauern verbunden, so die Autoren. Nicht ausgebaute Flächen kommen vor allem bei grossen Neubauten vor. Sie weisen tendenziell längere Vermarktungszeiten auf und werden im Vergleich zu voll ausgebauten Flächen mit Abschlägen angeboten. Für Investoren seien sie dennoch attraktiv, so die WP-Experten: «Grössere Unternehmen bevorzugen oft einen individuellen Mieterausbau, während für Eigentümer tiefere Erstellungskosten und geringere Vorinvestitionen anfallen.

(Noch) Aufwärtstendenzen bei den Angebotsmieten

Die Aufwärtstendenzen bei den Angebotsmieten für Büroflächen haben sich gemäss den WP-Erhebungen vorerst fortgesetzt: Im Jahresvergleich stiegen die Angebotsmieten im 2. Quartal 2025 durchschnittlich

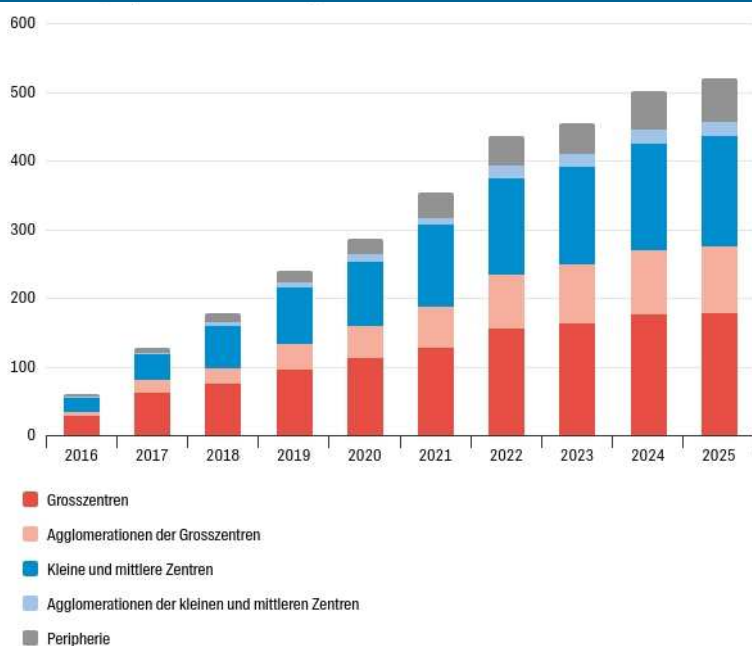
um 2,7 Prozent. Getragen wird dieser Anstieg vor allem von den urbanen Zentren.

An den erstklassigen Lagen in den Grosszentren zeichne sich wieder eine leichte Aufwärtstendenz ab, stellen die WP-Researcher fest. Sie werten diese Entwicklung als ein Indiz dafür, dass hochwertige Objekte an gut erschlossenen Quartieren weiterhin stark nachgefragt sind und dafür hohe Preise erzielt werden. Besonders in Genf seien die Spitzenmieten seit Jahresbeginn deutlich gestiegen und lägen derzeit bei rund 1.000 CHF/qm und Jahr – ein Plus von etwa 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. In Zürich blieben die Höchstmieten zuletzt weitgehend stabil; die positive Differenz zu Genf besteht jedoch weiterhin: Mit rund 1.100 CHF/qm und Jahr liegt das Preisniveau in der Limmatstadt nach wie vor spürbar höher. Auch in den übrigen Grossstädten zeigten sich zuletzt stabile bis steigende Tendenzen. In Bern stiegen die Spitzenmieten im Jahresvergleich von rund 390 auf 450 CHF/qm und Jahr. Lausanne verzeichnete eine spürbare Aufwertung: Topobjekte erreichen nun rund 470 CHF/qm und Jahr (+4%). In Basel setzte nach dem schwachen Rückgang im Vorjahr wieder eine leichte Aufwärtsbewegung ein; die Spitzenmieten haben damit zumindest das Vorjahresniveau wieder erreicht.

Dass gerade in der Region Genfersee die mittleren Angebotsmieten – trotz gestiegener Liquidität in Genf – am stärksten zugenommen haben, erklärt sich für die Autoren nicht zuletzt auch dadurch, dass vermehrt Flächen an guten Mikrolagen und mit höherem Ausbaustandard inseriert wurden: «Die Mietpreisanstiege am Genfersee sind somit nicht nur Folge einer Nachfrage-, sondern auch einer Qualitätsentwicklung: Ein besseres Angebot treibt die Mieten nach oben.»

>>>

COWORKING-SPACES: ENTWICKLUNG DER ANZAHL STANDORTE

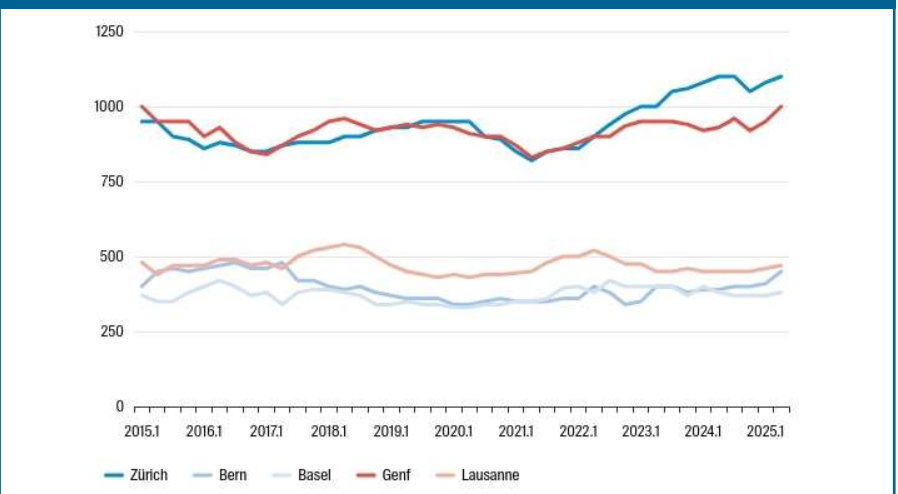


Quelle: Wüest Partner

Ausblick auf das kommende Jahr

Aufgrund des spürbar schwächeren Beschäftigungswachstums dürfte die Vermarktung von Büroflächen 2026 anspruchsvoller werden, so die WP-Experten. Im laufenden Jahr geht man bei Wüest Partner von einem unterdurchschnittlichen Beschäftigungswachstum von +0,8 Prozent aus. Aufgrund konjunktureller Unsicherheiten sei davon auszugehen, dass sich der Arbeitsmarkt auch im kommenden Jahr nur verhalten entwickelt, so die Autoren: «Erst 2027 rechnen wir wieder mit spürbarem Schwung.» Zunächst müsse mit längeren Insertionsdauern und einem leicht steigenden Angebot gerechnet werden. Das Fazit WP-Experten: «Im Schweizer Mittel erwarten wir einen

