

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF

Ausgabe 412 / 21. Jahrgang / 20. Januar 2026

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Mehr Dynamik am Büromarkt (Studie von JLL Schweiz)
- 6 Polarisierung der Anlagepräferenzen (Studie von CBRE Schweiz)
- 09 Optimismus am Schweizer Immobilienmarkt (Studie von IAZI)
- 11 Europa: Das Transaktionsvolumen zieht an (Studie Savills IM)
- 13 Nachricht: Swiss Life AM / Neuer Fonds
- 14 Strukturwandel kommt zum Erliegen (RICS-Nachhaltigkeitsbericht)
- 17 Marktkommentar
- 18 Immobiliennebenwerte
- 19 Immobilienfonds / -aktien
- 20 Standortentwicklung: Zug / Unterer Frauenstein
- 20 Impressum

EDITORIAL

Gemischtes Bild

Trotz wirtschaftlicher Abschwächung scheint der Schweizer Immobilienmarkt seinen Aufwärtstrend weiter fortzusetzen. Für Wohneigentum und Renditeliegenschaften wurden im vierten Quartal höhere Preise als im Vorquartal erzielt, wie Immobilienberatungsunternehmen unisono berichten. Da die Fortsetzung des Zinsniveaus von 0,0 Prozent durch die SNB im Dezember 2025 bekräftigt wurde, dürfte der Preisauftrieb am Immobilienmarkt wohl anhalten, vor allem im Segment Wohnimmobilien. So blicken viele Marktakteure mit Zuversicht auf die kommenden Monate.

Derweil nehmen die Risiken, die den Wirtschaftsverlauf trüben könnten, weiter zu: Zu den bisherigen geopolitischen Konflikten sind Handelsrestriktionen hinzugekommen, die Teile der Schweizer Wirtschaft belasten. Auch wenn die Zoll-Absichtserklärung mit den USA jüngst unterzeichnet wurde, ist die langfristige Unsicherheit betreffend Handelsbedingungen und Standortplanung nicht verschwunden und belastet die Unternehmen weiterhin. Dass Stellen gestrichen wurden und der Bedarf an Arbeitsplätzen sinkt, macht sich bereits in einer im Vergleich zu den Vorjahren tieferen Nettozuwanderung bemerkbar. Gleichwohl dürften allfällige Negativeffekte auf die Nachfrage nach Wohn-, Büro- und Gewerbegebäuden überschaubar bleiben – zumindest so lange der Dienstleistungssektor die Stellenverluste in der Industrie kompensieren kann. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

ANZEIGE



SONDERFALL SCHWEIZ

Im Gespräch mit Gregor Strocka, JLL

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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienswiss.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Die Zukunft der digitalen Vermarktung beginnt hier.



Bis zu 4x tiefere Kosten pro Kontaktanfrage im Vergleich zu den nächstgrössten Marktteilnehmern.



Rund 14 Minuten schneller pro Inserat dank automatisierter, KI-gestützter Texterstellung.



Bestmögliche Reichweite und Performance durch datenbasierte Services.

Jetzt entdecken:



IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Mehr Dynamik am Büromarkt



BILD: DEPOSITPHOTOS / TALDAY68

Angesichts der überschaubaren Baupipeline in den kommenden Jahren könnten Büroflächen in Zürich wieder zu einem raren Gut werden.

2025 IST DER LEERSTAND AM SCHWEIZER BÜROMARKT GEMÄSS EINER JÜNGST VERÖFFENTLICHEN STUDIE VON JLL WEITER GESTIEGEN: DIE LEERSTANDSQUOTE LEGTE IM VERLAUF DES VERGANGENEN JAHRES VON 5,0 AUF 5,2 PROZENT ZU. BETRACHTET MAN DEN LEERSTAND IN RELATION ZU DEN FERTIGSTELLUNGEN, IST DER ANSTIEG DER LETZTEN JAHRE GEMÄSS JLL ALLERDINGS ÜBERSCHAUBAR.

AW/PD. Das Angebot an verfügbaren Büroflächen stieg nach den Erhebun-

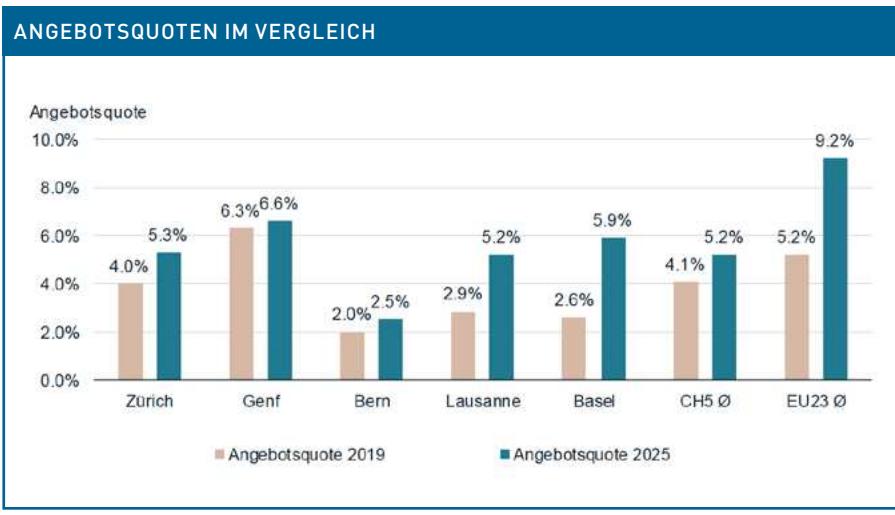
gen von JLL im vergangenen Jahr in den fünf grössten Büromärkten der Schweiz – Zürich, Genf, Bern, Lausanne und Basel – um 37.100 Quadratmeter (+4 %) und beträgt neu 1.032.600 Quadratmeter.

Seit Ende 2019 ist die durchschnittliche Angebotsquote in den fünf grössten Schweizer Büromärkten nahezu stetig von 4,1 auf 5,2 Prozent gewachsen. Relativ zum europäischen Ausland ist dieser Anstieg allerdings gering: Die durchschnittliche Büro leerstandsquote von 23 Top-Märkten in Europa legte im selben Zeitraum von 5,2 Prozent auf 9,2 Prozent zu. In London liegt der Leerstand bei 9,1 Prozent, in Paris bei 11,0 Prozent.

Gemischtes Bild

Der Vergleichszeitraum bietet sich an, um die Auswirkungen des Homeoffice-Trends auf die Büro-Leerstände einzuschätzen. JLL-Researcher Daniel Stocker weist darauf hin: Seit 2019 kamen in den Schweizer Top-5-Märkten 1,5 Mio. Quadratmeter neue Büroflächen auf den Markt. Berücksichtigt man die Fertigstellungen, fällt die Zunahme des Leerstands per Ende 2025 – in absoluten Zahlen sind es zusätzliche 267.700 Quadratmeter – überschaubar aus.

Gleichwohl finden sich auch in der Schweiz Leerstände von über 10 Prozent, aber nur in einzel- >>>



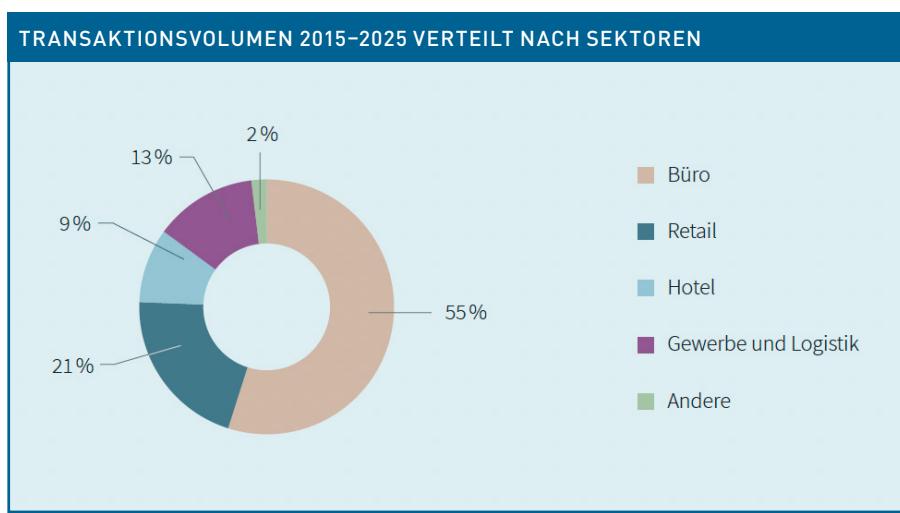
zent an. «Die ausgedünnte Baupipeline 2026 bis 2028 mit nur knapp 71.000 Prozent geplanten Arbeitsflächen und weiteren Bestrebungen zur Umnutzung von aktuellen Bürogebäuden könnte dazu führen, dass verfügbare Büroflächen in Zürich mittelfristig wieder zu einem raren Gut werden», merkt JLL an. Als nennenswerte Vermietungsdeals des letzten Jahres listet JLL die Anmietung von 2.500 qm von Meta im «Sihlcity» und von weiteren 10.000 Prozent im geplanten «Lake Campus» am Mythenquai auf.

Genf: Leichter Anstieg des Büroangebots

Der Büromarkt in der Region Genf zeigte einen leichten Anstieg des zur Verfügung stehenden Angebots von 6,2 auf 6,6 Prozent. JLL registriert dort eine hohe Aktivität mit Umzügen, Wegzügen, Renovationen, Umnutzungen und der Entwicklung neuer Stadtteile wie Praille-Acacias-Vernet, PAV. Auffallend sei der Trend, dass Firmen verteilte Standorte in modernen Gebäuden zusammenlegen. Frei gewordene Flächen können laut JLL aber zeitnah und vorübergehend vermietet werden, wie dies beispielsweise in der Rue de la Gabelle 1 (12.000 qm) erfolgt sei.

Bern: Hohe Dynamik durch Umzugswelle

In der Region Bern erhöhte sich die Angebotsquote innerhalb Jahresfrist minimal von 2,4 auf 2,5 Prozent. JLL diagnostiziert aber einen Markt, der in Bewegung ist – bedingt durch mehr Bautätigkeit (vor allem im Norden und Westen) sowie durch eine Umzugswelle. Bereits in neuen Büros arbeiten die Versicherungen Vaudoise und Zurich. In Kürze stehen zudem Standortwechsel an, >>>



>>> nen Teilmärkten. Negativer Spitzenreiter ist Opfikon/Glattbrugg (30,6%), gefolgt von Lausanne West/Crissier (15,0%), dem Flughafengebiet Genf (13,8%), dem Kreis 11 in der Stadt Zürich (11,9%), Wallisellen (10,3%) sowie den Quartieren Kirchenfeld-Schosshalde in Bern (9,9%) und Kleinbasel West (9,6%). Es gibt aber auch Teilmärkte, in denen Nachfrager auf ein knappes Angebot stoßen: In den Zentren von Zürich, Bern, Lausanne, Luzern, Zug, Lugano und Fribourg bewegen sich die Angebotsquoten lediglich zwischen 0,8 und 2,6 Prozent.

