

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Preiswachstum eher verhalten
(Studie Wüest Partner)
- 4 Nachricht: Helvetia / Cronos
- 5 Luxus macht (keine) Ferien
(Studie Zürcher Kantonalbank)
- 7 «Begrenzter Effekt
auf den Gesamtmarkt»
(Studie UBS)
- 9 Wohnen bevorzugt
(CBRE European Investor
Intentions Survey)
- 11 Preisanstieg hält an
(VDP-Studie zum Immobilien-
markt Deutschland)
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Standortentwicklung:
Romanshorn / «Seehöfe»
- 16 Impressum

EDITORIAL

Leicht eingetrübte Aussichten

Im aktuellen Tiefzinsumfeld setzt der Schweizer Immobilienmarkt seinen Aufwärtstrend weiter fort. Für Wohneigentum und Renditeliegenschaften vermelden Immobiliendienstleister unisono steigende Preise, auch wenn sich das Preiswachstum zuletzt etwas abgeschwächt hat. Derweil nehmen die Risiken weiter zu, die den Wirtschaftsverlauf trüben und in der Folge auch die Immobilienmärkte negativ beeinflussen könnten: Die geopolitischen Konflikte halten an, Handelsrestriktionen belasten Teile der Schweizer Wirtschaft; zudem lässt die Beschäftigungsdynamik auch bedingt durch den Einsatz von Künstlicher Intelligenz nach. Wüest Partner rechnet mit einem Beschäftigungswachstum von 0,4 Prozent, was rund ein Drittel des Durchschnitts der letzten zehn Jahre ist (+1,2%). Die verhaltene Beschäftigungsentwicklung dürfte sich dämpfend auf die Zuwanderung auswirken, die den zentralen Treiber des Bevölkerungswachstums in der Schweiz darstellt – damit ist auch mit einer geringeren Zunahme der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Gleichwohl besteht die Wohnraumknappheit weiter. Daher geben auch verschiedene Initiativen und Gesetzesentwürfe, die stärkere Regulierungen anstreben, Anlass zur Sorge. Die meisten dieser Vorhaben dürften die Probleme auf dem Wohnungsmarkt nicht lösen, sondern eher investitionshehmend wirken, sind Immobilienmarktakteure überzeugt. Ob das Stimmvolk auch dieser Ansicht ist, bleibt abzuwarten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



SwissPropTech vernetzt Entscheidungsträger

Mehr als **160+ Member** sind schon an Bord!

Jetzt Member werden!



SwissPropTech
Innovation in Real Estate & Construction

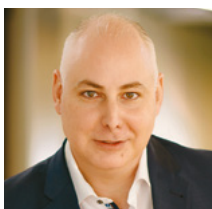
108. Schweizer Immobiliengespräch

Alternativen zum Schweizer Wohnungsmarkt?

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

Stabile Nachfrage, begrenztes Angebot und hohe Preise prägen den Schweizer Wohnungsmarkt – mit entsprechend begrenzter Renditefantasie.

Für langfristig orientierte Investoren stellt sich zunehmend die Frage, wo innerhalb der Immobilienanlageklasse noch zusätzliche Werttreiber zu finden sind. Alternative Immobiliensektoren bieten hierfür interessante Ansatzpunkte.



Roger Süess
Green Datacenter AG



Martin Hammele
Verein «Innovation
Zweite Säule»



David Schoch
CBRE Schweiz



Dr. Marc Wicki
SFP Infrastructure
Partners



Prof. Dr. John Davidson
HSLU, Moderation

Melden Sie sich jetzt an unter

www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-7-april-2026/



Sponsoren:

HSLU Hochschule
Luzern

energie360°

SOBRIMO

Ament

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Preiswachstum eher verhalten



Bei den Angebotsmieten ist in diesem Jahr Prognosen zufolge nur noch mit einem moderaten Anstieg zu rechnen.

IM LAUFENDEN JAHR RECHNET WÜEST PARTNER MIT EINEM SCHWÄCHEREM PREISANSTIEG FÜR SCHWEIZER WOHNIMMOBILIEN. LAUT DER ANALYSE DES ZÜRCHER RESEARCH- UND CONSULTINGUNTERNEHMENS WIRKEN SICH EINIGE FAKTOREN DÄMPFEND AUF DAS WEITERE WACHSTUM DER KAUF- UND MIETPREISE AUS – OBWOHL DAS ANGEBOT KNAPP BLEIBT.

AW/PD. Wüest Partner erwartet für das laufende Jahr ein etwas abgeschwächtes Preiswachstum für

Wohneigentum. Für Eigentumswohnungen rechnen die Analysten des Dienstleisters schweizweit mit einem durchschnittlichen Preisanstieg von 2,8 Prozent und für Einfamilienhäuser von 3,1 Prozent.

Bei den Eigentumswohnungen zeichnen sich überdurchschnittliche Zuwächse im Wallis (+4.0%) und in Graubünden (+3.8%) ab, was Wüest Partner auf die touristische Attraktivität der Regionen zurückführt. Bei den Einfamilienhäusern werden die stärksten Zuwächse in Graubünden und in der Zentralschweiz erwartet, hier liegen die prognostizierten Preissteigerungen bei rund 4 Prozent.

Unterdurchschnittlich dürfte die Entwicklung gemäss der Wüest Partner Prognose hingegen im Kanton Genf (+1.1%) ausfallen. Gründe dafür seien das bereits sehr hohe Preisniveau und das breite Angebot. Auch im Tessin (+1.0%) sei lediglich mit moderaten Zuwächsen zu rechnen, unter anderem aufgrund der demografischen Alterung.