BÜROFLÄCHEN: SPITZENMIETEN IN GROSSZENTREN (CHF/M² UND JAHR)



Quelle: Wüest Partner

leichten Rückgang der Angebotsmieten um -0,6 Prozent. Lagespezifische Disparitäten bleiben bestehen: Hochwertige, gut gelegene und

ESG-konforme Flächen entwickeln sich robust, während periphere und veraltete Objekte unter stärkeren Druck geraten.» •

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.

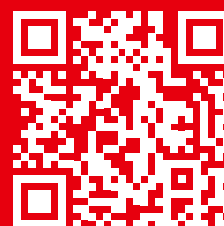
www.amenti.ch / info@amenti.ch / +41 44 224 49 00



Save the Date

Schweizer Immobiliengespräche 2026

Dienstag,	07. April 2026	Zürich
Dienstag,	05. Mai 2026	Bern
Donnerstag,	25. Juni 2026	Zürich
Mittwoch,	02. September 2026	Zürich
Mittwoch,	30. September 2026	Lausanne
Mittwoch,	11. November 2026	Zürich



immobiliengespraech.ch

Jetzt profitieren: Jahresabo & Eventzugang zum exklusiven Vorteilspreis!

Für nur **CHF 218.–** erhalten Sie ein attraktives Paket bestehend aus:

- **Jahresabonnement der Fachzeitschrift IMMOBILIEN Business**
(12 Ausgaben im Wert von CHF 168.–)
- **Eintritt zu den Schweizer Immobiliengesprächen**
(im Wert von CHF 125.–)

Sichern Sie sich jetzt fundiertes Branchenwissen und wertvolle Networking-Möglichkeiten – zum exklusiven Vorteilspreis!

Angebot gilt nur für Neuabonnenten.

GLOBALE IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE

Wende an den Gewerbeimmobilienmärkten



BILD: DEPOSITPHOTOS / SEPAVONE

Die USA sind laut der Deloitte-Umfrage für 2026 das beliebteste Investitionsland.

AN DEN GEWERBEIMMOBILIENMÄRKTEN HABEN SICH DIE INVESTITIONSVOLUMINA IN DEN LETZTEN SECHS QUARTALEN IN FOLGE ERHOLT; IN Q1 2025 WURDE IM JAHRESVERGLEICH DER ERSTE ANSTIEG SEIT MITTE 2022 VERZEICHNET. BIS ENDE JUNI 2025 ÜBERTRAF DIE EIN-JAHRES-GESAMTRENDITE DES S&P GLOBAL PROPERTY INDEX (+14,1%) DEN S&P 500 (+11,7%) UND DEN S&P WORLD EQUITIES INDEX (+13,8%) – EINE ENTWICKLUNG, WELCHE VON DEN ERGEBNISSEN EINER AKTUELLEN DELOITTE-STUDIE BESTÄTIGT WIRD.

PD/BW. Gemäss dem jüngst vorgelegten «Commercial Real Estate Outlook» von Deloitte sprechen steigende Investitionsrenditen und -volumina für eine positive Wende in den globalen Märkten für Gewerbeimmobilien. Für die Studie hat die eigenen Angaben zufolge umsatzstärkste Management- und Strategieberatung sowie Wirtschaftsprüfungsgesellschaft der Welt im Juni und Juli 2025 weltweit über 850 Führungskräfte und Experten in grossen Immobilienbesitzer- und Investorenorganisationen aus 13 Ländern in Nordamerika, Europa und Asien befragt. «Unsere Studie belegt, dass Gewerbeimmobilien weiterhin zu den potenziell sicheren Investitionen zählen», sagt Michael Müller, Partner bei

Deloitte und Leiter des Bereichs Real Estate in Deutschland. «Fast 75 Prozent der weltweit Befragten planen eine Erhöhung ihrer Investitionsniveaus in Gewerbeimmobilienvermögen in den nächsten zwölf bis 18 Monaten.»

Effekte durch M&A und KI geringer als erwartet

Die von Deloitte Befragten nennen als Beweggrund für ein Investment in Gewerbeimmobilien vor allem die Rolle der Investition als potenzieller Inflationsschutz (34% der Antworten), die grössere Diversifikation mit anderen Finanzanlagearten (26%), die Stabilität als Anlageklasse (15%) sowie potenzielle Steuervorteile (14%). >>>

>>> Die im vergangenen Jahr geäusserten Erwartungen, dass 2025 eine deutlichere Erholung für die globale Commercial-Real-Estate-Branche bringen könnte – durch günstigere Kreditbedingungen und M&A-Deals innerhalb der Branche sowie durch Fortschritte bei der Künstlichen Intelligenz (KI) – wurden weitgehend enttäuscht. Vor allem beim Thema KI wichen die Hoffnungen Müller zufolge harten Realitäten: Nur noch ein Prozent (Vorjahr: 12%) der von Deloitte Befragten haben KI-bedingt transformative Erwartungen für 2026, lediglich sieben statt wie im Vorjahr 24 Prozent rechnen mit operativen Verbesserungen durch den Einsatz von KI; von gestiegenen Herausforderungen bei der KI-Implementierung berichten 27 Prozent (Vorjahr: 16%) der Umfrageteilnehmer.

Auch die Hoffnungen, durch Übernahmen und Zusammenschlüsse die Geschäftsaussichten zu verbessern, scheinen sich nicht zu bewahrheiten: Gingen 2024 noch 67 Prozent der Befragten von einem wahrscheinlichen oder sehr wahrscheinlichen Anstieg der M&A-Aktivitäten aus, so ist aktuell nur noch die Hälfte der Umfrageteilnehmer dieser Meinung.