Zürich: Stabiler Leerstand in der Region

Die Region Zürich verzeichnete gegenüber dem Vorjahr eine unveränderte Angebotsquote von 5,3 Prozent. Allerdings fanden innerhalb Zürichs markante Verschiebungen statt. Im zentralen Kreis 1 und den zentrumsangrenzenden Stadtkreisen 2, 4, 5, 6 und 8 reduzierte sich das Angebot an verfügbaren Büroflächen um über 35.000 Quadratmeter. Im Gegenzug erhöhten sich die Büroleerstände im Kreis 11 um mehr als 50.000 Quadratmeter und stiegen auf 11,9 Pro-

>>> wie etwa bei der SRG, die per Ende 2026 ihren Hauptsitz an der Giacomettistrasse aufgibt und sich an die Schwarztorstrasse verlagert. Das Bundesamt für Umwelt (Bafu) bezieht ein saniertes Gebäude an der Mühlestrasse 2 in Ittigen und gibt zwei Standorte an der Worblentalstrasse 68 in Ittigen und an der Monbijoustrasse 40 in Bern auf. In das zweite Objekt zieht die Eidgenössischen Hochschule für Berufsbildung. Das frühere Gebäude der BLS am Europaplatz soll zukünftig der Eidgenössischen Finanzverwaltung und dem Generalsekreariat des Finanzdepartements als Sitz dienen. Und das VBS plant, dieses Jahr in einen Neubau am Guisanplatz zu ziehen.

Lausanne: Deutlicher Leerstandsanstieg

Das Büroangebot in der Region Lausanne hat sich im Vergleich zum Vorjahr stark erhöht, von 3,8 auf 5,2 Prozent. JLL registriert vor allem

in peripheren Gebieten mit suboptimaler Verkehrserschliessung mehr Leerstände. In der Stadt Lausanne war die Angebotssituation im Vorjahr mit 1,9 Prozent recht knapp. Mit einem Leerstand von 3,3% ist die Situation nun etwas entspannter. Im CBD stehen 19.500 Quadratmeter Büroflächen leer. Die Angebotszunahme erfolgte unter anderem, weil nun 6.000 Quadratmeter im neu renovierten Hotel des Postes verfügbar sind.

Basel: Büromarkt mit hoher Absorption

Sowohl in der Region Basel als auch in der Innenstadt selbst reduzierte sich der Büroleerstand leicht. Die Angebotsquote liegt neu bei 5,9 Prozent. Büroflächen absorbierten unter anderem BeOne Medicines, Genedata, Bechtle und das Präsidialdepartment Basel-Stadt. Verschiedene Projekte wurden lanciert (Post/SBB, Lonza, Roche), sodass die zuletzt abgeschwächte Neubautätigkeit in der

Stadt Basel wieder anziehen wird. Parallel entwickelt sich der Main Campus des Switzerland Innovation Park Basel Area in Allschwil weiter. In den letzten vier Jahren entstanden 87.000 Quadratmeter, bis 2030 können weitere 58.000 Quadratmeter Büro- und Laborflächen gebaut werden.

Gemischter Ausblick

JLL weist in seinem Ausblick darauf hin, dass 2026 bis 2028 nun insgesamt weniger neue Büroflächen erstellt werden. Auf der Nachfrageseite allerdings sehen die Rahmenbedingungen für Wachstum nicht besonders gut aus: «Nach Jahren mit konstantem Beschäftigtenwachstum, welches die Büronachfrage stützte, brach dieses 2025 ein und wird gemäss Prognosen auch dieses Jahr nur gering ausfallen», heisst es. Die Unsicherheit, dass sich der Flächenbedarf in einer Welt mit hybriden Arbeitsformen massiv reduziert, hat sich hierzulande inzwischen aber «etwas gelegt». •

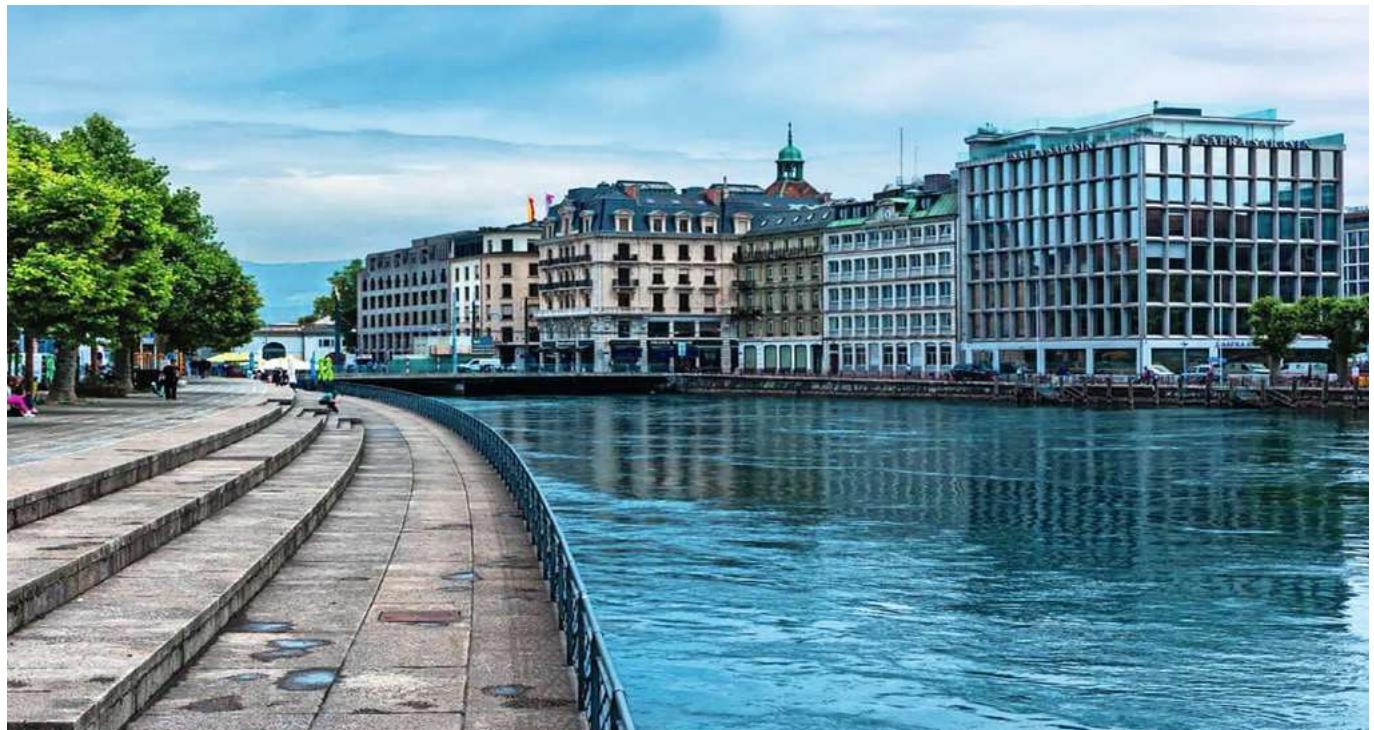


BILD: DEPOSITPHOTOS

Auch in Genf ist der Leerstand gestiegen – aber der Markt ist in Bewegung.

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT SCHWEIZ

Polarisierung der Anlagepräferenzen

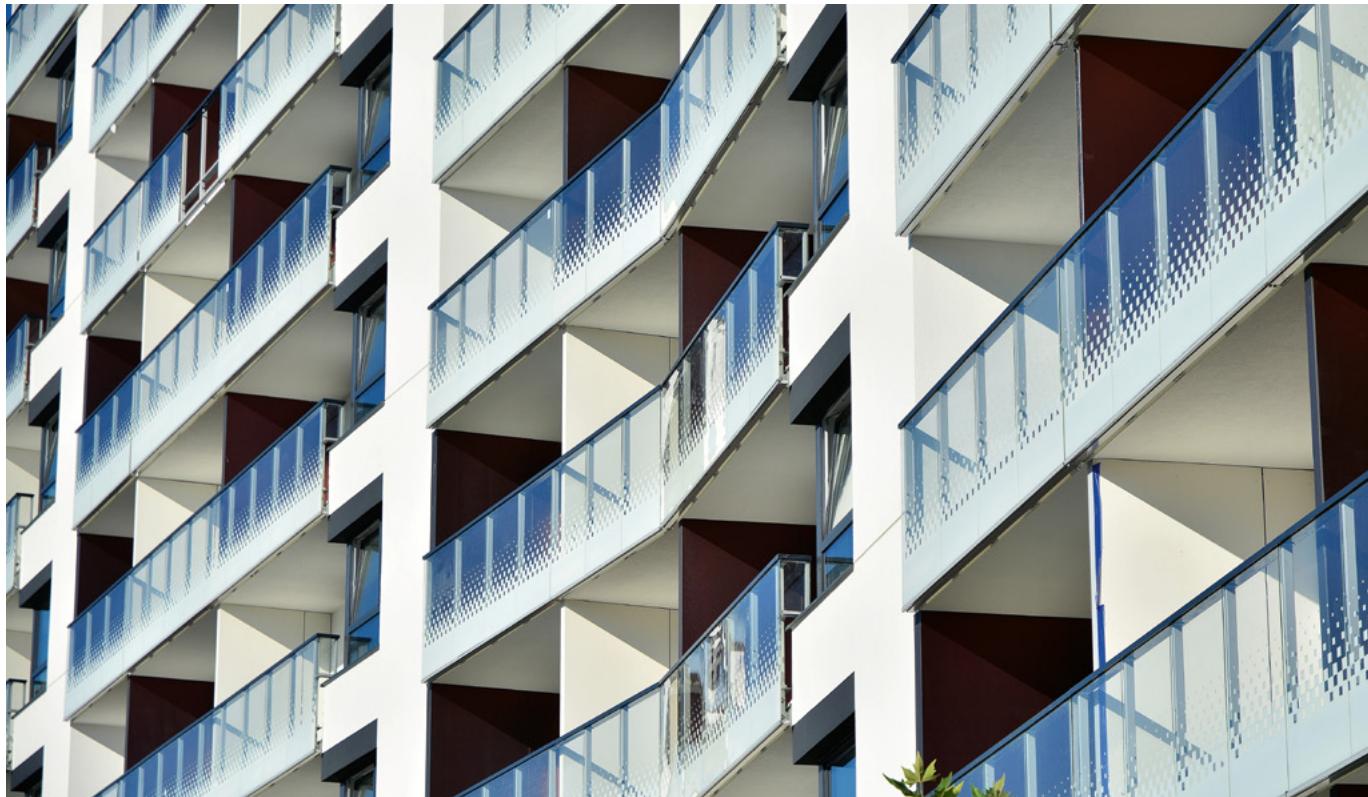


BILD: DEPOSITPHOTOS / GRAND-WARSAWSKI

Der Fokus institutioneller Investoren liegt derzeit vor allem auf Wohnimmobilien.

MIT DER RÜCKKEHR DER INSTITUTIONELLEN ANLEGER HAT SICH DER SCHWEIZER IMMOBILIENINVESTMENT-MARKT ERHOLT – UND NACH EINSCHÄTZUNG DER AUTOREN DER JÜNGSTEN CBRE-STUDIE ZUM SCHWEIZER IMMOBILIEN-INVESTMENT-MARKT IST DAVON AUSZU-GEHEN, DASS DAS INTERESSE AN DER ASSETKLASSE AUCH WEITER ANHALTEN WIRD. BISHER KONZENTRIER-TEN SICH DIE INVESTOREN STARK AUF WOHNEN: DIESER SELEKTIVE ANLAGEFOKUS FÜHRE ZU SINKENDEN REN-DITEN, JEDOCH STEIGENDEN RENDITEUNTERSCHIEDEN.