Angebotsknappheit versus schwächere Zuwanderung

Es sind gegenläufige Tendenzen, die die Experten von Wüest Partner ihrer Prognose für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt zugrundelegen. >>>

NACHRICHTEN

**HELVETIA (CH) SWISS
PROPERTY FUND: NEUE
EMISSION FÜR ZUKÄUFE**

Die Fondsleitung Helvetia Asset Management AG plant für März 2026 eine Kapitalerhöhung des Helvetia (CH) Swiss Property Fund mit einem Volumen von rund 128 Mio. CHF zwecks Erwerbs eines Liegenschaftsportfolios mit einem Marktwert von rund 108 Mio. CHF sowie der selektiven Akquisition von weiteren Liegenschaften. Die für die Transaktion erforderliche Bewilligung der FINMA liegt vor. Wie die Fondsleitung mitteilt, besteht das für den Erwerb vorgesehene Portfolio aus drei Wohnliegenschaften und einer kommerziellen Liegenschaft mit Core/Core plus-Profil, verteilt über drei Kantone; es zeichne sich durch eine auf das Bestandsportfolio des Helvetia (CH) Swiss Property Fund abgestimmte hohe Objekt- und Lagequalität mit entsprechender Ertrags- und Wertstabilität aus. Die genauen Konditionen der geplanten Kapitalerhöhung werden Anfang März 2026 publiziert. Lead Manager der Transaktion ist die Zürcher Kantonalbank. (bw)

CRONOS: FRISCHES GELD

Laut Cronos Finance SA, der Fondsleitung des Cronos Immo Fund, sind bei der zwölften Kapitalerhöhung des Fonds alle neuen Anteile gezeichnet worden. Am 20. Februar 2025, dem Liberierungsdatum, werden gut eine Million neue Anteile im Gesamtwert von über 110 Mio. CHF ausgegeben. Der Emissionserlös sei für den Erwerb von Immobilien sowie die Finanzierung von Bauvorhaben und die Renovation bestehender Objekte vorgesehen, so die Fondsleitung. Auch soll der Erlös für die Rückzahlung von Hypothekenschulden eingesetzt werden. Der Fonds fokussiert sich auf Wohnimmobilien in der Westschweiz. (aw)

>>> Einerseits gewinnt der Neubau nur begrenzt an Dynamik und die Finanzierungsbedingungen bleiben sehr günstig. Darüber hinaus bleibt das Angebot knapp: Sowohl die Inserate bei Einfamilienhäusern als auch bei Mietwohnungen gehen zurück – bei letzteren um 11 Prozent innert Jahresfrist, während die Gesuche um 5 Prozent stiegen. Hinzu kommt die Abschaffung des Eigenmietwerts als zusätzlicher nachfragegestützender Faktor.

Abschwächend wirkt sich hingegen die nachlassende Beschäftigungsdynamik aus – u. a. bedingt durch den Einsatz von Künstlicher Intelligenz. Wüest Partner rechnet mit einem Beschäftigungswachstum von 0,4 Prozent, was rund ein Drittel des Durchschnitts der letzten zehn Jahre ist (+1,2%). «Die verhaltene Beschäftigungsentwicklung dürfte sich dämpfend auf die Zuwanderung auswirken, die den zentralen Treiber des Bevölkerungswachstums in der Schweiz darstellt», heisst es in dem Marktbericht. Damit sei auch mit einer geringeren Zunahme der Wohnungsnachfrage zu rechnen.

Bremsfaktor Erschwinglichkeit

Die finanzielle Erschwinglichkeit stelle einen weiteren potenziellen Bremsfaktor dar: Im Jahr 2025 stiegen die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen um 5,3 Prozent bzw. 4,5 Prozent, während die Nominallöhne lediglich um 1,2 Prozent zulegten. Seit 2016 haben sich die Preise für Wohneigentum um über 40 Prozent erhöht, während die Löhne im gleichen Zeitraum lediglich um rund 8 Prozent gestiegen sind. Die nachlassende Erschwinglichkeit dürfte sowohl die Nachfrage als auch die Zahlungsbereitschaft dämpfen. «Zusätzlich könnte der für die kommenden Quar-

tale erwartete leichte Anstieg der Arbeitslosigkeit die Zurückhaltung potenzieller Käuferinnen und Käufer weiter verstärken», schreibt Wüest Partner.

**Mietanstieg im nationalen
Schnitt moderat**

Bei den Mieten erwartet Wüest Partner ebenfalls eine nachlassende Dynamik. Dies, obwohl auch hier das Angebot 2026 sehr knapp bleiben dürfte. Zwar sei davon auszugehen, dass schrittweise neue Wohnungen auf den Markt kommen, gestützt auf die erhöhte Zahl an Baubewilligungen in den Jahren 2024 und 2025. «Gleichzeitig bleibt die Neubautätigkeit fragil, wie der Rückgang der Baugesuche gegen Ende 2025 verdeutlicht».

Andererseits wirkt sich der Rückgang der Bestandesmieten infolge der Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes auch 2026 indirekt dämpfend auf die Angebotsmieten aus. Zweitens führt die bereits erwähnte Verlangsamung beim Beschäftigungswachstum zu einer gebremsten Zuwanderung – und drittens gewinne Wohneigentum gegenüber der Miete an Attraktivität, was einen Teil der Nachfrage vom Miet- in den Eigentumsmarkt verlagern könnte.

Insgesamt rechnet Wüest Partner für 2026 mit einem moderaten Anstieg der Angebotsmieten von durchschnittlich 0,7 Prozent auf nationaler Ebene. In der Westschweiz sind es den Prognosen zufolge nur 0,3 Prozent, da einzelne Regionen dort weiterhin von einem vergleichsweise höheren Angebot profitieren. In der Zentralschweiz hingegen, die durch eine besonders ausgeprägte Angebotsknappheit gekennzeichnet ist, könnten die Angebotsmieten um bis zu 1,1 Prozent zulegen. •

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ / ZWEITWOHNUNGEN

Luxus macht (keine) Ferien



BILD: DEPOSITPHOTOS

Die Nachfrage nach Zweitdomizilen hält weiterhin an.