Trotz anhaltender Risiken überwiegt Zuversicht

Zugleich macht die Studie deutlich, dass das zunehmend unvorhersehbare globale Umfeld immer mehr Einfluss darauf nimmt, wie schnell und in welchem Umfang sich die Branche erholen kann. Handels- und regulatorische Unsicherheiten erschweren die Entscheidungsfindung, eine Verbesserung ist auch angesichts der geopolitischen Weltlage nicht in Sicht. Infolgedessen hat auch der noch 2024 festgestellte Optimismus für das Folgejahr leicht nachgelassen, wobei immerhin noch 83 Prozent der Befragten (Vorjahr: 88%) erwarten, dass ihre Einnahmen bis zum Jahresende steigen.

Gleichwohl bleiben die Erwartungen an die Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes positiv: 65 Prozent der Befragten rechnen mit einer Verbesserung von Mietpreisen, Leasingaktivitäten, Leerständen und Kapitalkosten bis 2026 (Vorjahr: 68%). Das liegt deutlich über dem Tiefpunkt von 2023 (44%).

Unter den makroökonomischen Trends, die die finanzielle Performance von

Branchenunternehmen in den nächsten zwölf bis 18 Monaten am negativsten beeinflussen könnten, nennen die Befragten am häufigsten die Verfügbarkeit von Kapital, erhöhte Zinssätze, Kapitalkosten, Währungsvolatilität sowie mögliche Änderungen der Steuerpolitik.

Wachstumsmärkte

Der Blick auf die erwarteten Wachstumsmärkte zeigt starke Verschiebungen: Kanada musste die letztjährige Führung als beliebtestes Investitionsland (2024: 12%; 2025: 7%) an die bislang zweitplatzierten USA (2024: 11%; 2025: 16%) abgeben, die als wichtigster Wachstumskandidat für 2026 gelten. Indien steigt gegenüber dem Vorjahr auf 13 Prozent (+4%) und ist damit zweitbeliebteste Destination für Gewerbeimmobilien-Investitionen. Deutschland belegt den dritten Range (10 %) des Beliebtheitsrankings von Investoren, vor Singapur (9%) und Japan (8%). Das Investitionsinteresse an australischen und chinesischen Liegenschaften ließ indes stark nach, die Werte halbierten sich jeweils. •

ANZEIGE

HSLU Hochschule
Luzern

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

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

Master/Certificate of Advanced Studies

CAS Real Estate Asset Management

Programmstart: 5. Februar 2026

MAS Immobilienmanagement

CAS Real Estate Investment Management

Programmstart: 19. August 2026

CAS Real Estate Development

Programmstart: 20. August 2026

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Verhaltener Optimismus



BILD: DEPOSITPHOTOS / DUBASSY

London liegt in der aktuellen Umfrage von PwC und ULI in der Investorengunst auf Platz 1 vor Paris, Madrid und Berlin.

DAS STIMMUNGSBILD DER IMMOBILIENBRANCHE IN EUROPA HELLT SICH INZWISCHEN ETWAS AUF – EIN AUFSCHWUNG WIRD ALLERDINGS ERST IN DREI BIS FÜNF JAHREN ERWARTET. UNTER ANDEREM ZU DIESEN ERGEBNISSEN KOMMT DIE DIESJÄHRIGE UMFRAGE VON PWC UND ULI FÜR DIE JÜNGST PUBLIZIERTE STUDIE «EMERGING TRENDS IN REAL ESTATE EUROPE 2026», WELCHE EINEN UMFANGREICHEN ÜBERBLICK ÜBER DIE AKTUELLEN ENTWICKLUNGEN IN DER EUROPÄISCHEN IMMOBILIENBRANCHE BIETET.

PD/BW. Die Immobilienwirtschaft in Europa blickt nach Zeiten der Krise wieder vorsichtig optimistisch in die Zukunft. Die Zinssenkungen in den USA und der Eurozone lassen die Befragten auf ein Ende der Talfahrt bei den Preisen und wieder anziehende Transaktionsvolumina hoffen.

Viele Herausforderungen

Allerdings könnte der wachsende Optimismus in Bezug auf Kapitalzuflüsse nach Europa auch schnell wieder verfliegen, sollten geopolitische Ereignisse und eine schwache Konjunktur einen neuen Inflationsschub auslösen und die Zinsen wieder in die Höhe treiben. Hinzu kommen Sorgen über eine verschärfte Regulierung,

steigende Baukosten und eine weiterhin geringe Verfügbarkeit von Finanzmitteln.

Wie die Autoren der soeben erschienen Studie «Emerging Trends in Real Estate Europe 2026», herausgegeben vom Wirtschaftsprüfungsunternehmen PwC und dem ULI Urban Land Institute, berichten, rechnen mehr als 80 Prozent der Befragten aktuell damit, dass das Geschäftsvertrauen und die Profitabilität der Immobilienbranche 2025 unverändert bleiben oder steigen werden. Ein nachhaltiger Aufschwung wird angesichts der bestehenden geopolitischen und konjunkturellen Unsicherheiten allerdings erst in drei bis fünf Jahren erwartet. «Die diesjährige Umfrage spiegelt den Bedarf an Klar- >>>

CITY RANKINGS 2026: INVESTMENT AND DEVELOPMENT PROSPECTS

City	Rank	
London	1.	—
Madrid	2.	—
Paris	3.	—
Berlin	4.	—
Amsterdam	5.	▲
Munich	6.	▼
Milan	7.	—
Barcelona	8.	▲
Frankfurt	9.	▼
Hamburg	10.	▼

▲ Went up ▼ Went down — No change



Quelle: Emerging Trends Europe survey 2026

»»» heit und Konsistenz bei den ESG-Vorgaben und Regularien für die Immobilienbranche wider», sagt Thomas Veith, Partner, Global Real Estate Leader / German Real Assets Leader. Zudem bestünden noch erhebliche Unsicherheiten bei der Bewertung von ESG-Investitionen: «Hier können Standards und Transparenz das Vertrauen in ESG-Investitionen stärken. Immobilienunternehmen sollten ihre Nachhaltigkeitsziele zeitnah mit ihren langfristigen Investitionsstrategien abstimmen.»