BW/PD. Die sinkende Inflation – was vor allem auf die Schutzwirkung des starken Frankens zurückzuführen ist – hat die Senkung der Leitzinsen in der Schweiz auf aktuell 0 Prozent vorangetrieben. Im derzeitigen Marktumfeld habe sich die Renditedifferenz zwischen einem «Prime»-Wohnobjekt in Zürich und zehnjährigen Schweizer Staatsanleihen im Laufe des Jahres wieder leicht auf knapp 160 Basispunkte erhöht, konstatieren die CBRE-Researcher. Dies stärkt die Attraktivität von Schweizer Immobilien (auch wenn die Risikoprämie immer noch unter dem langjährigen Mittelwert liege) und begünstige die Rückkehr institutioneller Anleger, die sich infolge des Zinsanstiegs von 2022 bis

2024 wieder mehr anderen Assetklassen zugewandt hatten. Entsprechend den jüngsten Marktentwicklungen verzeichnete die Kapitalbeschaffung durch Immobilienanlagevehikel bereits im Jahr 2024 einen deutlichen Aufschwung und dürfte 2025 mit einem Volumen von über 8 Milliarden CHF einen historischen Höchststand erreichen. In der Folge sei für den direkten Immobilienanlagemarkt eine Zunahme der Transaktionsaktivität zu erwarten, so die Autoren der Studie.

Wettbewerb nimmt zu

Bereits seit Jahresbeginn sei zu beobachten, dass der Wettbewerb intensiver werde. Dies zeige sich >>>

>>> beispielsweise an den steigenden Teilnehmerzahlen in den von CBRE begleiteten Verkaufsprozessen sowie am Anstieg des Verhältnisses zwischen der Summe der indikativ abgegebenen Kaufangebote und dem Kapitalbedarf (Summe der Transaktionspreise) bei CBRE-Ausschreibungen. Dabei seien Pensionskassen, Anlagestiftungen und Investmentfonds aktiver als Käufer, während Corporates und Private eher verkaufen. Besonders hoch sei der Anteil von Wohnimmobilien am Transaktionsmarkt. Trotz Zinsreduktion bleibe der Markt weiterhin klar segmentiert, stellen die Autoren fest. So würden «Prime» Assets – meist gut gelegene Wohnimmobilien mit geringem Investitionsbedarf (Capex) und vereinzelt Gewerbeimmobilien mit Core-Eigenschaften – von institutionellen Investoren stark nachgefragt.

Die Zielgruppe für «sekundäre» Assets – Investoren mit «Value-Add»-Strategie – sei weniger zahlreich vertreten. Der Fokus liege dabei auf Objekten zur Neupositionierung, insbesondere Gewerbeimmobilien oder Immobilien in Randlagen.

Gleichwohl beginnt die bis dato klare Unterscheidung zwischen «Prime»- und «sekundären» Assets anschein-

nend leicht zu verschwimmen: Wie CBRE berichtet, ziehen institutionelle Investoren – weil erstklassige Objekte kaum verfügbar sind und oft sehr niedrige Renditen bieten – zunehmend auch Immobilien der zweiten Kategorie in Betracht, die höhere Erträge versprechen, jedoch mit einem höheren Risiko verbunden sind.

Nachfrage hält an

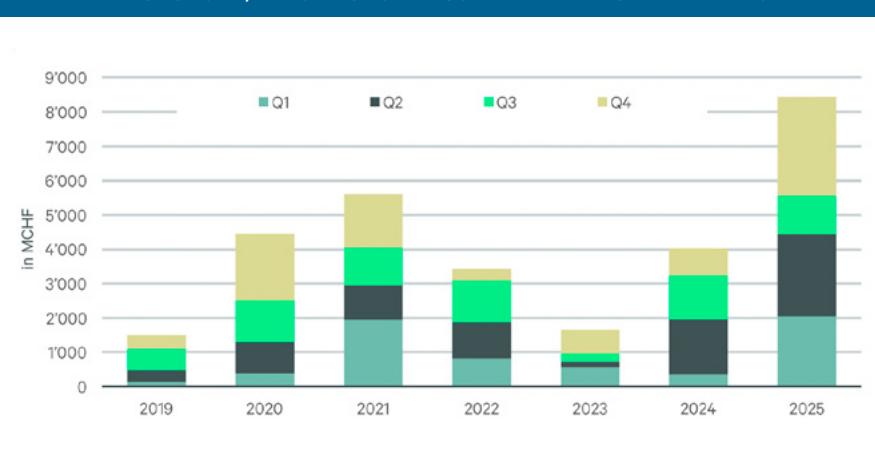
Das in 2025 am Primärmarkt aufgenommene Kapital wird nicht vollständig für Akquisitionen verwendet. Ein Teil fließt in die Renovierung des bestehenden Bestands sowie in die Refinanzierung der entsprechenden Anlagevehikel. Mit Blick auf die wohl weiter andauernde Tiefzinsphase geht man bei CBRE davon aus, dass die starke Nachfrage nach Schweizer Immobilien auch 2026 anhalten wird. Einen Wermutstropfen gibt es allerdings: Mit Basel III ist die Bankfinanzierung restriktiver und selektiver geworben, insbesondere bei «Sekundär»-Assets und Entwicklungsprojekten. Der Wohnungsmarkt ist nach wie vor von Knappheit geprägt. Die Bautätigkeit kommt weiterhin nicht genügend in Fahrt, um den Nachfra-

geüberhang abzubauen, womit das Risiko von Marktregulierungen – auch in Mittelpunkten – zunimmt. Teilweise werden die möglichen Markteingriffe bereits mit höheren Risikoprämien eingepreist, wie die CBRE-Autoren anmerken. Aus Renditesicht sehen sie «gute Gründe, den Fokus (wieder) verstärkt auf äußere Agglomerationsgürtel (und teils Peripherie) zu richten». Des Weiteren seien «leichte Renditekompression im Core-Bereich des kommerziellen Sektors zu beobachten sowie deutliche Überrenditen zu Wohnen abseits von Core».

Mit Blick auf das Segment der Büroimmobilien stellen die CBRE-Autoren fest, dass die geopolitischen Spannungen sowie die Achterbahnfahrt bei den US-Zöllen zu einer Zurückhaltung bei der Flächennachfrage von diversen Branchen geführt haben – die höheren US-Zölle allerdings bislang nur geringe Auswirkungen auf den Schweizer Büromarkt hatten (Verfügbarkeitsquote CH: 4,3%). Nach dem Anstieg der Umsätze am Büroflächenmarkt im Jahr 2024 sei die Bruttoabsorption im vergangenen Jahr allerdings deutlich tiefer ausgefallen was mit der Seitwärtsbewegung der Beschäftigung der klassischen Büromarktbranchen in den ersten drei Quartalen 2025 zusammenhänge (+0,1%).

Stärker betroffen sind gemäss den Erhebungen von CBRE Industrie- und Logistikimmobilien: «Die Zölle und die Frankenaufwertung belasten exportorientierte Regionen und Branchen wie die Uhrenindustrie, Medtech und die MEM-Industrie, was zu einem Anstieg der Leerstände im Bereich der Leichtindustrieimmobilien geführt hat.» Gleichwohl seien regional Nachfrageimpulse vorhanden – getragen von Unternehmen mit lokalem Fokus oder langfristig positiven Wachstumsaussichten wie aus den Branchen Medtech, Robotik >>>

KAPITALERHÜNGEN/LANCIERUNGEN – SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEVEHIKEL



Quelle: CBRE, Immoday, SFP, 2025

>>> oder Cleantech. «Dies eröffnet für Investoren Opportunitäten, benötigt aber auch viel Spezialwissen», so die Autoren.

Gemäss ihrer Einschätzung könnte mit der am 14. November 2025 zwischen der Schweiz und den USA beschlossenen Absichtserklärung für

15 statt 39 Prozent Zölle die Rezession und eine weitere Stellenreduktion in der Industrie im grossen Stil (vorerst) abgewendet worden sein. Inzwischen hat der Bundesrat das definitive Verhandlungsmandat für ein Handelsabkommen mit den USA verabschiedet, welches vorgängig

mit den aussenpolitischen Kommissionen sowie mit den Kantonen konsultiert wurde.

Damit ist nun eine rasche Aufnahme der Verhandlungen möglich. Primäres Ziel ist es, die Absichtserklärung zeitnah in ein rechtsverbindliches Abkommen zu überführen. •

ANZEIGE

Auf zur MIPIM!

Ihre Präsenz an der globalen Immobilienmesse in Cannes vom 10.-13. März 2026:

Sichern Sie sich jetzt einen Platz am Schweizer Gemeinschaftsstand!



Swiss Circle®
Rund um Immobilien

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE SCHWEIZ

Optimismus am Schweizer Immobilienmarkt



BILD: DEPOSITPHOTOS / ENGINKORKMAZ

Die Nachfrage nach Wohneigentum ist weiterhin hoch.

TROTZ WIRTSCHAFTLICHER ABSCHWÄCHUNG HAT DER SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT SEINEN AUFWÄRTSTREND IM VIERTEN QUARTAL 2025 FORTGESETZT. FÜR WOHNEIGENTUM WIE FÜR RENDITELIEGENSCHAFTEN WURDEN HÖHERE PREISE ALS IM VORQUARTAL ERZIELT, WIE AUS DEN AKTUELLEN IAZI-PREISINDIZES HERVORGEHT.

BW/PD. Gemäss dem «IAZI Private Real Estate Price Index» bezahlten Käuferinnen und Käufer für Wohneigentum um 1,2 Prozent höhere Preise als im Vorquartal. Im Teilmarkt für Eigentumswohnungen nahm die Zahlungsbereitschaft mit 1,3 Prozent minimal stärker zu als bei Einfamilienhäusern (+1,2%). Über das Ge-

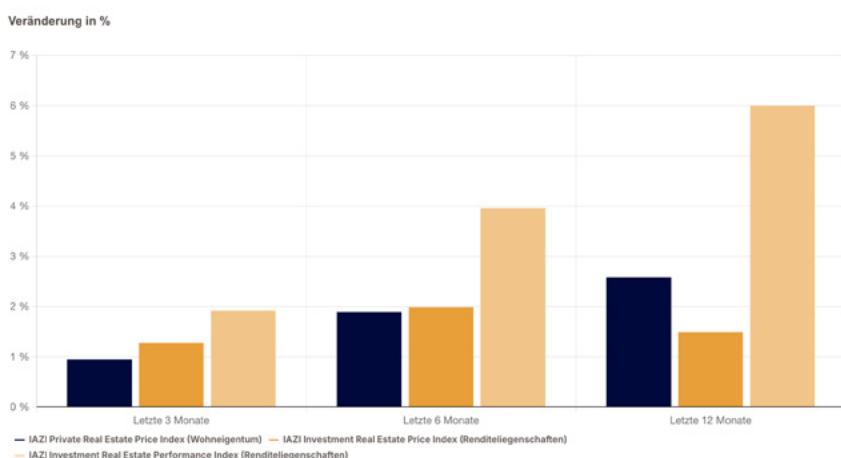
samtjahr 2025 beobachteten das IAZI-Researchteam im Eigenheimmarkt einen Preiszuwachs von 3,7 Prozent – gegenüber dem Vorjahr 2024 (+2,7%) hat sich die Preisdynamik somit wieder spürbar erhöht.