DER ZWEITWOHNUNGSBOOM DER PANDEMIEJAHRE IST VORBEI. WIE DIE ZKB IN EINER AKTUELLEN AUSGABE IHRER PUBLIKATION «IMMOBILIEN AKTUELL» BERICHTET, DÜRFTE DAS PREISWACHSTUM WEITER POSITIV AUSFALLEN. ZWEITWOHNUNGEN – EIN LUXUSGUT – WÜRDEN AUS VIELERLEI GRÜNDEN «AUCH IN ZUKUNFT KAUM AN ATTRAKTIVITÄT EINBÜSSEN».

BW/PD. Die beliebteste Feriendestination der Zürcher ist weiterhin der Kanton Graubünden, berichtet Autorin Julia Lareida, Analytics Immobilien bei der ZKB, in ihrem Beitrag «Luxus macht (keine) Ferien» in «Immobilien Aktuell». Knapp zwei Drittel der Ferienwohnungen ausserhalb des Kan-

tons Zürich liegen danach im Bündnerland – wobei es einige Gemeinden den Unterländern besonders angeht hätten: Beispielsweise werde in Lantsch, Falera oder Obersaxen fast jede zwanzigste Wohnung über die Zürcher Kantonalbank als Ferienwohnung eines Zürchers finanziert.

In anderen Bergregionen, wie dem Toggenburg, dem Berner Oberland oder dem Wallis, falle die Anzahl Zürcher Ferienwohnungen dagegen eher gering aus. Einzig das Tessin übe ebenfalls eine starke Anziehungskraft auf die Zürcher aus, doch mit rund dreimal mehr Ferienwohnungen in Zürcher Hand bleibe Graubünden «die klare Nummer eins». Potenzielle Neukäufer stünden aufgrund der Preisentwicklung der letzten Jahre allerdings vor einer schwierigen Suche, stellt Lareida fest und verweist auf das Preiswachstum bei

Ferienwohnungen, welches in den letzten Jahren mitunter im zweistelligen Bereich lag. Kostete eine Wohnung vor fünf Jahren noch 1 Million CHF, seien es heute 1,4 Millionen, so Julia Lareida.

«Deutliche Korrektur»

Jüngst sind die Preise jedoch wieder rückläufig: Seit 2024 zeigt der von der Zürcher Kantonalbank ermittelte Preisindex für Zweitwohnungen eine deutliche Korrektur der Marktpreise auf. Bei der Frage, ob diese jüngste Preisentwicklung den Anfang vom Ende des Zweitwohnungsbooms einläute oder ob es sich um eine kurzfristige Entspannung handle, verweist die Autorin auf die Erfahrung mit ähnlichen Entwicklungen in der Vergangenheit, welche u. a. zur Zweitwohnungsinitiative geführt >>>

>>> hätten, die Anfang 2016 in Kraft trat, um den leeren Betten einen Riegel vorzuschieben und zu einer Beschränkung des Zweitwohnungsanteils auf 20 Prozent führte. In Graubünden, einem von der neuen Gesetzgebung stark betroffenen Kanton, wurde Lareida zufolge nach Annahme und vor Inkrafttreten der Initiative viel auf Halde gebaut – die leeren Eigentumswohnungen im Bergkanton hätten sich in dieser Zeitspanne fast verdoppelt und der Verkauf sei zunächst harzig verlaufen. Mit der Corona-Pandemie habe schliesslich ein besonderer Umstand den Verkauf angekurbelt: Das dadurch beförderte rege Interesse an Ferienwohnungen mündete in einem starken Anstieg der Anzahl Transaktionen. «In weniger als vier Jahren haben sich die Verkäufe von Zweitwohnungen im Kanton Graubünden verdoppelt», so Lareida. Mittlerweile herrsche wieder «courant normal» auf dem Zweitwohnungsmarkt – denn mittlerweile seien die Grenzen wieder offen und man kann die Ferien auch im Ausland verbringen.

Gegen die Annahme, dass dies nun zum grossen Schlussverkauf der Ferienwohnungen führt, spricht für Lareida u.a., dass 70 Prozent der Ferienwohnungen von Eigenheimbesitzern gekauft werden. Besonders bei den Bewohnern der teuren Gemeinden am Zürcher Seeufer seien Zweitwohnungen beliebt: «Unter der Annahme, dass die ZKB einen Marktanteil von einem Drittel aufweist, besitzt in Herrliberg fast jeder zehnte Haushalt im Eigenheim zusätzlich eine Ferienwohnung.»

Die Stadt Zürich schere bei der ZKB-Analyse aus. In der Limmatstadt sei der Besitz von Ferienwohnungen eine Domäne der Mieter: Rund zwei Drittel aller Ferienwohnungen der Stadtzürcher seien in der Hand von Mietern, die zu grossen Teilen in den

teureren Quartieren Höngg, Ober- und Unterstrass, Hottingen sowie Enge und Seefeld wohnen. Als Hintergrund sieht die Autorin das kaum vorhandene Angebot an Eigenheimen in der Stadt, was dazu führt, dass das Bedürfnis nach den eigenen vier Wänden mit einem Feriendomizil gestillt wird – so strahle die Zürcher Knappheit bis in die Bergregionen aus.