Datenzentren mit besten Ertragsaussichten

Neben regulatorischen und investitionsbezogenen Anforderungen bleiben Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte (ESG) sowohl kurz- als auch langfristig eine wesentliche Herausforderung für die Immobilienbranche, wobei der Einsatz neuer Technologien wie Künstliche Intelligenz (KI) zur Verbesserung der Effizienz in der Branche weiter an Bedeutung gewinnt. Neue Investitionsmöglichkeiten in physische Infrastrukturen zur Digitalisierung und Dekarbonisierung stehen für die Branche ebenfalls im Vordergrund. Rechen- oder Datenzentren rücken auf Platz 1 im Ranking für die aussichtsreichsten Investitions-, Entwicklungs- und Gesamtertragschancen für 2025, gefolgt von neuen Energieinfrastruktur-Immobilien. Die Zuversicht der Branche für 2025 legt aktuell wie bereits in den beiden Vorjahren weiter zu, erreicht aber noch nicht die Höchststände von 2022. Angesichts der Stabilisierung der Zinssätze und Bewertungen rechnen derzeit mehr als 80 Prozent der Befragten damit, dass das Geschäftsvertrauen und die Rentabilität im kommenden Jahr gleich bleiben oder steigen werden. Ein Indikator für die verbesserte Stimmung ist die Beschäftigungslage: Mehr als die Hälfte (53%) erwarten, dass die Zahl der Beschäftigten 2025 unverändert bleiben wird. Lediglich 13 Prozent rechnen mit einer Reduzierung.

Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Unsicherheit in der europäischen Immobilienwirtschaft weiter zunimmt. 70 Prozent der befragten Führungskräfte sehen die fortschreitende Deglobalisierung als ernstes Problem – mehr als doppelt so viele wie noch vor zwei Jahren. Internationale politische Instabilität (90%), die Eskalation globaler Konflikte (86%) und die Wirtschaftsaussichten Europas bereiten den Marktteilnehmern grosse Sorgen. Zu den Top-Herausforderungen für die Geschäftsentwicklung der Branche zählen 85 Prozent der Befragten politische Unsicherheiten weltweit, gefolgt von einer möglichen Eskalation der Kriege im Nahen Osten und in der Ukraine (83%), einer anhaltenden Konjunkturschwäche im Euroraum (77%) und einer verschärferten Regulierung (74%). Zudem sorgt sich die Branche mit Blick auf 2025 vor steigenden Baukosten und geringerer Materialverfügbarkeit (70%). Einige Befragte berichten indes davon, dass die Baukosten nicht länger anziehen und die Preise sich bereits stabilisieren. Die zuletzt vorherrschenden Sorgen über steigende Zinsen (aktuell 60%, Vorjahr 86%) und Inflation (56%

Grösster Unsicherheitsfaktor: Geopolitische Krisen

Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Unsicherheit in der europä-

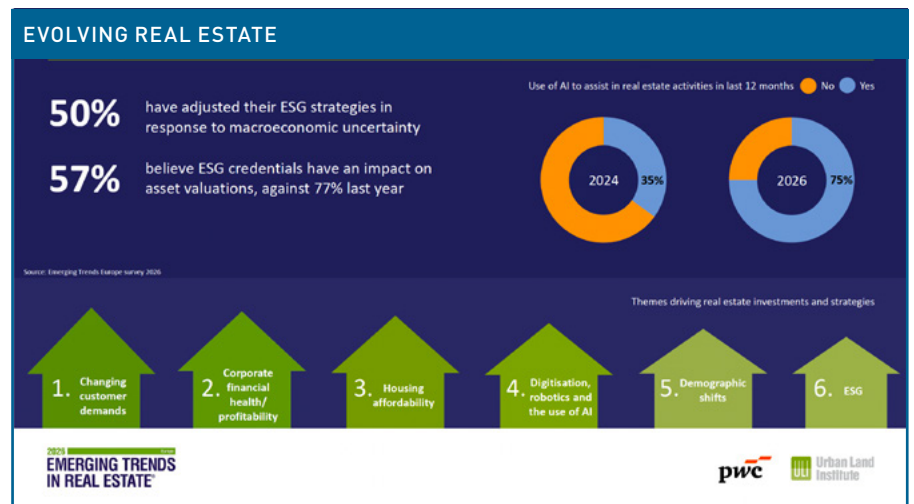
ischen Immobilienwirtschaft weiter zunimmt. 70 Prozent der befragten Führungskräfte sehen die fortschreitende Deglobalisierung als ernstes Problem – mehr als doppelt so viele wie noch vor zwei Jahren. Internationale politische Instabilität (90%), die Eskalation globaler Konflikte (86%) und die Wirtschaftsaussichten Europas bereiten den Marktteilnehmern grosse Sorgen. Zu den Top-Herausforderungen für die Geschäftsentwicklung der Branche zählen 85 Prozent der Befragten politische Unsicherheiten weltweit, gefolgt von einer möglichen Eskalation der Kriege im Nahen Osten und in der Ukraine (83%), einer anhaltenden Konjunkturschwäche im Euroraum (77%) und einer verschärferten Regulierung (74%). Zudem sorgt sich die Branche mit Blick auf 2025 vor steigenden Baukosten und geringerer Materialverfügbarkeit (70%). Einige Befragte berichten indes davon, dass die Baukosten nicht länger anziehen und die Preise sich bereits stabilisieren. Die zuletzt vorherrschenden Sorgen über steigende Zinsen (aktuell 60%, Vorjahr 86%) und Inflation (56%

>>> nach 83%) haben sich im Vergleich zum Vorjahr dagegen deutlich abgeschwächt.

Die aktuellen Herausforderungen werden nach Einschätzung der Befragten auch mittelfristig Bestand haben: 77 Prozent rechnen damit, dass eine verschärfte Regulatorik auch in den nächsten drei bis fünf Jahren ein Problem darstellen wird. 76 Prozent erwarten, dass ein schwaches Wirtschaftswachstum im Euroraum die Branche weiterhin belastet. 84 Prozent erwarten dies auch für politische Unsicherheiten (weltweit) und 80 Prozent für die Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten.