Auch bei Renditeliegenschaften hält die positive Preisentwicklung an, wie die Auswertung der Freihandtransaktionen von Mehrfamilienhäusern und Objekten mit gemischter Nutzung zeigt: Im vierten Quartal 2025 weist der «IAZI Investment Real Estate Price Index» eine Zunahme von 1,2 Prozent auf. Auf Jahresbasis ist die Zahlungsbereitschaft für Immobilien-Direktanlagen somit um 3,0 Prozent gestiegen und damit ebenfalls deutlich stärker als im Vorjahr 2024 (+1,1%). Die IAZI-Preisindizes basieren auf der Auswertung von Handänderungen am freien Markt, die mit Bank-Hypotheken finanziert werden.

Wirtschaftliche Entwicklung bleibt ungewiss

Während die positive Stimmung am Schweizer Immobilienmarkt vorwiegend durch Wachstumsschmerzen wie Wohnungsknappheit und sinkende Erschwinglichkeit getrübt wird, sind aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive klare Abkühlungssignale zu beobachten: Das Bruttoinlandprodukt ist im dritten Quartal um 0,5 Prozent gesunken. Gleichzeitig ist die Zahl der Stellensuchenden stark gestiegen und das verarbeitende Gewerbe setzt den Abbau von Arbeitsplätzen fort: Wie die IAZI-Researcher anmerken, sind rund 25.000 industrielle Stellen (Vollzeitäquivalente) von Januar bis September 2025 verschwunden, wenn man dies mit der entsprechenden Vorjahresperiode vergleicht. Besonders betrof- >>>

IAZI INVESTMENT REAL ESTATE PRICE INDEX



IAZI, Januar 2024

>>> fen sind die Maschinen-, Elektro und Metallindustrie (MEM) sowie die Uhren- und Präzisionsindustrie. Zwar stelle die Zoll-Absichtserklärung mit den USA einen Lichtblick für die Exportindustrie dar, dennoch hätten zahlreiche Unternehmen massive Umsatzeinbussen verbucht oder mussten gar Konkurs anmelden, so die IAZI-Researcher. Die langfristige Unsicherheit betreffend Handelsbedingungen und Standortplanung sei mit der vorläufigen Vereinbarung zudem keineswegs verschwunden und belaste die Unternehmen weiterhin.

Hinzu komme die anhaltend hohe Bewertung des Frankens gegenüber US-Dollar und Euro, die für die exportorientierten Unternehmen eine grosse Herausforderung darstellt und zusätzlich auf die Margen drückt. Der geringere Bedarf an Arbeitskräften mache sich auch in Form einer im Vergleich zu den Vorjahren spürbar tieferen Nettozuwanderung bemerkbar. So lange jedoch der Dienstleistungssektor die Stellenverluste in der Industrie kompensierte, dürften allfällige Negativeffekte auf die Nachfrage nach Wohn-, Büro- und Ge-

werbeflächen überschaubar bleiben. Doch auch hier gibt es Ausnahmen. Die Autoren verweisen auf den Finanzbereich, eine Branche mit traditionell hohem Büroflächenbedarf, die von Januar bis September 2025 rund 6.000 Arbeitsplätze abgebaut hat. Ein Stellenschwund beobachten die IAZI-Experten auch bei IT-Dienstleistern sowie in Forschung und Entwicklung – ob es sich um kurzfristige Korrekturen oder Anzeichen eines langfristigen wirtschaftlichen Abschwungs handelt, werde sich zeigen.

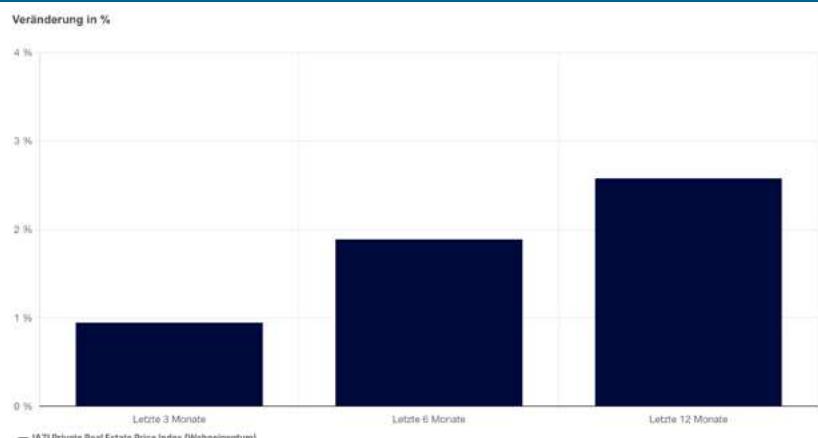
Wichtige politische Entscheidungen

Für Unsicherheit sorge auch ein richtungsweisender politischer Entscheid, hebt IAZI hervor: Das Stimmvolk wird 2026 über die SVP-Initiative «Keine 10-Millionen-Schweiz» entscheiden, wobei der konkrete Abstimmungstermin noch nicht feststeht. Die Vorlage verlangt, dass Bundesrat und Bundesversammlung bei Erreichen des Grenzwertes die Grenzen für Zuzüger und Asylsuchende schließen müsste – mit Ausnahme völkerrechtlich zwingender Fälle. Gemäss mittlerem und wahrscheinlichstem Szenario des BfS dürfte die ständige Wohnbevölkerung im Jahr 2041 die Schwelle von 10 Millionen Menschen erreichen, im hohen Szenario wäre dies bereits 2033 der Fall.

Fazit

Die aktuellen IAZI-Zahlen zur Preisentwicklung zeigen: Der Immobilienmarkt lässt sich vorderhand weder durch konjunkturelle noch politische Indikatoren stören; im Gegenteil: er profitiert weiterhin von der stützenden Wirkung des Tiefzinsumfelds, das durch die Fortsetzung des Zinsniveaus von 0,0 Prozent durch die SNB im Dezember 2025 bekräftigt worden ist. •

IAZI PRIVATE REAL ESTATE PRICE INDEX



IAZI, Januar 2024

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Das Transaktionsvolumen zieht an

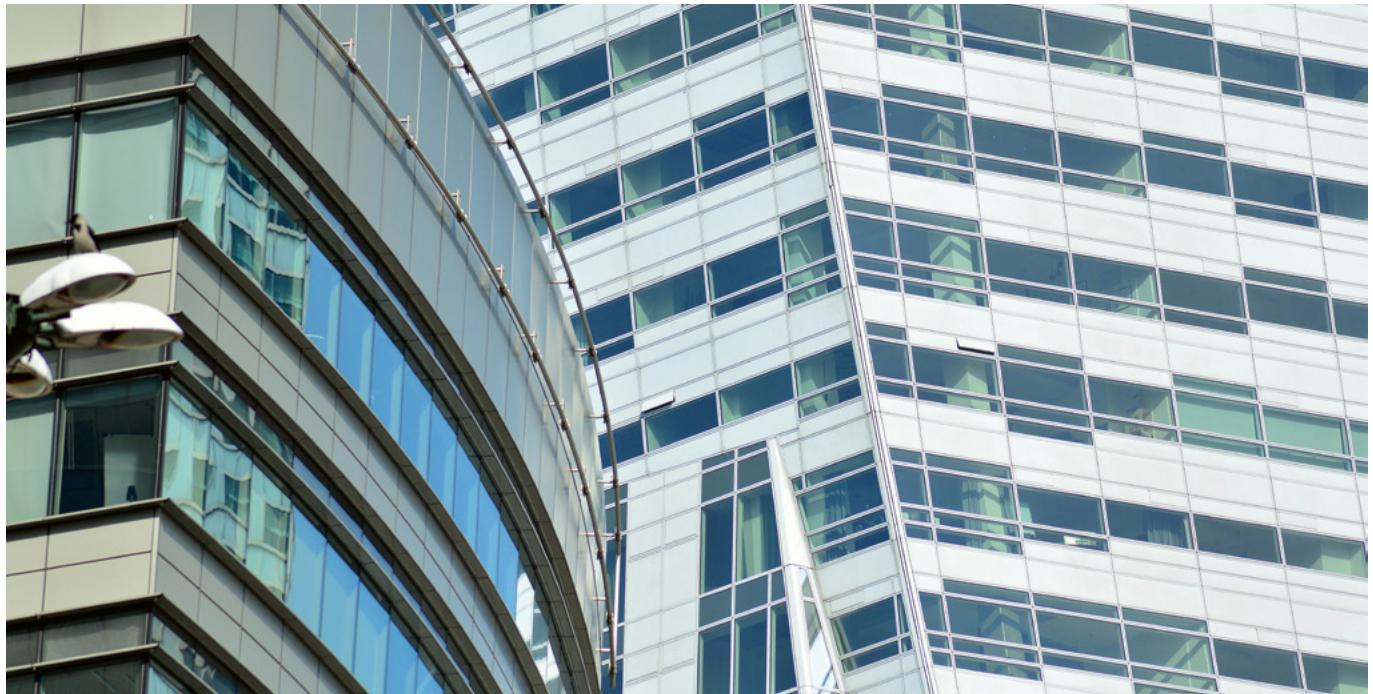


BILD: DEPOSITPHOTOS / GRAND-WARSAWSKI

Das Transaktionsgeschehen an den europäischen Immobilienmärkten nimmt an Fahrt auf.

GEMÄSS EINER AKTUELLEN ANALYSE VON SAVILLS WAR AUF DEN EUROPÄISCHEN IMMOBILIENTRAKTS-MÄRKTN IM 4. QUARTAL 2025 DEUTLICH MEHR BEWEGUNG ZU BEOBACHTEN ALS IM VORJAHR. DIE RESEARCHER DES INTERNATIONA-TÄGIGEN IMMOBILIENDIENSTLEISTER GEHEN DAVON AUS, DASS SICH DER POSITIVE TREND WEITER FORTSETZEN WIRD, SICH DIE MAKROÖKONOMISCHEN BEDINGUNGEN STABILISIEREN UND INSTITUTIONELLES KAPITAL IN DIE WICHTIGSTEN IMMOBILIENSEKTOREN ZURÜCKKEHRT. MEHR DYNAMIK ERWARTET MAN BEI SAVILLS AUCH FÜR DIE BÜRO-IMMOBILIENMÄRKTE.

PD/BW. Laut der neuesten Analyse von Savills wird das Transaktionsvolumen in europäischen Immobilien im vierten Quartal 2025 voraussichtlich rund 77 Mrd. Euro erreichen – ein Anstieg um 12 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit würde sich das Gesamtvolumen für das Jahr 2025 auf rund 215 Milliarden Euro belaufen, ein Plus von 9 Prozent gegenüber 2024. In der Tschechischen Republik, Finnland, Portugal, Dänemark, Belgien, Spanien, Schweden, Ungarn und Norwegen erwartet Savills einen Anstieg des Transaktionsvolumens um 20 Prozent oder mehr gegenüber dem Vorjahr. «Basierend auf seit Oktober unterzeichneten Kaufverträgen und weiteren, sich in der Pipeline befindenden Transaktionen, erwarten wir, dass die grenzüberschreitenden Zuflüsse weiterhin stark bleiben und im Durchschnitt 45 Prozent an der Gesamt-

aktivität ausmachen werden», sagt James Burke, Director Global Cross Border Investment bei Savills.