Anhaltendes Preiswachstum

Ein anhaltendes Preiswachstum und Interesse an Ferienwohnungen. Ferienwohnungen erwartet die Lareida u.a. auch wegen der ihnen eigenen Vorteile – so etwa, dass sie von mehreren Familienmitgliedern abwechselnd genutzt werden können. Nach den ZKB-Daten werden Ferienwohnungen meist von Personen mit einem grösseren Familienkreis gekauft. Zudem könnten Ferienwohnungen von den Nachkommen geteilt und damit leichter vererbt oder weitergegeben werden. Gemäss den ZKB-Daten bleiben zwei Drittel der Ferienwohnungen in der Familie und werden von der nächsten Generation in der Regel auch weiterhin als Ferienwohnung genutzt. Für ein anhaltendes Preiswachstum spricht für Lareida auch die durch

das Zweitwohnungsgesetz gedämpfte Angebotsentwicklung. Die Leerwohnungsziffer der Tourismusregionen befinde sich fast auf historischem Tiefststand; ein Anstieg des Angebots sei nicht in Sicht. Lediglich der altrechtliche Wohnungsbestand stütze das Angebot leicht. Denn vor 2012 erstellte Wohnungen dürfen als Erst- und als Zweitwohnung genutzt werden, auch in Regionen, die vom Zweitwohnungsgesetz betroffen sind. Diese altrechtlichen Wohnungen seien aber meist in der Hand von Einheimischen und kämen nur selten auf den Zweitwohnungsmarkt.

Zudem habe sich bereits in der Vergangenheit gezeigt, dass touristische Gebiete schnell und innovativ auf strukturelle Trends reagieren und sich so im internationalen Wettbewerb der Feriendestinationen zu behaupten wissen – so hätten Skidestinationen angesichts abnehmender Schneesicherheit ihre Angebotspalette erweitert – und etwa das Bündnerland für Wanderer, Biker, Indoor-Sport und Festivals auch in der Sommer- und Nebensaison attraktiv gemacht.

Fazit der Autorin: «Das Sinken der Zweitwohnungspreise dürfte unter diesen Vorzeichen nur von kurzer Dauer sein.» •

IST DAS HOCH BEI DEN ZWEITWOHNUNGSPREISEN PASSÉ?
PREISINDEX FÜR ZWEITWOHNUNGEN, SCHWEIZ OHNE KT. ZH, 2019=100



Quelle: Swiss Real Estate Datapool, Zürcher Kantonalbank

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ – EIGENMIETWERT

«Begrenzter Effekt auf den Gesamtmarkt»



BILD: DEPOSITPHOTOS

Der geplante Wegfall des Eigenmietwert-Regimes ab 2028 dürfte den Wert vieler älterer Wohnliegenschaften deutlich drücken.

LIEGENSCHAFTEN MIT SCHLECHTER BAUSUBSTANZ HABEN BEREITS IN DEN LETZTEN JAHREN RELATIV AN WERT EINGEBÜSST. DER AKTUELLE ABSCHLAG BETRÄGT GEMÄSS EINER AKTUELLEN UBS-STUDIE KNAPP EIN DRITTEL GEGENÜBER NEUWERTIGEN OBJEKTEN. NUN KÖNNTEN ALTBAUTEN RELATIV ZU NEUBAUTEN NOCH WEITER AN WERT VERLIEREN, STELLEN DIE AUTOREN DER STUDIE FEST. DER HINTERGRUND: MIT DER ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTS SIND UNTERHALTSKOSTEN STEUERLICH NICHT MEHR ABZUGSFÄHIG.

PD/BW. Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts frühestens ab 2028 werden Ausgaben für den Liegenschaftsunterhalt nicht mehr steuerlich abzugsfähig sein – Altbauten verlieren dadurch gegenüber Neubauten an Wert, stellt Matthias Holzhey, Economist, UBS Switzerland AG und Autor der Studie fest.

Preisabschlag bei Altbauten

Das Researchteam der UBS schätzt, dass rund ein Drittel der Einfamilienhäuser und des Stockwerkeigentums einen substanziellen Sanierungsbedarf aufweist. Besonders betroffen sind Liegenschaften aus den Jahren 1960 bis 1990. Für neuwertige Eigentumswohnungen werden gemäss dem

Swiss Real Estate Datapool (SRED) derzeit im Durchschnitt 1,5 Mio. CHF oder rund 13.000 CHF/qm gezahlt. Bei Stockwerkeigentum in sehr schlechtem Zustand beträgt der Abschlag gemäss der UBS-Studie knapp 500.000 CHF. Die grössten Abschläge betreffen Gebäude aus den 1970er-Jahren, die eine sehr schlechte Bausubstanz aufweisen.

Bei Einfamilienhäusern sind Sanierungen absolut gesehen aufwendiger als bei Stockwerkeigentum. Für neuwertige Einfamilienhäuser liegt der mittlere Kaufpreis gemäss der Studie bei rund 2,3 Mio. CHF.

Ein Einfamilienhaus in einem sehr schlechten Zustand an vergleichbarer Lage kostet rund 800.000 CHF weniger. «Allerdings ist bei man- >>>

>>> gelhafter Bausubstanz häufig ein Ersatzneubau attraktiver als eine Sanierung», stellt Holzhey fest.

Höhere Renovationskosten, höhere Preisdifferenz

Die Preisunterschiede zwischen neuwertigen und sanierungsbedürftigen Wohneinheiten hängen stark von der Entwicklung der Baukosten ab. So führte der sprunghafte Anstieg der Renovationskosten in den Jahren 2022 und 2023 um insgesamt rund 15 Prozent zu einem vergleichbaren Anstieg des Abschlags für Altbauten, wie die UBS-Researcher ermittelten. In den letzten zehn Jahren beobachteten sie zudem eine zunehmende Vorsicht beim Kauf von Stockwerkeigentum in einem sehr schlech-

ten baulichen Zustand – mehrheitlich aus den 1970er-Jahren.