Neue Kapitalgeber

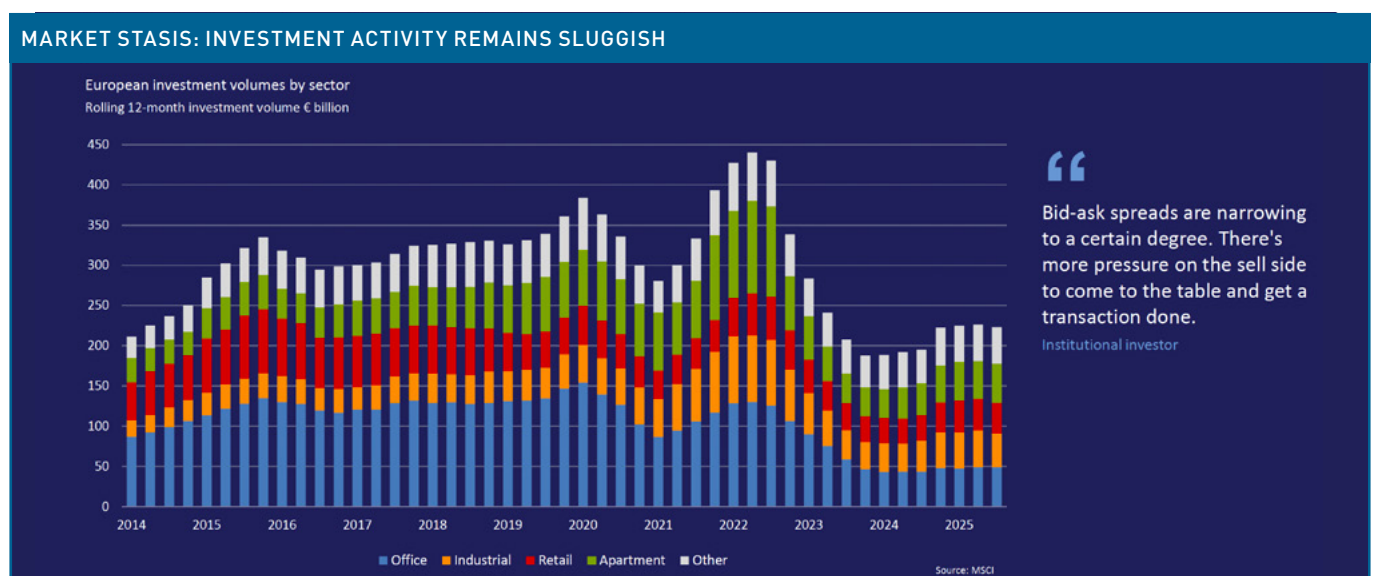
Das Vertrauen der europäischen Führungskräfte ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken (45% gegenüber 50%), dennoch erwarten 50 Prozent eine verbesserte Unternehmensrentabilität bis Ende 2026. Vor dem Hintergrund einer unsicheren wirtschaftlichen Erholung, einer ungleichmässigen Nachfrage und Herausforderungen bei Baukosten, Ressourcenverfügbarkeit und Regu-



Quelle: Emerging Trends Europe survey 2026

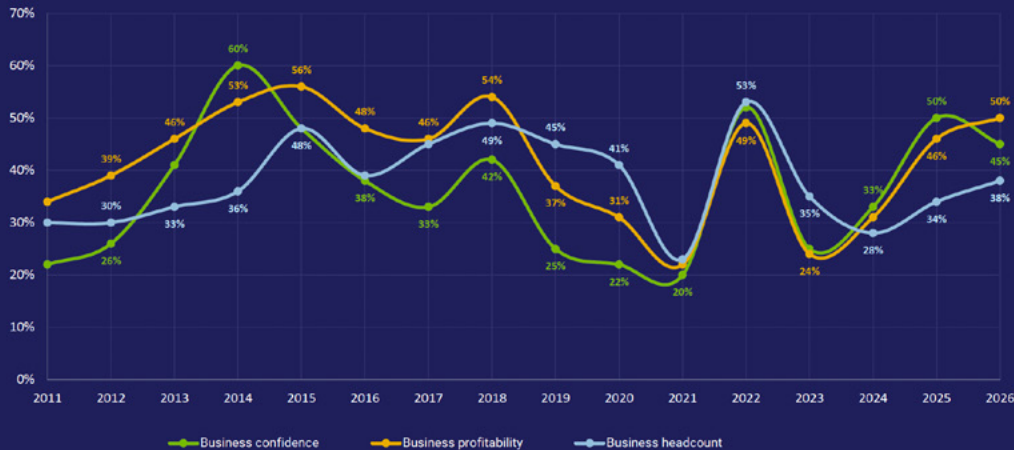
lierung gewinnt die Auswahl der Investitionsstandorte weiter an Bedeutung. Der Fokus liegt dabei auf reifen Märkten mit hoher Liquidität, robusten Wachstumsaussichten und stabilen demokratischen und rechtlichen Rahmenbedingungen. «In Zeiten erhöhter Unsicherheit rücken Standorte mit verlässlichen Rahmenbedingungen und hoher Marktliquidität noch stärker in den Mittelpunkt der Investitionsentscheidungen. Für viele internationale Investoren sind diese Faktoren aktuell wichtiger als kurz-

fristige Renditeerwartungen», sagt Sabine Georgi, Geschäftsführerin des ULI Deutschland/Österreich/Schweiz. Trotz der makroökonomischen Herausforderungen erwarten die meisten Befragten, dass sich die Verfügbarkeit von Fremd- und Eigenkapital im Jahr 2026 erhöhen wird – wobei Letzteres insbesondere bei institutionellen Investoren weiterhin auf niedrigem Niveau bleibt. Bemerkenswert ist dabei der zunehmende Einfluss europäischer und US-amerikanischer Family Offices, vermö- >>>



Quelle: MSCI

SHIFTING SENTIMENT: FROM CAUTIOUS OPTIMISM TO PRAGMATISM

Real estate business sentiment
% increase

“ In the current environment, we are not sitting on the sidelines waiting for certainty. Our focus is on how to navigate uncertainty.”

Senior partner, global investment firm

2026
EMERGING TRENDS
IN REAL ESTATE®

pwc

ULI Urban Land Institute

Quelle: Emerging Trends Europe survey 2026

>>> gender Privatpersonen und Private-Equity-Fonds, die sich als wichtige Quellen für Eigenkapital in der Branche etablieren.