Mehr Cross-Border-Investments erwartet

Für 2026 rechnet Burke in Europa mit einem weiteren Anstieg >>>



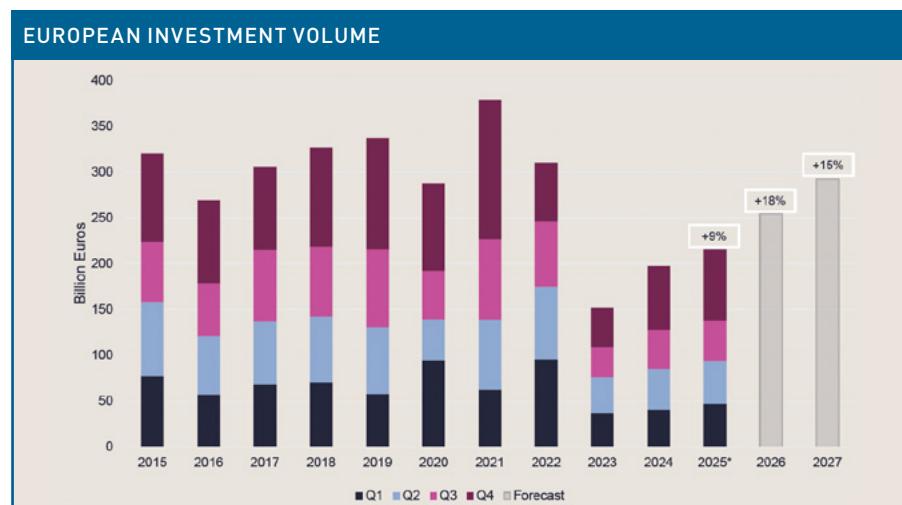
James Burke

>>> der grenzüberschreitenden Investitionen, vor allem aufgrund des starken Engagements etablierter, länderübergreifend tätiger europäischer Investoren. Insbesondere Käufer aus Grossbritannien, Frankreich und Schweden hätten ihre Aktivitäten außerhalb ihrer Heimatmärkte bereits im Jahr 2025 ausgeweitet. Nach Einschätzung von Savills wird sich dieser Trend im Jahr 2026 fortsetzen: «Im Jahr 2025 kam es zu einer vorsichtigen Rückkehr von Investoren aus dem Nahen Osten in den europäischen Immobilienmarkt – dieser Trend wird im neuen Jahr weiter Dynamik gewinnen; nordamerikanische Käufer werden sowohl als Käufer wie auch als Verkäufer weiterhin aktiv bleiben.»

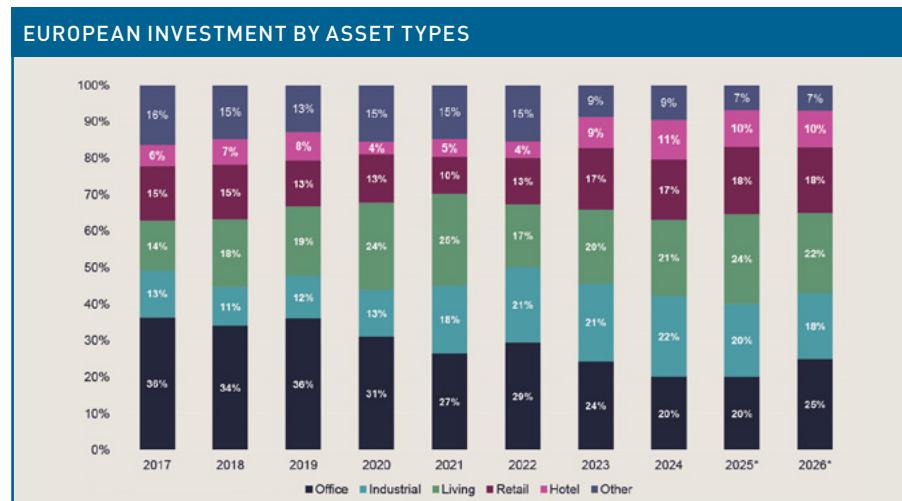
Mit Blick auf die sich stabilisierenden Preise und makroökonomischen Bedingungen prognostiziert Savills für 2026 einen Anstieg des Investitionsvolumens um 18 Prozent, zumal institutionelles Kapital in die wichtigsten Immobiliensektoren zurückkehre. Der Wohnimmobiliensektor sei weiterhin stark gefragt, sagt Lydia Brissy, Director im European Commercial Research Team von Savills. Doch sei zu erwarten, dass auch «der Markt für Büroimmobilien wieder an Dynamik gewinnt, da Investoren auf attraktive Preise und das wiedergewonnene Vertrauen in Topobjekte reagieren». ●



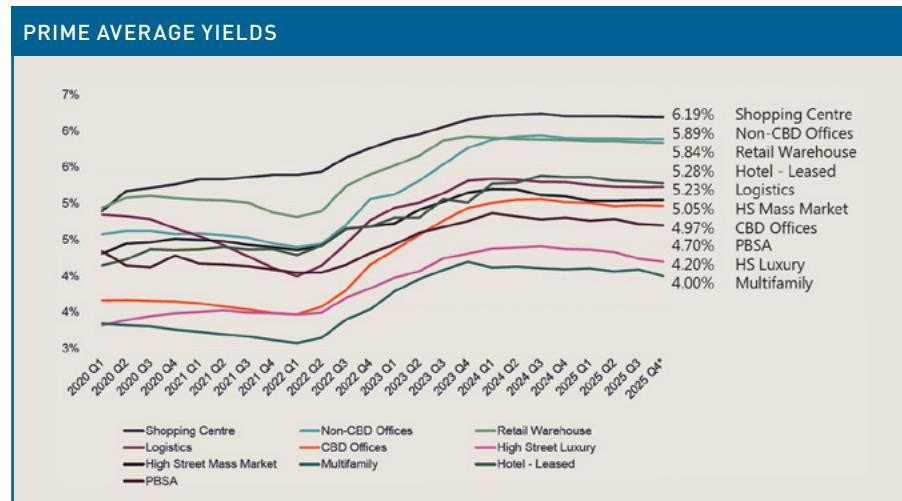
Lydia Brissy



Quelle: Savills Research / * Q4 Forecast



Quelle: Savills Research / * Forecast



Quelle: Savills Research / * Estimations

Savills Investment Empfehlungen für 2026

Mit Blick auf das Jahr 2026 hebt Savills die folgenden Empfehlungen für Investoren in europäische Immobilien hervor, unterteilt nach den Risikoklassen Core/Core+, Value-add und Opportunistisch.

Core/Core+

Nach Einschätzung von Savills bleiben hochwertige Büroimmobilien in zentraler Lage weiterhin eine Wahl für defensive Core-Strategien: «Niedrige Leerstandsquoten, starke Mieter Nachfrage und eine anhaltende Nachfrageverschiebung für hochqualitative Flächen stützen weiterhin die Preise in den größten und liquidesten Hauptstädten Europas».

Des Weiteren seien Hotels in etablierten ganzjährigen Reisedestinationen, darunter Frankreich, Grossbritannien (insbesondere London), Italien, Spanien, Portugal und Griechenland weiterhin gefragt. Savills erwartet auch, dass das Transaktionsvolumen in Deutschland in diesem Marktsegment weiter ansteigt: «Starke internationale Besucherzahlen und robuste Ausgaben in Freizeitaktivitäten untermauern die positiven langfristigen Aussichten.»

Institutionelle Wohnimmobilien in Hauptstädten und grossen Ballungsräumen bieten gemäss Savills trotz des Bevölkerungsrückgangs dauerhafte Erträge, aufgrund der strukturellen Unterversorgung und des anhaltenden Wachstums der Haushaltszahlen.

Für den Detailhandelssektor verzeichnen die Savills-Researcher in den besten Einkaufsstrassen grosser europäischer Städte eine sich stabilisierende Auslastung, eine hohe Mieter Nachfrage und wachsende Touristenströme. Gleichzeitig stabilisierten sich die Einzelhandelsumsätze europaweit im Durchschnitt bei etwa 2 Prozent.

Value-add

Mit Blick auf Immobilieninvestmentstrategien der Risikoklasse Value-add sieht Savills in der Modernisierung älterer oder nicht mehr marktgängiger Bürogebäude in zentraler oder gut angebundener Lage ein hohes Wertsteigerungspotenzial, unterstützt durch

strengere ESG-Vorschriften und wachsende Mietpreisunterschiede zwischen erstklassigen und zweitklassigen Objekten.

Darüber hinaus blieben moderne Logistikimmobilien mit kurzen Restlaufzeiten, Mietsteigerungspotenzialen bei der Neuvermietung oder mit Aufwertungspotenzialen attraktiv. Die wachsende Konzentration von leichter Produktion und Logistik in städtischen Gebieten bietet weiterhin Grössten- und Betriebsvorteile, insbesondere für die Umgestaltung in Last-Mile-Logistik.

Auch Fachmarktzentren und Einkaufszentren mit stabilen Einzugsgebieten, die jedoch betriebliche oder layoutbezogene Ineffizienzen aufweisen, bieten nach Einschätzung der Savills-Experten Möglichkeiten für eine Neuvermietung, Neukonfiguration oder eine Neupositionierung als teilweise gemischte Nutzung.

Ferner merkt das Research-Team an, dass sich Investoren zunehmend für Self Storage, Kühlhäuser, Dark Kitchens, Freilager und Ladestationen für Elektrofahrzeuge interessieren, aufgrund der stabilen, dienstleistungsbezogenen Einnahmequellen und strukturellen Nachfragetreiber, die weniger anfällig für zyklische Schwankungen des Immobilienmarktes seien – zudem biete dieser «aufstrebende Sektor» ein höheres Renditepotenzial.

Opportunistisch

In der Risikoklasse opportunistisch nennen die Savills-Experten als erstes gut gelegene Bürogebäude mit veralteten Spezifikationen, überholten Grundrissen oder baurechtlichem Entwicklungspotenzial, die gute Möglichkeiten zur Neupositionierung und Sanierung bieten. Denn erstklassige Büroflächen in gut angebundenen Lagen seien nach wie vor knapp und Neubauflächen begrenzt.

Auch Umnutzungen, meist von Gewerbe- zu Wohnimmobilien, bleiben aus Sicht der Researcher «ein wichtiges opportunistisches Thema, insbesondere in Märkten mit strukturellem Wohnungsmangel».

NACHRICHTEN

SWISS LIFE AM: NEUER FONDS FÜR GESCHÄFTS-IMMOBILIEN

Swiss Life Asset Managers (Swiss Life AM) plant zum 1. April 2026 die Lancierung eines neuen, an der Börse kotierten Immobilienfonds. Das neue Vehikel soll laut Ankündigung «mit einem Geschäftsimmobiliensortefolio von Core- und Core-Plus-Liegenschaften in ausgewählten, überdurchschnittlichen Mikrolagen grosser Schweizer Städte und Metropolregionen» starten. Der Immobilienfonds befindet sich zurzeit im Genehmigungsverfahren bei der Finma. Heissen soll der neue Fonds «Swiss Life REF (CH) ESG Diversified Commercial Switzerland». «Unser Ziel ist es, im aktuellen Marktumfeld einen neuen, renditestarken Immobilienfonds mit stabil vermieteten Liegenschaften an guten Standorten zu lancieren – mit disziplinierter Selektion, konservativen Annahmen und umfassender Prüfung der entscheidenden Risiken», schreibt Swiss Life. Die Erstemission biete Investoren «einen attraktiven Einstieg, um sich an einem signifikanten, etablierten Bestandsportfolio zu beteiligen, das bereits unseren hohen Nachhaltigkeitsanforderungen entspricht», sagt Paolo Di Stefano, Head Real Estate Switzerland bei Swiss Life AM. Sein Unternehmen übernehme für das Produkt «die gesamte Wertschöpfungskette und generiert nachhaltigen Mehrwert auf allen Ebenen».