Begrenzter Gesamteffekt auf den Immobilienmarkt

Insgesamt dürften Holzhey zufolge im aktuellen Recht durchschnittlich rund 80 Prozent der Sanierungsinvestitionen abzugsfähig sein. Falle dieser Steuerabzug weg, entspreche dies einer Verteuerung der Sanierungen um 10 bis 25 Prozent des Investitionsvolumens, abhängig vom Grenzsteuersatz. Der zusätzliche Preisabschlag für Altbauten dürfte sich Holzhey zufolge damit in einer Grössenordnung von 5 Prozent der aktuellen Kaufpreise bewegen – so bleibe der «Effekt auf den Gesamtmarkt begrenzt». Auch werde der absolute negative

Preiseffekt durch den Wegfall des Eigenmietwerts im Umfeld tiefer Hypothekarzinsen teilweise kompensiert.

Regional sind Liegenschaften in Hochsteuernkantonen mit niedrigen Landwerten nach der Studie am stärksten betroffen: Dort könne der zusätzliche Wertrückgang im Vergleich zu einer neuwertigen Liegenschaft bis zu 10 Prozent betragen. Bei auffälligen Einfamilienhäusern mit schlechter Bausubstanz spiele der Wegfall des Steuerabzugs für die Werthaltigkeit eine untergeordnete Rolle – denn Investitionen in einen Ersatzneubau gelten als wertvermehrende Herstellungskosten und sind – abgesehen von den Rückbaukosten – auch im bestehenden Besteuerungssystem grundsätzlich nicht abzugsfähig. •

ANZEIGE



CSL IMMOBILIEN



**Die wichtigsten
Zahlen und Fakten
zum Immobilienmarkt:
kompakt, relevant und
am Puls des Marktes.**

Besuchen Sie unsere Webseite mit aktuellsten Kennzahlen zum Wohn-, Büro- und Investmentmarkt.

www.csl-immobilien.ch

Folgen Sie uns auf



IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Wohnen bevorzugt



BILD: DEPOSITPHOTOS

London hält seine Position als gefragtester Investitionsstandort.

WOHNIMMOBILIEN KÖNNEN IHRE POSITION ALS ATTRAKTIVSTER SEKTOR FÜR IMMOBILIENINVESTITIONEN IN EUROPA BEHAUPTEN. DIES GEHT AUS DEM SOEBEN VERÖFFENTLICHTEN EUROPEAN INVESTOR INTENTIONS SURVEY 2026 DES GLOBALEN IMMOBILIENDIENSTLEISTERS CBRE HERVOR. DER HINTERGRUND: DAS VERTRAUEN DER INVESTOREN WACHSE WEITER – UND DIE MARKTEILNEHMER GEHEN VON EINER ZUNEHMENDEN DYNAMIK AN DEN TRANSAKTIONSMÄRKTEN AUS, WIE DIE UMFRAGE VON CBRE BEI INVESTOREN ZEIGT.

PD/BW. Zum zweiten Mal in Folge führt Living das Ranking an. Die Assetklasse profitiert weiterhin von einer starken strukturellen Nachfrage, einem begrenzten Angebot sowie günstigen langfristigen Fundamentaldaten und liegt damit sowohl bei inländischen als auch grenzüberschreitenden Investitionen vor Logistik und Büro.

2026 – das Schlüsseljahr der Markterholung

«Das gestiegene Vertrauen der Investoren in europäische Immobilien spiegelt stabilisierende Preise und eine breitere Verfügbarkeit von Fremdkapital wider», sagt Dr. Jan Linsin, Head of Research bei CBRE in Deutschland.

«Da sich die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern weiter annähern, dürfte 2026 ein entscheidendes Jahr für die Erholung des Marktes werden.»

Wohnimmobilien stünden weiterhin klar im Zentrum der Investitionsstrategien, während Kapital zunehmend auf Märkte mit soliden Fundamentaldaten und langfristigem Wachstumspotenzial ausgerichtet werde, sekundiert Filip Hejnal, Head of Equity Placement bei CBRE in Deutschland. Die Umfrage zeigt zudem eine Verbesserung der Marktstimmung: Investoren nennen sinkende Finanzierungskosten und attraktive Einstiegspreise als wesentliche Rückenwinde für Investitionen. Fast neun von zehn Investoren (89 Prozent) erwarten, >>>

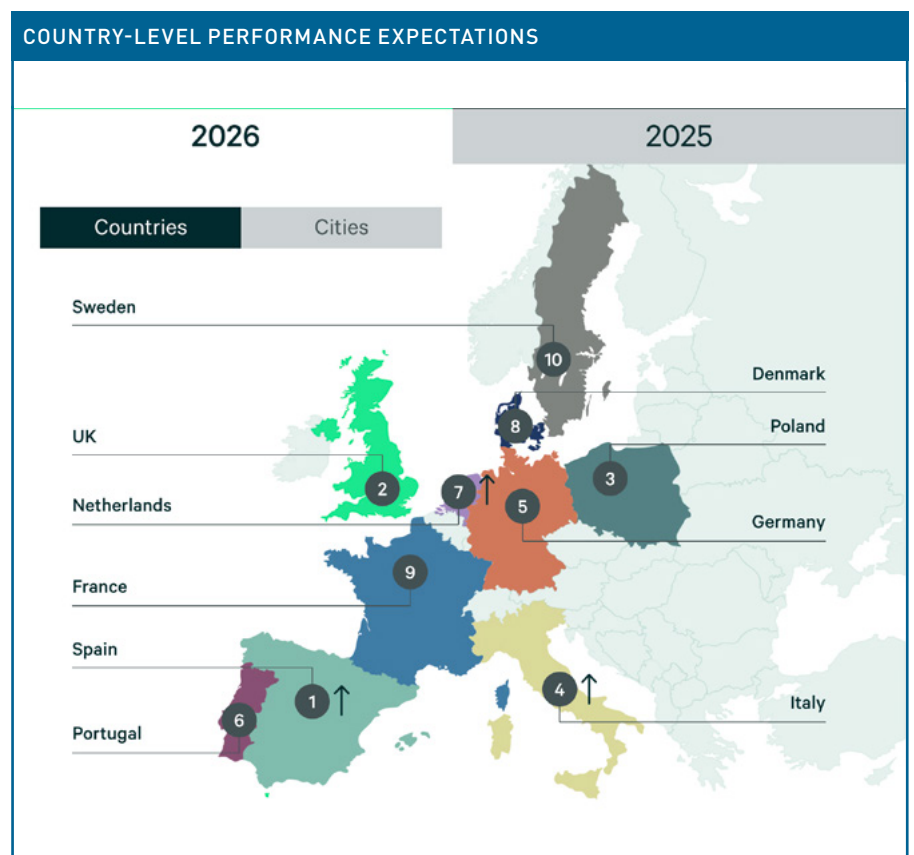
>>> dass ihre Ankaufaktivitäten 2026 steigen oder stabil bleiben, während 83 Prozent davon ausgehen, dass auch die Verkaufsaktivität zunehmen oder auf dem aktuellen Niveau bleiben wird.