Der Impact von KI

Ein zentrales Ergebnis der Studie ist die wachsende Bedeutung von Künstlicher Intelligenz (KI) entlang der gesamten Wertschöpfungskette im Immobilienbereich. 75 Prozent der Befragten setzen bereits KI-basierte Lösungen ein – im Vorjahr waren es lediglich 51 Prozent. In den kommen-

den 18 Monaten rechnen die meisten Marktteilnehmer mit einem weiteren Anstieg des KI-Einsatzes, insbesondere in Bereichen wie Marketing und Vermietung, Immobilienverwaltung, Planung und Design sowie operativen Aufgaben und Vermögensverwaltung. Auch im Bereich ESG (Environmental, Social and Governance) zeigt sich ein Wandel: Während 85 Prozent der Befragten ESG weiterhin als wichtig einstufen (Vorjahr: 89 Prozent), ist der Anteil derjenigen, die ESG als entscheidenden Treiber für Entscheidungen und Strategien in den nächsten fünf Jahren sehen, von 40 auf 21 Prozent gesunken. Fast die Hälfte der Unternehmen hat ihre Strategien angesichts der makroökonomischen Unsicherheit angepasst.

Die Autoren der Studie beobachteten, «dass ESG-Themen zwar weiterhin hohe Relevanz besitzen, aber in der aktuellen Marktphase stärker hinterfragt und differenzierter bewertet werden». Unternehmen stünden vor der Herausforderung, «Nachhaltig-

keitsziele mit wirtschaftlichen Anforderungen in Einklang zu bringen und ihre ESG-Strategien noch klarer mit Wertentwicklung und Performance zu verknüpfen».

Nischenmärkte und operative Sektoren als Wachstumstreiber

Die diesjährige Studie zeigt zudem, dass Nischenbereiche und operative Sektoren wie Rechenzentren, neue Energieinfrastrukturen und Studentenwohnheime die Rangliste dominieren, obwohl sie aktuell noch vergleichsweise wenig Kapital anziehen. Diese Sektoren geben die Richtung für die künftige Entwicklung der Branche vor – gemäss den Autoren suchen Investoren «nach stabilen, zukunftsfähigen Segmenten jenseits der klassischen Immobilienklassen»; Sektoren wie Rechenzentren oder Energieinfrastrukturen, die attraktive Perspektiven bieten, würden dabei «zunehmend als Wachstumstreiber wahrgenommen». •

Emerging Trends in Real Estate® Europe ist eine der renommiertesten Publikationen der Branche und erscheint 2026 in der 23. Ausgabe. Die Studie basiert auf den Einschätzungen von 1.276 Immobilienfachleuten aus ganz Europa, darunter Investoren, Fondsmanager, Entwickler, Immobilienunternehmen, Kreditgeber, Makler und Berater, die im Rahmen von Umfragen, Interviews und Rundtischgesprächen befragt wurden.

MARKTKOMMENTAR

Anhaltender Aufwärtstrend

DER SHUTDOWN IN DEN USA IST VORERST BEENDET. WÄHREND DER LÄNGSTEN HAUSHALTSSPERRE DER GESCHICHTE FEHLTEN WICHTIGE KONJUNKTURDATEN. OB DIESE DATEN NACHGELIEFERT WERDEN, LIESS DAS WEISSE HAUS NOCH OFFEN. ARBEITSMARKTZAHLN VON PRIVATEN ANBIETERN ZEIGTEN ZULETZT EINEN RÜCKGANG. ANGESICHTS DIESER TENDENZ RECHNEN EINIGE EXPERTEN DAMIT, DASS DIE FED IM DEZEMBER DEN LEITZINS ERNEUT SENKEN KÖNNTE. DOCH BLEIBT ZUNÄCHST ABZUWARTEN, WIE SICH DIE OFFIZIELLEN KONJUNKTURDATEN ENTWICKELN.

FL/TM. Weil die Anleger mit einem baldigen Ende des Shutdowns gerechnet hatten, herrscht an den Aktienmärkten seit einigen Tagen wieder Zuversicht. S&P 500 und DAX haben ihre vorherigen Verluste inzwischen weitgehend aufgeholt und notieren nun nur noch knapp unter ihren Höchstständen. Derweil erreichte der Schweizer Leitindex SMI, unter anderem auch dank möglicher Fortschritte in den Zollgesprächen mit den USA, einen neuen Rekordwert.

REAL INDEX

Auch Schweizer Immobilienaktien zeigen sich im Aufwärtstrend. Nach den Rückschlägen im Juli und August legte der REAL Index in den letzten Monaten deutlich zu und weist aktuell eine Jahresperformance von 17,81 Prozent aus – und liegt damit nur noch knapp unter dem bisherigen Höchstwert, der Ende Juni mit +20,42 Prozent erreicht wurde.

Immobilien-AGs erfreuen sich bei Anlegern weiterhin hoher Beliebtheit. So hat die Fundamenta Real Estate AG im Rahmen einer Kapitalerhöhung 4.119.748 neue Aktien ausgegeben. Dank der hohen Nachfrage konnte die Gesellschaft von der Erhöhungsoption Gebrauch machen und

erzielte ein Emissionsvolumen von 70 Mio. CHF. Die Mittel sollen für Investitionen in laufende Projekte, Zukäufe und zur Stärkung der Eigenkapitalbasis verwendet werden. Auch bei den europäischen Immobilienaktien zeichnet sich eine Kurserholung ab. Nach den deutlichen Rückgängen Ende Oktober hat der EPRA Index im laufenden Monat wieder zugelegt und verzeichnet aktuell eine Jahresperformance von +2,94 Prozent (nicht währungsbereinigt).

SWIIT Index

Der SWIIT Index hat per 31. Oktober 2025 mit 590,70 Punkten (+8.67% YTD) einen neuen Rekordstand erreicht, doch führte Anfang November ein erhöhter Verkaufsdruck zu einem kurzfristigen Kursrückgang. Der Hintergrund dürfte einmal mehr auf die hohe Kapitalnachfrage am Primärmarkt zurückzuführen sein: In der ersten Novemberhälfte führen fünf Immobilienfonds Emissionen mit einem Gesamtvolumen von rund 390 Mio. CHF durch; darüber hinaus sind bis Ende dieses Monats drei weitere Transaktionen über insgesamt 310 Mio. CHF geplant.

Auch Anlagestiftungen sind aktiv auf Kapitalsuche. Die SFP Anlagestiftung



Thomas Marti (links) und
Florian Lemberger, SFP Group

führt für die Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate eine Kapitalaufnahme mit einem Zielvolumen von rund 200 Mio. CHF durch. Der Erlös soll primär für den Ausbau des Immobilienportfolios sowie für Entwicklungen im Bestandesportfolio eingesetzt werden.