Paolo Di Stefano

INTERNATIONALE IMMOBILIENMÄRKTE

Strukturwandel kommt «nahezu zum Erliegen»



BILD: DEPOSITPHOTOS / FRANCKITO

In Sachen Nachhaltigkeit im Gebäudesektor divergieren die Einschätzung der RICS-Experten.

DER RICS NACHHALTIGKEITS-BERICHT 2025 ZEIGT GLOBALEN STILLSTAND UND DEUTLICHE REGIONALE DIVERGENZEN: EUROPA BLEIBT VORREITER BEIM THEMA «GRÜNE IMMOBILIEN» – DOCH AUCH HIER SINKT DIE DYNAMIK, ZUDEM GIBT ES ERHEBLICHE UMSETZUNGSLÜCKEN. DIE STUDIE BASIERT AUF EINER UMFRAGE VON MEHR ALS 3.500 FACHLEUTEN AUS 36 LÄNDERN UND STÜTZT SICH AUF DIE MARKTERHEBUNGEN DES GLOBAL COMMERCIAL PROPERTY MONITOR UND DES GLOBAL CONSTRUCTION MONITOR.

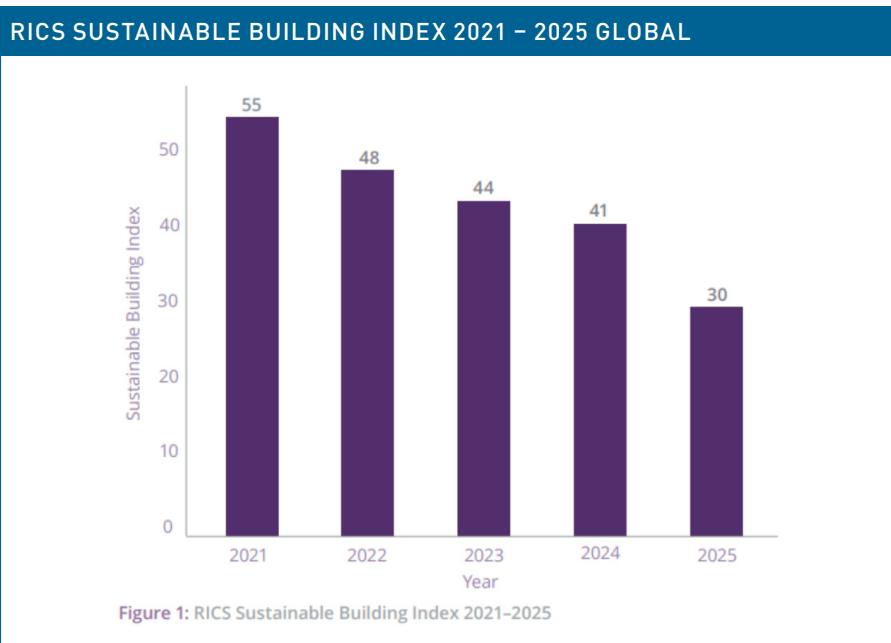
PD/BW. Die RICS Royal Institution of Chartered Surveyors hat jüngst ihren Nachhaltigkeitsbericht für das

Jahr 2025 veröffentlicht. Das Ergebnis: Die globale Transformation hin zu einer klimaneutralen, ressourcenschonenden und resilient gebauten Umwelt schreitet langsamer als gefordert – bis auf wenige Ausnahmen ist der Strukturwandel in fast allen Regionen demnach «nahezu zum Erliegen» gekommen.

Globale Entwicklung:
Fortschritte bleiben hinter Klimazielen zurück

Trotz des weltweit gestiegenen Bewusstseins für Klimarisiken und ungeachtet des regulatorischen Drucks hat die Dynamik im Markt für nachhaltige Gebäude deutlich nachgelassen. Der RICS Sustainable Building Index (SBI) ist 2025 global von +41 auf +30 gefallen – es ist der niedrigste Stand seit mehreren Jahren (2023: +44, 2022: +48, 2021: +55). Zwar ver-

laufe das Nachfragewachstum «weiterhin positiv, jedoch deutlich abgeschwächt», wie die RICS-Umfrage ergab. Als Ursachen hierfür gelten wirtschaftliche Unsicherheiten, uneinheitliche politische Rahmenbedingungen, gestiegene Baukosten sowie ein Defizit an eindeutigen Richtlinien und Definitionen für nachhaltige Gebäude. Hinzu kommt, dass weltweit 46 Prozent der Befragten angeben, CO₂-Emissionen in Bauprojekten gar nicht zu messen, was in scharfem Kontrast zum globalen Netto-Null-Ziel und den Emissionsbeiträgen des Sektors steht, der für rund 40 Prozent der weltweiten Treibhausgase verantwortlich sein soll. Derweil betrachten weltweit mehr als 60 Prozent der Experten den Schutz von Biodiversität als ein wichtiges Anliegen. In den Regionen Amerika und MEA ist die Zustimmung besonders hoch. Europa zeigt hingegen >>>



>>> den geringsten Anteil an starker Zustimmung und gleichzeitig die höchste neutral/ablehnende Haltung – was aus Sicht der RICS «auf einen höheren Informationsbedarf in Bezug auf ökologische Risiken und regulatorische Anforderungen» hindeutet.

Region Amerika: Deutlichster Rückgang

Die stärkste Abschwächung in Sachen nachhaltige Gebäude verzeichnet die Region Amerika. Dort fällt der SBI von +25 auf nur noch +11 und liegt damit deutlich unter dem globalen Durchschnitt. Im Vergleich zu 2021, als der Wert bei fast +50 lag, bedeutet dies einen signifikanten Nachfrageeinbruch. Die Umfrageteilnehmer führen dies auf veränderte politische Rahmenbedingungen in den USA, fehlende Anreizprogramme und eine schwache Nutzernachfrage im Gewerbeimmobiliensegment zurück. Besonders auffällig ist, dass Investoren und Nutzer gleichermaßen Zurückhaltung zeigen – was als Anzeichen für eine «zunehmend zögerliche Marktstimmung» interpretiert wird.

Region Asia-Pazifik: Zögerliche Umsetzung

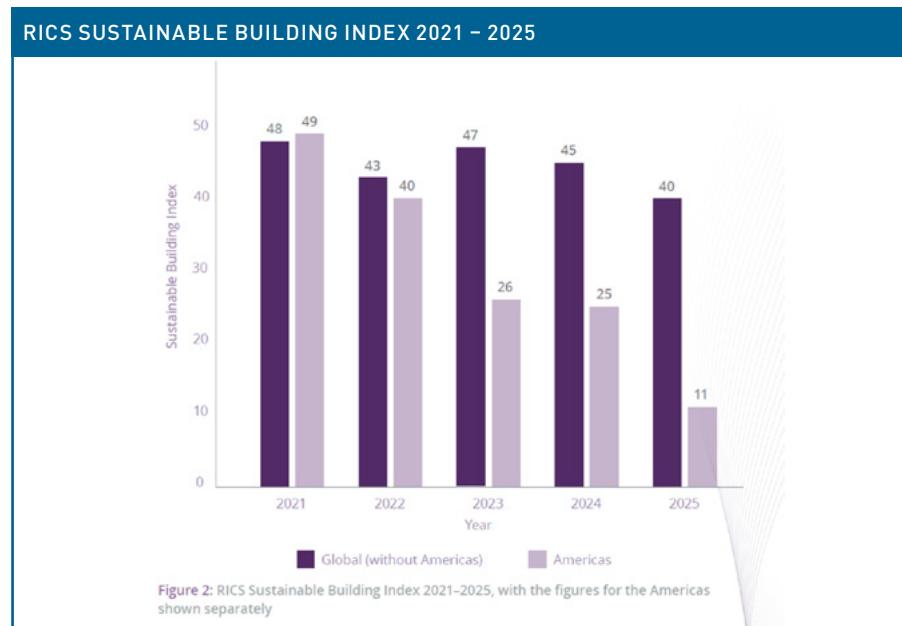
In der APAC-Region bleibt das Nachhaltigkeitsbewusstsein hoch, doch die Umsetzung kommt nur schrittweise voran. Während Themen wie Abfallreduzierung, Materialeffizienz und Biodiversität zunehmend Beachtung finden, bleibt die Messung von Lebenszyklus-Emissionen deutlich hinter global-

len Anforderungen zurück. Regulatorische Entwicklungen sind heterogen und reichen von ambitionierten nationalen Strategien bis zu fragmentierten, marktorientierten Ansätzen. Die Anlegernachfrage zeigt ein moderates Wachstum, fällt jedoch schwächer aus als in Europa oder MEA.

Region Middle East & Africa: Einiger Nachfrageanstieg

Die Region Middle East & Africa (MEA) ist 2025 die einzige Region, die ein steigendes Interesse an nachhaltigen Gebäuden verzeichnet. Mit einem SBI von +52 liegt sie deutlich über allen anderen Regionen. Die Gründe dafür machen die Verfasser der RICS-Studie im beschleunigten Aufbau klimawiderstandsfähiger Infrastruktur aus, zudem liege der politische Fokus auf Wassereffizienz und der Druck, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu reduzieren, nehme zu. Gleichwohl weise die MEA-Region gleichzeitig besonders grosse Wissens- und Qualifikationsdefizite bei nachhaltiger Baupraxis auf, was die Umsetzung ambitionierter Projekte erschwere.

>>>



Europa: Wachsende Umsetzungslücke

Wenig überraschend bleibt Europa eine der führenden Regionen im Bereich nachhaltiges Bauen – nicht zuletzt aufgrund der politischen Rahmenbedingungen, so etwa die EU-Taxonomie, die Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) und die Erweiterung des Emissionshandelssystems (ETS).

Der europäische RICS Sustainable Building Index sinkt von +63 auf +39, was die RICS-Researcher als Folge von «strukturellen Hürden» interpretieren – so etwa steigende Kosten, komplexe Regulierungen, Fachkräftemangel sowie Verzögerungen bei der Skalierung von Lebenszyklus-Messmethoden. Besonders auffällig ist, dass resilienzbezogene Bewertungen und CO₂-Messungen im Bauwesen in Europa seltener vorge-

nommen werden als erwartet – und seltener als in manchen aussereuropäischen Märkten.

Deutschland: Energieeffizienz dominiert

In Deutschland zeigt die Befragung ein differenziertes Bild: Bei der Nachfrage nach nachhaltigen Gebäuden berichten 44 Prozent der Befragten auf Nutzerseite von einem Anstieg – davon 10 Prozent «deutlich» und 34 Prozent «moderat». 50 Prozent sehen keine Veränderung; nur 6 Prozent melden einen Rückgang. Auf Investorenseite ist das Bild ähnlich: 46 Prozent verzeichnen eine steigende Nachfrage (15% «deutlich», 31% «moderat»). 47 Prozent sehen ein stabiles Niveau, 8 Prozent einen Rückgang. Damit, und mit einem Sustainable Building Index von +37, bewegt sich Deutschland im Rahmen

des europäischen Trends, wo der Sustainable Building Index von +63 auf +39 zurückgeht – ein klarer Hinweis auf die nachlassende Dynamik.