Südeuropa im Fokus

Südeuropa erweist sich als wichtiger Profiteur des wieder zunehmenden grenzüberschreitenden Interesses. Spanien belegt Platz eins unter den Ländern, denen für 2026 die stärksten Gesamtrenditen am Immobilienmarkt zugetraut werden. Dies spiegelt robuste makroökonomische Rahmenbedingungen sowie eine starke Nachfrage nach Living-Immobilien in Städten wie Madrid und Barcelona wider. Das Vereinigte Königreich folgt auf Platz zwei, während Polen seine Position als dritt wichtigstes Investitionsziel behauptet. Italien kletterte ebenfalls im Ranking und erreichte Platz vier.

Auch Deutschland bleibt gemäss der CBRE-Umfrage ein wichtiger Zielmarkt für Immobilieninvestoren in Europa. Zwar zählt der deutsche Markt laut Studie nicht zu den Top-Destinationen mit den höchsten erwarteten Gesamtrenditen 2026, dennoch bleibe die inländische Nachfrage stabil und das Interesse an hochwertigen Assets hoch. Gleichzeitig sehen Investoren Deutschland stärker als andere Märkte durch konjunkturelle Risiken geprägt – insbesondere mit Blick auf die Sorge vor einer wirtschaftlichen Abschwächung.

Berlin bleibt zudem einer der bedeutendsten europäischen Investmentstandorte und ist weiterhin in den Top-10 der attraktivsten Städte für grenzüberschreitende Immobilieninvestitionen vertreten. Treiber hierfür sind laut CBRE vor allem das anhaltende Bevölkerungswachstum sowie strukturelle Angebotsengpässe im



Quelle: CBRE 2026

Wohnungsmarkt – Faktoren, die insbesondere Wohninvestments auch in Deutschland langfristig unterstützen.

London erneut Spitzenreiter

London bleibt die attraktivste europäische Stadt für grenzüberschreitende Immobilieninvestitionen. Madrid und Barcelona sind neben Warschau und Mailand prominent in den Top-5 vertreten. Dies unterstreicht die wachsende Nachfrage der Investoren nach Märkten mit hoher Liquidität, langfristiger Widerstandsfähigkeit und zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial. Investoren bevorzugen weiterhin Value-add- und Core-plus-Strategien, unterstützt durch stabilisierende Preise und Chancen zur Verbesserung von Erträgen sowie Nachhaltigkeitsperformance. Während das Interesse an klassischen Core-Stra-

tegien mit stabilem Cash-Flow im Jahresvergleich leicht zugenommen hat – insbesondere bei institutionellen Anlegern –, konzentrieren sich Investment- und Assetmanager weiterhin stärker auf risikoreichere Strategien.

Zentraler Faktor: Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit spielt gemäss CBRE weiterhin eine zentrale Rolle bei Investitionsentscheidungen: Eine «deutliche Mehrheit der Investoren betrachtet ESG-Initiativen als Quelle für Wertschöpfung». Die Modernisierung und energetische Sanierung bestehender Immobilien gelte «als bevorzugter Weg zur Verbesserung der Portfolio-Performance»; Nachhaltigkeitskriterien spiegelten sich «zunehmend direkt in der Preisbildung von Immobilien sowie in der Auswahl von Investitionsobjekten wider». •

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Preisanstieg hält an



BILD: DEPOSITPHOTOS

Das Preiswachstum bei Wohnimmobilien in den Top 7-Städten (im Bild: Berlin) fiel etwas höher aus als im gesamten Bundesgebiet.

DIE IMMOBILIENPREISE IN DEUTSCHLAND STEIGEN SEIT ZWEI JAHREN: NACH EINEM ZUWACHS VON 1,8 PROZENT IM JAHR 2024 BELIEF SICH DIE PREISZUNAHME 2025 AUF 4,0 PROZENT. DIES ZEIGT DER IMMOBILIENPREISINDEX DES VDP VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN, DER ZUM JAHRESENDE 2025 EINEN WERT VON 185,6 PUNKTEN ERREICHTE. IN ALLEN VIER QUARTALEN DES JAHRES 2025 STANDEN PREISANSTIEGE ZU BUCHE, ZULETZT UM 1,0 PROZENT VOM DRITTEN ZUM VIERTEN QUARTAL.

PD/BW. Die dem VPD-Index zugrunde liegenden Zahlen werden seit 2010 quartalsweise von VDP Research erhoben. Sie decken die Preisentwicklung auf dem gesamten deutschen Markt für Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien flächendeckend ab und basieren – im Gegensatz zu anderen Preisindizes – auf echten Transaktionsdaten aus Immobilienfinanzierungen von mehr als 700 Kreditinstituten.

Wohnimmobilienpreise steigen am deutlichsten

Auch 2025 war der Index-Anstieg stärker auf die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise als auf die der Gewerbeimmobilienpreise zurückzuführen.