Neuigkeiten gibt es auch vom UBS Fund Management. Die angekündigte Fusion der Fonds UBS Green Property und UBS Direct Urban wurde von der Aufsichtsbehörde genehmigt. Die Vereinigung erfolgt planmässig am 31. März 2026, rückwirkend auf den 31. Dezember 2025. Die Transaktionskonditionen werden Mitte März 2026 mit den Geschäftsabschlüssen veröffentlicht. •

12.11.2025	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	3 183.56	-1.26	9.31
REAL	4 318.62	0.84	17.81
SWIIT	579.01	-1.98	6.52
EPRA EUROPE INDEX	1 645.76	1.01	2.94
NET CHANGES			
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	-0.0705	0.028	-0.104
CHF SARON 5Y	0.1450	0.038	-0.029
CHF SARON 10Y	0.4600	0.050	0.079
CHF SARON 15Y	0.6628	0.058	0.147

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE						12. NOVEMBER 2025		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2025	HÖCHST 2025	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU	134500	141000	113000	1	159000	2	137500 2
140241	AGRUNA AG	3255	3750	3250	2	3850	1	3255 2
10202256	CASAINVEST N	526	570	577	15	0	0	568 16
255740	ESPACE REAL ESTATE HLDG N	175	208	204	500	208	40	205 52
190684	IMBREX HLDG N	7900	8500	8000	1	8435	25	8100 1
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	14000	17000	14400	1	28400	1	14600 2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2895	4500	2750	5	4000	3	4500 3
11502954	KONKORDIA AG N	7000	7750	7600	1	7700	3	7700 2
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	400	2	10 2
28414392	PLAZZA-B-N	65.05	72	75.25	200	0	0	72 107
257770	REUSSEGG HLDG N	99	350	335	50	360	13	330 13
54702757	SIA-HAUS VZ N	8650	10500	9700	2	0	0	10500 8
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN N	2450	2975	2450	5	3275	5	2550 1
253801	TERSA AG	14000	15700	15000	2	19500	1	15700 1
172525	TONWERK LAUSEN N	19500	19500	17500	2	21995	1	19500 1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	17000	19500	17000	1	30000	1	17000 1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	202	215	205	100	215	100	215 80
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	80	102	79	100	80	100	80 20


B E K B | B C B E

ANZEIGE

FOKUS AUF LOGISTIK
Rüstungsboom schafft neue Nachfrage

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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS							13. NOVEMBER 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	101.85	140.70	2.25%	38.14%	13.79%	1.76%	124.60	135.00	1'380'496'482
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	125.65	180.00	1.90%	43.26%	16.01%	1.21%	154.00	175.40	1'492'205'400
CH0200600911	COMUNUS SICAV	171.20	225.00	2.71%	31.43%	26.92%		182.00	250.00	686'217'150
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	103.30	133.50	2.22%	29.24%	8.89%	1.52%	114.80	129.20	911'698'467
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	116.95	147.00	2.21%	25.69%	9.24%	1.50%	130.20	154.40	2'885'831'970
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	78.40	98.50	2.58%	25.64%	-3.35%	0.84%	93.00	111.40	832'827'843
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	186.90	197.00	3.89%	5.40%	-2.96%	1.07%	191.60	208.50	1'747'498'547
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	112.05	149.50	2.45%	33.42%	-0.26%	1.33%	142.60	161.40	3'117'697'817
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	101.75	113.00	3.19%	11.06%	2.73%	1.43%	105.20	117.80	904'000'000
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	163.40	251.00	2.11%	53.61%	2.03%	1.28%	230.00	254.50	4'117'308'620
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	119.50	164.00	1.96%	37.24%	16.71%	3.09%	140.20	163.00	758'500'000
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCCHILD SWISS	119.50	169.00	2.27%	41.42%	10.89%	1.64%	159.00	179.00	3'252'515'019
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	164.70	248.00	1.94%	50.58%	3.18%	1.33%	235.00	254.00	1'890'526'568
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	116.85	159.00	2.62%	36.07%	5.30%	2.74%	152.40	159.80	429'300'000
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	104.65	101.50	5.46%	-3.01%	7.71%	1.30%	95.50	109.80	578'442'816
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	96.95	103.00	2.76%	6.24%	1.73%	1.70%	95.10	107.00	395'441'102
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	98.60	133.50	2.10%	35.40%	14.03%	1.95%	112.60	129.40	1'301'625'000
CH0002770102	IMMO HELVETIC	186.50	250.00	2.68%	34.05%	7.56%	1.43%	227.00	251.00	1'600'000'000
CH0009778769	IMMOFONDS	417.00	650.00	2.08%	55.88%	14.00%	1.39%	557.00	656.00	2'510'753'700
CH0002782263	LA FONCIERE	101.75	159.00	1.62%	56.27%	5.59%	1.59%	146.80	164.00	2'330'128'941
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	129.35	171.50	2.08%	32.59%	27.99%	NICHT KOTIERT	119.00	165.00	1'157'625'000
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	144.20	193.00	1.93%	33.84%	13.04%	1.53%	172.00	185.00	1'234'073'845
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	129.10	163.00	1.84%	26.26%	12.93%	2.29%	144.00	165.80	460'905'809
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	131.25	164.00	3.67%	24.95%	4.82%	2.25%	157.00	175.00	1'888'969'548
CH0555854626	PURE SWISS OPPORTUNITY REF	120.20	132.00	3.32%	9.82%	9.04%		117.00	138.00	115'410'636
CH0039415010	REALSTONE	119.65	153.00	2.45%	27.87%	7.79%	1.67%	140.20	152.00	2'280'633'453
CH0100612339	RESIDENTIA	105.55	135.00	2.52%	27.90%	-4.91%	1.38%	134.20	151.00	216'023'490
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	144.10	172.50	2.98%	19.71%	-1.83%	1.77%	160.00	178.20	1'842'333'293
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	80.50	84.50	5.19%	4.97%	5.15%	0.82%	74.20	85.80	194'589'304
CH0285087455	SF RETAIL PF	97.05	117.50	3.79%	21.07%	6.62%	0.84%	113.20	123.60	824'850'000
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	117.15	134.20	2.43%	14.55%	6.81%	1.68%	117.40	133.00	1'299'170'070
CH0002785456	SOLVALOR 61	228.15	364.00	1.49%	59.54%	17.90%	2.45%	318.00	369.50	2'376'200'008
CH0037237630	STREETBOX REF	355.35	590.00	2.63%	66.03%	10.47%	0.91%	534.00	603.00	253'443'350
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	100.80	108.00	2.87%	7.14%	11.05%	0.66%	95.80	107.40	289'497'024
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.50	102.20	2.64%	-0.29%	20.01%	2.12%	86.70	100.80	347'721'499
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	112.25	140.50	1.96%	25.17%	13.31%	1.54%	119.80	133.80	3'034'800'000
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	123.75	208.50	1.89%	68.48%	12.38%	1.57%	187.00	209.00	2'196'178'247
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	93.55	102.60	4.14%	9.67%	4.33%	1.98%	97.60	107.00	587'166'052
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	95.35	92.00	2.48%	-3.51%	12.20%	0.82%	81.50	90.20	349'790'440
CH0026168846	SWISSINVEST REAL ESTATE FUND	157.95	209.00	2.18%	32.32%	5.16%	1.54%	196.60	221.00	1'178'410'343
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	102.80	111.00	4.61%	7.98%	11.00%	NICHT KOTIERT	100.00	105.00	389'569'152
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	65.65	99.00	1.85%	50.80%	3.77%	1.32%	93.90	101.20	3'515'817'294
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.45	23.80	1.77%	64.71%	20.51%	2.41%	19.48	23.50	1'216'468'123
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.25	14.65	2.26%	30.22%	8.52%	2.32%	13.50	15.50	527'331'863
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	102.70	152.50	1.86%	48.49%	2.51%	1.22%	143.60	159.20	2'173'317'913
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	103.10	154.60	2.13%	49.95%	4.60%	1.20%	142.20	162.00	1'908'730'244
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	59.80	68.50	3.96%	14.55%	-0.35%	1.98%	65.50	74.20	1'687'825'204
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	107.30	125.00	2.21%	16.50%	9.39%	3.13%	117.60	127.60	1'200'514'875
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL
				2.63 %	29.96 %	6.81 %	1.97 %			78'006'319'017