Empfehlungen der RICS

Für alle Regionen formuliert der Sustainability Report sechs Empfehlungen, die geeignet sind den geforderten Strukturwandel zu beschleunigen – dies sind: Nationale Dekarbonisierungs- und Resilienzpfade festlegen, Lebenszyklusbasierte CO₂-Messungen verpflichtend einführen, verbindliche Emissionsgrenzen für Neubau und Bestand definieren, Finanzierungsmechanismen für grüne Sanierungen und klimafitte Gebäude ausbauen, internationale Kooperation stärken, um gemeinsame Standards und Datenbasis zu schaffen, Biodiversität und Ökosystemschatz systematisch in Bau- und Planungsprozesse integrieren.

GRÖSSTE HÜRDEN BEIM ERWERB «GRÜNER»/NACHHALTIGER GEBÄUDE

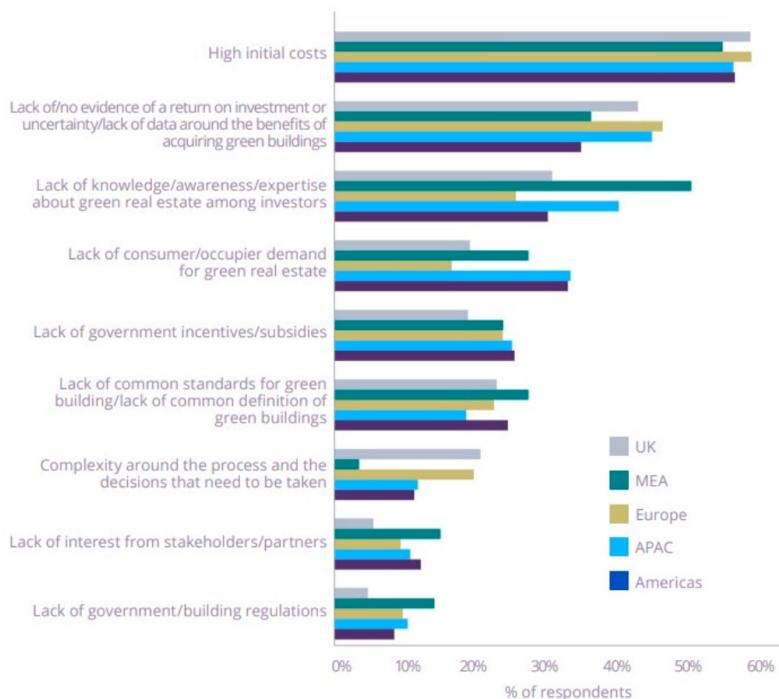


Figure 8: In the area you operate in, what are the principal barriers inhibiting investors from acquiring green/sustainable buildings?

Fazit der RICS

«Das aktuelle Marktumfeld lässt den Fokus von ESG zwar abrücken, doch hat sich das regulatorische Umfeld – insbesondere aus Bankenperspektive – nur graduell verändert», kommentiert Jens Böhlein MRICS, Vorstandsvorsitzender der RICS Deutschland, die Ergebnisse der RICS-Umfrage für Europa. Die Studie zeige, dass die Perspektiven der verschiedenen Marktteilnehmer teils deutlich auseinandergehen. Eine stärkere Ausdifferenzierung und klare Priorisierung ESG-bezogener Massnahmen werde immer wichtiger, so Böhlein. Doch rückten gleichzeitig die «Total Cost of Ownership» stärker in den Vordergrund: «Anstelle einer isolierten ESG-Betrachtung gewinnt der ganzheitliche Blick auf Wirtschaftlichkeit, Lebenszykluskosten und Nachhaltigkeit an Bedeutung.» •

MARKTKOMMENTAR

Immobilieninvestments weiter im Aufwärtstrend

DIE AKTIENMÄRKTE SIND MEHRHEITLICH POSITIV INS NEUE JAHR GESTARTET, TROTZ DER ZUM JAHRESBEGINN WIEDER ZUNEHMENDEN GEOPOLITISCHEN UNSICHERHEITEN. AUCH DER POLITISCHE DRUCK AUF DIE US-NOTENBANK NIMMT ZU, DIE BISHER IHRE GELDPOLITISCHE ENTSCHEIDUNGEN AUF BASIS WIRTSCHAFTLICHER KENNZAHLEN SOWIE UNABHÄNGIG VON POLITISCHER EINFLUSSNAHME GETROFFEN HAT. SOLLTE DIESER WIDERSTAND BRECHEN, WÜRDE DIE GLAUBWÜRDIGKEIT DER FED LEIDEN, MIT POTENZIELL NEGATIVEN FOLGEN FÜR DEN US-DOLLAR.



Thomas Marti (links) und
Florian Lemberger, SFP Group

FL/TM. Die Marktteilnehmer gehen weiterhin von bis zu zwei Zinssenkungen der FED um je 25 Basispunkte im Jahr 2026 aus. Ungeachtet der weiter anhaltenden Unsicherheiten haben die Aktienindizes S&P 500, DAX und SPI nach einer starken Performance im Vorjahr auch im neuen Jahr erneut an Wert zugelegt.

REAL Index

Das Gleiche gilt für die Schweizer Immobilienaktien. Das letzte Handelsjahr konnte der REAL Index mit einem Wertzuwachs von 23,31 Prozent auf einem Allzeithoch abschliessen. Der Aufwärtstrend der vergangenen Monate hat sich bisher auch im neuen Jahr fortgesetzt. Für zusätzliche Bewegung sorgen zwei aktuelle Studien von US-Banken zu den beiden Indexschwergewichteten Swiss Prime Site und PSP Swiss Property. Während die Bank of America in ihrer Analyse von niedrigen Bewertungen ausgeht und entsprechend die Kursziele für SPS und PSP erhöht, stuft Morgan Stanley die SPS-Titel als eher überbewertet ein und rechnet mit einem Kursrückgang.

Derweil blickt der EPRA Index auf ein turbulentes Jahr zurück. Die europä-

ischen Immobilienaktien schlossen 2025 mit einem Plus von 2,31 Prozent (nicht währungsbereinigt) ab. Den tiefsten Stand erreichte der Index im April mit -10,7 Prozent; der Jahreshöchststand von +7,1 Prozent wurde Anfang Juli verzeichnet.

SWIIT Index

Auch die Schweizer Immobilienfonds haben das vergangene Jahr mit einer beeindruckenden Wertsteigerung von 10,62 abgeschlossen. Mit dem letzten Handelstag des Jahres 2025 erreichte der SWIIT Index gleichzeitigen einen neuen Höchstwert und bestätigt die Attraktivität dieser Anlageklasse.

Nicht nur der Indexstand erreichte einen Rekordwert, auch am Primärmarkt stieg das Transaktionsvolumen im vergangenen Jahr auf ein historisches Hoch. Um den anhaltend hohen Investorenappetit zu bedienen, sind bereits erste Transaktionen für das erste Quartal des neuen Jahres angekündigt.

Neben den bereits kommunizierten Kapitalerhöhungen von Cronos Immo Fund und dem Helvetia Swiss Property Fund ist unterem anderem die Kotierung des MobiFonds Swiss Property an der SIX Swiss Exchange

geplant. Das auf Wohnimmobilien fokussierte Portfolio umfasst insgesamt 23 Liegenschaften mit einem Marktwert von rund 1,2 Mrd. CHF. Darüber hinaus plant Swiss Life Asset Managers die Lancierung des «Swiss Life REF (CH) ESG Diversified Commercial Switzerland», eines neuen börsenkotierten Immobilienfonds mit Fokus auf Geschäftsmobilien. Die Lancierung ist auf den 1. April 2026 terminiert. Weitere Informationen werden nach Erhalt der angestrebten FINMA-Bewilligung sowie des Kotierungsentscheides der SIX Swiss Exchange kommuniziert. •

14.11.2025		PERCENTAGE CHANGES		
		LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT		3 309.44	-0.10	-0.10
REAL		4 545.95	0.57	0.57
SWIIT		599.25	-0.34	-0.34
EPRA EUROPE INDEX		1 660.81	1.54	1.54
NET CHANGES				
SWISS FRANC SARON		LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y		0.0008	-0.034	-0.034
CHF SARON 5Y		0.2650	-0.055	-0.055
CHF SARON 10Y		0.6000	-0.065	-0.065
CHF SARON 15Y		0.8040	-0.056	-0.056

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							12. JANUAR 2026	
VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2026	HÖCHST 2026	GELD CHF*	BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU			120100	1	159000	2	137500
140241	AGRUNA AG			3200	2	3845	1	3255
10202256	CASAINVEST N			560	90	590	100	575
255740	ESPACE REAL ESTATE HLDG N	211	225	222	50	225	20	225
190684	IMBREX HLDG N			7810	2	7900	1	7800
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			14400	1	24950	1	14600
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			2950	2	6500	3	3500
11502954	KONKORDIA AG N			7450	1	7700	3	7700
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10
28414392	PLAZZA-B-N			79	200	0	0	72
257770	REUSSEGG HLDG N			120	150	0	0	330
54702757	SIA-HAUS VZ N			10250	11	0	0	9800
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN N			2510	2	2550	2	2450
253801	TERSA AG			14500	2	19500	1	15700
172525	TONWERK LAUSEN N			0	0	22200	1	19500
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			17000	1	35000	1	16350
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			214	100	224	35	214.5
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	70	74	64	200	74	100	74