Im Vergleich zum Abschlussquartal 2024 verteuerten sich Wohnobjekte um 4,2 Prozent, während die Gewerbeimmobilienpreise, die aus Büro- und Einzelhandelsimmobilienpreisen bestehen, im selben Zeitraum um 3,5 Prozent anzogen. Gegenüber dem dritten Quartal 2025 legten die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien auf ähnlichem Niveau zu (1,0% bzw. 0,9%).

«Nach der abrupten Zinswende hat der Immobilienmarkt in Deutschland seine Erholungsphase im Jahr 2025 fortgesetzt. Die Preise steigen stetig, jedoch deutlich weniger dynamisch als in der Niedrigzinsphase», sagt VDP-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt. Aufgrund des anhaltenden Wohnraum Mangels sei davon >>>

>>> auszugehen, dass Wohnimmobilien auch im laufenden Jahr Preiszuwächse verbuchen würden. Die Entwicklung der Gewerbeimmobilienpreise sei dagegen schwieriger vorherzusagen. «Wirtschaftliche Entwicklung und Geopolitik bleiben relevante Unsicherheitsfaktoren».

Als Treiber des Anstiegs der Wohnimmobilienpreise in Deutschland um 4,2 Prozent erwies sich wie in den vorausgegangenen Quartalen die Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern: Im Vorjahresvergleich verteuerten sie sich um 5,3 Prozent. Die Preisentwicklung des selbst genutzten Wohneigentums, zu dem Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zählen, fiel mit +3,0 Prozent spürbar geringer aus.

Die anhaltende Knappheit an Wohnraum drückte sich im vierten Quartal 2025 auch in weiter anziehenden Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern aus: Im Vergleich zum Schlussquartal 2024 erhöhten sie sich um 3,5 Prozent. Da das Mietwachstum jedoch nicht mit dem Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern Schritt halten konnte, nahmen die Renditen, gemessen am VDP-Index für Liegenschaftszinsen, auf Jahressicht um 1,7 Prozent ab.

Forderung nach staatlichen Bürgschaften beim Neubau

«Eine der politischen Prioritäten im Jahr 2026 muss die Schaffung von Wohnraum zu bezahlbaren Preisen sein», fordert Tolckmitt. Viele gute Ideen dafür lägen aus den Arbeiten des «Bündnisses bezahlbarer Wohnraum» in der letzten Legislaturperiode auf dem Tisch. Auch habe die neue Bundesregierung mit dem «Bau-Turbo» einen zielführenden Impuls gesetzt, der jedoch noch von den Kommunen mit Leben gefüllt und um noch weitere Massnahmen ergänzt werden müsse. Er warb in die-

sem Zusammenhang erneut für die Einführung staatlicher Bürgschaften für die Finanzierung des Wohnungsneubaus, um so die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum anzukurbeln und den andauernden Zustand zu überwinden, dass hauptsächlich im Bestand finanziert wird. Die Kosten von Darlehen könnten so deutlich reduziert werden und damit den Neubau wieder ökonomisch attraktiv machen. «Angesichts historisch extrem niedriger Ausfallraten in der Wohnimmobilienfinanzierung und des markanten Nachfrageüberhangs im Markt wäre das Risiko für den Staat, aus einer solchen Maßnahme in Anspruch genommen zu werden, gering, die Wirkung für das Wohnraumangebot bei passender Ausgestaltung aber erheblich», unterstrich Tolckmitt.

Neuvertragsmieten steigen

Das Preiswachstum bei Wohnimmobilien in den Top 7-Städten fiel im vierten Quartal 2025 noch etwas höher aus als im gesamten Bundesgebiet: In Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart verteuerten sich Wohnobjekte um durchschnittlich 4,7 Prozent im Vergleich zum Schlussquartal 2024. Während Baden-Württembergs Hauptstadt mit 2,2 Prozent die geringste Zunahme aufwies, war Frankfurt am Main im Berichtsquartal die Metropole mit der höchsten Wachstumsrate (5,7%).

Das Plus bei den Neuvertragsmieten in den Top 7-Städten entsprach mit durchschnittlich 3,5 Prozent exakt der Entwicklung im gesamten Bundesgebiet. Die Spanne in den sieben Metroplän reichte dabei von +2,0 (Stuttgart) bis zu +5,0 Prozent (Frankfurt am Main). Gemessen am VDP-Liegenschaftszinsindex, nahmen die Renditen in den Ballungsräumen im vierten Quartal 2025 –

verglichen mit dem Vorjahresquartal – um durchschnittlich 1,4 Prozent ab.

Höhere Wachstumsraten bei Büroimmobilien

Die Preise der von Banken finanzierten Gewerbeimmobilien stiegen um 3,5 Prozent im Jahres- und um 0,9 Prozent im Quartalsvergleich und wurden vor allem von der Entwicklung der Büropreise getragen. Büroimmobilien verteuerten sich um 3,9 Prozent gegenüber dem Schlussquartal 2024 und um 1,1 Prozent gegenüber dem direkten Vorquartal. Mit 2,3 und 0,6 Prozent verzeichneten die Preise für Einzelhandelsimmobilien geringere Zuwächse.

Auch bei den Neuvertragsmieten wiesen die finanzierten Büroobjekte mit 3,3 Prozent höhere Wachstumsraten auf als Einzelhandelsimmobilien (+1,8%) – jeweils verglichen mit dem vierten Quartal 2024. Die Renditeentwicklungen, gemessen am VDP-Liegenschaftszinssatzindex, verliefen dagegen recht ähnlich: Während Büros einen Renditerückgang in Höhe von 0,6 Prozent verzeichneten, belief sich das Minus bei Handelsobjekten auf 0,5 Prozent.