IMMOBILIENAKTIEN							13. NOVEMBER 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	162.35	194.40	3.67%	19.74%	21.69%	2.54%	147.00	165.60	3'225'644'402
CH0524026959	CHAM SWISS PROPERTIES	21.55	23.20	0.87%	7.66%	9.86%	1.88%			516'609'003
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	80.15	82.50	3.91%	2.93%	5.74%	1.14%	64.00	81.00	233'511'368
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	187.00	205.00	3.10%	9.63%	17.36%	0.06%	168.50	192.00	445'407'190
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	17.60	17.30	3.54%	-1.70%	6.55%	0.90%	15.20	17.25	520'087'011
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	113.95	111.00	3.02%	-2.59%	33.84%	2.75%	69.40	85.60	510'304'105
CH1338987303	INTERSHOP N	116.85	157.00	3.58%	34.36%	27.95%	1.90%	112.60	130.20	856'866'750
CH0325094297	INVESTIS N	109.45	131.00	2.01%	19.69%	19.29%	1.27%	92.00	112.00	375'267'840
CH0011108872	MOBIMO	273.30	351.00	2.97%	28.43%	23.29%	3.23%	249.50	294.00	2'545'091'523
CH0212186248	NOVAVEST	44.15	39.70	3.58%	-10.08%	16.10%	0.96%	31.70	36.80	403'785'326
CH0284142913	PLAZZA N	366.60	400.00	2.28%	9.11%	20.65%	1.40%	291.00	341.00	522'083'520
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	119.75	140.50	2.82%	17.33%	12.02%	3.18%	110.90	129.20	6'444'438'686
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	86.45	117.00	3.01%	35.34%	21.91%	2.73%	82.60	98.85	9'044'922'740
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	115.70	98.00	3.81%	-15.30%	3.30%	0.72%	89.40	98.40	267'495'998
CH0002619481	WARTECK INVEST	1690.50	1950.00	3.65%	15.35%	5.48%	1.66%	1610.00	1925.00	408'180'094
CH0148052118	ZUG ESTATES	2208.50	2150.00	2.21%	-2.65%	7.17%	0.60%	1590.00	2080.00	649'857'375
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL
				3.00%	10.45%	18.46%	2.60%			26'634'540'274

PROJEKTENTWICKLUNG

Hard Rock Hotel baut aus



BILD: HARD ROCK INTERNATIONAL

Das Hard Rock Hotel Davos

BW. Die International Hospitality Services AG (IHS) erweitert das Hard Rock Hotel Davos (GR) um einen Neubau mit 17 Serviced Apartments, darunter elf 2,5-Zimmer- und sechs 3,5-Zimmer-Wohnungen (51 bis 104 qm), alle mit Balkon oder Gartenfläche im Erdgeschoss. Die Hotelapartments entstehen im Rahmen eines Ersatzbaus für den ältesten Gebäudekomplex auf dem Grundstück, auf dem sich das Hard Rock Hotel Davos befindet. Die Gemeinde Davos hat die Baugenehmigung erteilt. Das Investitionsvolumen beziffert IHS auf rund 20 Millionen Franken. IHS hatte mit der Eröffnung des Hard Rock Hotel Davos im Jahr 2018 bereits 15 Serviced Apartments auf den Markt gebracht. Die Nachfrage ist anscheinend hoch: Von den neuen Residenzen seien die meisten bereits fest

vergeben und nur noch wenige Einheiten verfügbar, teilt das Davoser Hard Rock Hotel mit. Für die neuen Serviced Apartments gelte eine Ausnahme genehmigung der Lex Koller. Das Hard Rock Hotel Davos wurde 2017 als erstes Hotel von Hard Rock International (HRI) auf dem europäischen Festland eröffnet und ist derzeit das einzige im deutschsprachigen Raum. Das 4-Sterne-Superior-Hotels verfügt über 94 Zimmer, Suiten und Apartments; der markentypische «Rockstar-Lifestyle» wird durch die Innenausstattung und die gesamte Atmosphäre des Hotels unterstrichen. Hard Rock International, ein Unternehmen von The Seminole Tribe of Florida, betreibt aktuell Hotels, Casinos, Rock-Shops, Live-Veranstaltungsorte und Cafés an 265 Standorten in über 70 Ländern. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 19_2025 / 20. Jahrgang / 410. 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



Das Schweizer Immobilien-Magazin