B E K B | B C B E

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS							20. JANUAR 2026				
	ISIN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKN.PREIS INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART RÜCKN.PREIS MITTELKURS	PERF. TR YTD 2026	MONATL. UMSATZ BÖRSENKAP. % APRIL	KURSE SEIT 1.1.2026 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIE-RUNG	
CH0414551033		BALOISE SWISS PF	101.10	148.00	2.10%	46.39%	-0.80%	1.59%	124.60	150.40	1'452'121'388
CH0026725611		BONHOTTE IMMOBILIER	126.20	182.00	1.88%	44.22%	-1.09%	1.82%	154.00	187.80	1'508'785'460
CH0200600911		COMUNUS SICAV	172.20	230.00	2.66%	33.57%	0.66%	4.05%	182.00	250.00	701'466'420
CH0324608568		CRONOS IMMO FUND	102.40	135.00	2.23%	31.84%	-2.17%	1.74%	114.80	141.00	921'942'270
CH0100778445		UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	117.45	150.50	2.17%	28.14%	-0.20%	1.27%	130.20	154.80	2'954'542'255
CH0118760507		UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	78.85	102.00	2.50%	29.36%	2.00%	0.91%	93.00	111.40	862'420'710
CH0002769351		UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	184.90	198.00	3.75%	7.08%	0.00%	1.48%	191.60	208.50	1'746'118'242
CH0031069328		UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	112.65	150.00	2.45%	33.16%	0.67%	1.09%	142.60	161.40	3'128'124'900
CH0245633950		UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	100.35	114.50	3.07%	14.10%	-1.63%	1.22%	105.20	117.80	911'191'000
CH0012913700		UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	165.65	245.00	2.13%	47.90%	-0.41%	2.69%	230.00	257.00	4'018'886'900
CH0215751527		Dominicé Swiss Pf	120.05	168.00	1.92%	39.94%	0.48%	1.72%	140.20	173.60	777'000'000
CH0124238004		EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	120.10	175.50	2.19%	46.13%	-0.28%	1.20%	159.00	179.00	3'377'611'751
CH0014586710		FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	161.60	255.00	1.89%	57.80%	0.79%	0.70%	235.00	257.50	2'159'875'755
CH0142902003		GOOD BUILDINGS SWISS REF	117.50	167.00	2.50%	42.13%	0.12%	1.06%	152.40	170.00	450'900'000
CH0335507932		HELVETICA SWISS COMMERCIAL	105.55	109.60	5.09%	3.84%	3.40%	2.60%	95.50	109.80	624'604'262
CH0495275668		HELVETICA SWISS LIVING	97.40	107.00	2.67%	9.86%	0.00%	1.27%	95.10	107.00	410'798'038
CH0513838323		HELVETIA (CH) SWISS PF	99.95	138.20	1.99%	38.27%	-1.14%	1.88%	112.60	141.80	1'347'450'000
CH0002770102		IMMO HELVETIC	187.60	258.00	2.61%	37.53%	-0.19%	1.13%	227.00	257.00	1'651'200'000
CH0009778769		IMMFONDS	419.25	680.00	2.00%	62.19%	0.59%	0.89%	577.00	687.00	2'626'634'640
CH0002782263		LA FONCIERE	106.35	161.00	1.67%	51.39%	-1.83%	0.85%	146.80	165.00	2'359'438'739
CH0204643222		MOBIFONDS SWISS PROPERTY	129.65	182.50	1.98%	40.76%	0.00%	NICHT KOTIERT	119.00	173.00	1'215'744'555
CH0034995214		PATRIMONIUM SWISS REF	144.80	198.00	1.89%	36.74%	-2.94%	1.11%	172.00	208.00	1'266'044'670
CH0107006550		PROCIMMO RESIDENTIAL	129.60	172.00	1.75%	32.72%	-2.82%	2.44%	144.00	179.00	486'354'596
CH0033624211		PROCIMMO INDUSTRIAL	132.25	166.00	3.65%	25.52%	-2.24%	1.34%	157.00	175.00	1'912'005'762
CH0555854626		PURE SWISS OPPORTUNITY REF	120.90	130.40	3.38%	7.86%	0.93%	117.00	141.00	114'011'719	
CH0039415010		REALSTONE	119.85	163.20	2.31%	36.17%	-2.51%	1.28%	140.20	168.80	2'432'675'683
CH0100612339		RESIDENTIA	106.10	140.00	2.44%	31.95%	0.14%	0.79%	129.80	151.00	224'024'360
CH0395718866		SCHRODER IMMOPLUS	141.05	173.00	2.96%	22.65%	-1.14%	0.85%	160.00	181.00	2'052'970'413
CH0344799694		SF COMMERCIAL PF	81.20	90.00	4.91%	10.84%	2.86%	0.72%	74.20	87.80	207'254'880
CH0285087455		SF RETAIL PF	97.75	120.50	3.72%	23.27%	0.42%	0.51%	113.20	123.60	986'895'000
CH0120791253		SF SUSTAINABLE PF	117.70	144.00	2.27%	22.34%	-3.61%	1.21%	117.40	149.60	1'394'042'400
CH0002785456		SOLVALOR 61	229.05	370.00	1.47%	61.54%	-0.13%	1.38%	318.00	383.50	2'415'368'140
CH0037237630		STREETBOX REF	370.60	595.00	2.62%	60.55%	-0.83%	1.09%	534.00	603.00	255'591'175
CH0258245064		SUISSE ROMANDE PF	101.35	124.50	2.50%	22.84%	2.89%	1.39%	95.80	123.30	333'725'736
CH0267501291		SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	102.95	104.00	2.60%	1.02%	0.19%	2.25%	86.70	104.80	353'845'752
CH0293784861		SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	112.90	141.20	1.92%	25.07%	-1.81%	1.17%	119.80	144.80	3'049'920'000
CH0037430946		SWISSCANTO (CH) REF IFCA	124.40	208.00	1.90%	67.20%	-1.42%	1.42%	187.00	215.50	2'190'911'632
CH0111959190		SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	94.25	102.20	4.19%	8.44%	0.20%	3.33%	97.60	107.00	584'876'905
CH0444142555		SWISS CENTRAL CITY REF	95.75	99.00	2.32%	3.39%	2.06%	0.56%	81.50	97.00	376'404'930
CH0026168846		SWISSINVEST REAL ESTATE FUND	158.70	214.00	2.14%	34.85%	0.23%	1.19%	196.60	224.00	1'292'787'696
CH1139090068		SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	99.35	111.60	4.51%	12.33%	0.54%	38.41%	115.20	112.00	391'749'931
CH0014420829		(CH) PF SWISS RES. ANFOS	65.90	100.00	1.91%	51.75%	-0.40%	1.06%	93.90	103.00	3'551'330'600
CH0026465366		UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.50	23.80	1.77%	64.14%	-0.83%	2.84%	19.48	25.25	1'216'468'123
CH0192940390		UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.30	14.70	2.26%	30.09%	-0.94%	1.30%	13.50	15.76	529'131'630
CH0014420852		UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	103.15	160.00	1.77%	55.11%	-2.91%	0.74%	143.60	164.80	2'280'202'400
CH0014420878		UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	103.65	160.00	2.06%	54.37%	0.76%	0.81%	142.20	162.00	12'324'688'480
CH0014420886		UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.20	68.80	3.97%	14.29%	-1.43%	1.21%	65.50	74.20	1'695'217'139
CH0433089270		ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	107.75	141.20	1.96%	31.04%	6.17%	2.01%	117.60	136.00	1'356'101'603
			Ø	Ø	Ø	SWIIT	Ø	1.46%	Ø	TOTAL	
					2.55 %	33.20 %	10.62 %	80'617'321'141			

IMMOBILIENAKTIEN							20. JANUAR 2026				
	ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2026	MTL. UMSATZ BÖRSEN-KAP. % APRIL	KURSE SEIT 1.1.2026 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)	
CH0008837566		ALLREAL N	163.55	215.00	3.34%	31.46%	34.14%	2.44%	147.00	198.80	3'567'456'515
CH0524026959		CHAM SWISS PROPERTIES	21.60	23.80	0.85%	10.19%	12.68%	1.20%	20.20	24.80	529'969'580
CH0516131684		EPIC SUISSE AG	80.70	85.00	3.82%	5.33%	8.83%	5.53%	64.00	84.80	240'587'470
CH0002557400		ESPACE REAL ESTATE	188.05	228.00	2.80%	21.24%	30.14%	0.04%	168.50	205.00	495'379'704
CH0045825517		FUNDAMENTA REAL N	17.70	17.80	3.46%	0.56%	9.52%	1.83%	15.20	18.40	535'118'427
CH0239518779		HIAQ IMMOBILIEN N	114.50	118.00	2.86%	3.06%	42.04%	2.62%	69.40	117.00	542'485'445
CH1338987303		INTERSHOP N	117.75	167.00	3.38%	41.83%	35.83%	1.19%	112.60	162.20	911'444'250
CH0325094297		INVESTIS N	109.85	151.00	1.74%	37.46%	37.14%	4.01%	92.00	133.00	432'560'640
CH0011108872		MOBIMO	275.00	382.00	2.74%	38.91%	33.87%	3.42%	249.50	356.50	2'769'871'686
CH0212186248		NOVAVEST	44.40	39.80	3.60%	-10.36%	16.38%	0.63%	31.70	40.30	404'802'417
CH0284142913		PLAZZA N	368.10	431.00	2.12%	17.09%	29.79%	1.04%	291.00	403.00	562'544'993
CH0018294154		PSP SWISS PROPERTY	120.40	147.00	2.71%	22.09%	17.07%	2.43%	110.90	150.00	6'742'579'977
CH0008038389		SWISS PRIME SITE	87.05	126.00	2.80%	44.74%	31.02%	2.88%	82.60	121.40	9'740'686'032
CH00328216131		SF URBAN PROPERTIES N	116.30	102.50	3.66%	-11.87%	7.88%	0.71%	89.40	101.00	279'778'978
CH0002619481		WARTECK INVEST	1702.00	1950.00	3.68%	14.57%	5.48%	1.09%	1610.00	2080.00	408'180'094
CH0148052126		ZUG ESTATES	2216.50	2200.00	2.17%	-0.74%	9.61%	3.86%	1590.00	2210.00	664'970'337
			Ø	Ø	Ø	REAL	Ø	2.61%	Ø	TOTAL	
					2.86 %	16.60 %	2.87 %	28'298'446'964			

STANDORTENTWICKLUNG

Unterer Frauenstein wechselt die Hand



BILD: ZVG

Das Anwesen Unterer Frauenstein

DIE STADT ZUG MÖCHTE DIE LIEGENSCHAFT UNTERER FRAUENSTEIN ERWERBEN. ZIEL IST, DEN ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHEN SEEAN-STOSS IM GEBIET CASINO/SEELIKEN ZU VERGRÖS-SERN UND DIE HISTORISCHE GARTENANLAGE ZU ÖFFNEN.

BW. Die Liegenschaft Unterer Frauenstein an der Artherstrasse 6 ist ein direkt am Zugersee gelegenes denkmalgeschütztes Anwesen (Baujahr 1850). Um die wertvolle Fläche für künftige Generationen zu sichern, beantragt der Zuger Stadtrat dem Grossen Gemeinderat den Kauf; ein Kaufrechtsvertrag mit dem Verkäufer wurde bereits unterzeichnet. Der Preis für das 5.514qm grosse Grundstück mit 70 Meter langem Seean-

stoss beziffert ein unabhängiges Gutachten auf 44 Mio. CHF. Für die Nutzung der Villa wird eine nachhaltige Lösung im Interesse der Zuger Bevölkerung angestrebt. Die Finanzierung soll aus Eigenmitteln erfolgen; für die Instandsetzung des Gebäudes, der Nebengebäude und des Uferbereichs sind Investitionen von rund 10,5 Mio. CHF geplant. Die Liegenschaft wurde im Frühjahr 2025 öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Bei der Verkäuferschaft handelt es sich um eine Genossenschaft mit Sitz in Zug, die FSP Fine Swiss Properties mit dem Verkauf beauftragt hat. Das Stadtparlament wird voraussichtlich an seiner Sitzung vom 24. Februar 2026 über den Kauf befinden. Über den Kauf und über eine allfällige Volksabstimmung wird letztlich das Stadtparlament entscheiden. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 1_2026 / 21. Jahrgang / 412. Ausgabe.

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

108. Schweizer Immobiliengespräch

Alternativen zum Schweizer Wohnungsmarkt?

Dienstag, 7. April 2026, 17.30 Uhr, Metropol, Zürich

Der Schweizer Wohnungsmarkt ist geprägt von stabiler Nachfrage, begrenztem Angebot und hohen Preisen – Faktoren, die die Renditeerwartungen zunehmend begrenzen. Entsprechend stellt sich bei langfristig orientierten Investoren die Frage, wo Alternativen zu finden sind.

Neue Nutzungsformen, gesellschaftliche Entwicklungen und veränderte Renditeprofile eröffnen spannende Perspektiven jenseits des klassischen Wohnungsmarkts und bieten attraktive Ansätze für zusätzliche Wertschöpfung.

Melden Sie sich jetzt an unter
www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-7-april-2026/



Sponsoren:

HSLU Hochschule
Luzern

energie360°

SOBRIMO

Amenti

**IMMOBILIEN
BUSINESS**
Das Schweizer Immobilien-Magazin