Ausblick

«Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland benötigt einen Stimulus. Neben einem Abbau von Baunormen und einer schnellen Umsetzung des Bau-Turbos wären auch entschlossene wirtschaftspolitische Impulse und eine Bankenregulierung mit Augenmass wichtige Massnahmen», sagt Tolckmitt. Zudem fordert er, die Hemmnisse für die Wohneigentumsbildung abzubauen, da dies den Mietwohnungsmarkt spürbar entlasten könnte – und insbesondere, die in Deutschland besonders hohen Kaufnebenkosten zu verringern. •

MARKTKOMMENTAR

Schweizer Immobilien-AGs im Aufwärtstrend

DER US-ARBEITSMARKTBERICHT FÜR JANUAR 2026 FIEL MIT 130.000 NEU GESCHAFFENEN STELLEN ÜBERRASCHEND POSITIV AUS. IM VORFELD WAR LEDIGLICH DIE HÄLFTE ERWARTET WORDEN. EINE ZINSENKUNG DER FED DÜRFTE ANGESICHTS DER NEUEN ARBEITSMARKTZAHLEN WEITER IN DIE FERNE RÜCKEN. AKTUELLE UMFRAGEWERTE DEUTEN DARAUF HIN, DASS ERST IM SOMMER 2026 MIT DEM NÄCHSTEN ZINSSCHRITT GERECHNET WIRD. AUCH IN DER SCHWEIZ GEHT MAN DAVON AUS, DASS DIE SNB VOR-ERST KEINE ÄNDERUNGEN AM LEITZINS VORNEHMEN WIRD.

FL/TM. Gleichwohl halten einige Experten erneute Negativzinsen für möglich, falls der Franken weiter aufwertet und die Wirtschaft schwächelt. Parallel zur Frankenstärke entwickelt sich auch der Aktienmarkt positiv. Der SMI erreichte Anfang Februar ein neues Allzeithoch und legte seit Jahresbeginn um 1,98 Prozent zu.

REAL Index

Noch ausgeprägter fiel der Kursanstieg bei den Schweizer Immobilienaktien aus. Der REAL Index liegt Mitte Februar bereits bei einem Plus von 10,26 Prozent zu und markiert damit ebenfalls einen neuen Rekordwert. Zum Start in die Reporting Season konnte Swiss Prime Site ein solides Zahlenset für das Geschäftsjahr 2025 präsentieren. Insgesamt wurden die Erwartungen der Analysten erfüllt. Der Mietertrag fiel mit 456,8 Mio. CHF um 1,5 Prozent tiefer aus als im Vorjahr. Die Mindereinnahmen stehen unter anderem im Zusammenhang mit der Schliessung des Jelmoli, in deren Folge auch die Erträge im Retailgeschäft deutlich zurückgegangen sind. In der Sparte Asset Management erzielte das Unternehmen mit 83,6 Mio. CHF hingegen ein Rekordergebnis. Der Reingewinn ohne

Neubewertung lag bei 382,5 Mio. CHF, das entspricht einem Gewinn ohne Neubewertung von 3,98 CHF pro Aktie (VJ: 4,06 CHF). Aufgrund des soliden Ergebnisses schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine Dividendenerhöhung um 5 Rappen auf 3,50 CHF pro Aktie vor. Die Investoren zeigten sich erfreut über den Geschäftsabschluss, die SPS-Aktie gehört mit einem Wertzuwachs von 12,34 Prozent im laufenden Jahr neben Allreal (+12,99% YTD) und PSP Swiss Property (+11,57%) zu den Top-Performern im REAL Index.

SWIIT Index

Bei den Schweizer Immobilienfonds sind die Auswirkungen der ersten Kapitalerhöhungen des Jahres bereits zu spüren. Der gestiegene Liquiditätsbedarf am Primärmarkt führt zu vermehrten Verkäufen bei den börsengehandelten Immobilienfonds. Die im Januar erzielten Kursgewinne von rund 2 Prozent haben sich Mitte Februar wieder aufgelöst. Aktuell notiert der SWIIT Index mit -0,40 Prozent knapp unter dem Vorjahresniveau. Der Abgabedruck auf den Immobilienfonds dürfte auch in den kommenden Wochen anhalten, zumal sich die Anzahl der geplanten Kapitalerhö-



Thomas Marti (links) und
Florian Lemberger, SFP Group

hungen im ersten Quartal 2026 inzwischen weiter erhöht hat.

Den grössten Einfluss auf den Markt dürften die Kotierung des Mobifonds am 3. März 2026 sowie die Lancierung des Swiss Life REF (CH) ESG Diversified Commercial Switzerland mit anschliessender Kotierung per 1. April 2026 haben. Der Mobifonds weist eine Marktkapitalisierung von 1,2 Mrd. CHF auf; das Emissionsvolumen des Swiss Life Immobilienfonds beziffert sich auf maximal 500 Mio. CHF. Beide Transaktionen werden mit der Aufnahme in den SWIIT Index für Verschiebungen in den Portfolios indexnaher Investoren sorgen. Um die neuen Produkte zu integrieren, schaffen passive Investoren durch Verkäufe von Anteilen bestehender Indexmitglieder die notwendige Liquidität. •

13.2.2026	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	3 391.53	0.00	2.37
REAL	4 983.78	3.10	10.26
SWIIT	598.90	-1.15	-0.40
EPRA EUROPE INDEX	1 734.38	2.56	6.04
	NET CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
SWISS FRANC SARON			
CHF SARON 2Y	-0.0750	-0.007	-0.110
CHF SARON 5Y	0.1875	-0.013	-0.133
CHF SARON 10Y	0.5225	-0.025	-0.143
CHF SARON 15Y	0.7350	-0.015	-0.125

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE						16. FEBRUAR 2026			
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2026	HÖCHST 2026	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHU			129900	1	158900	1	137500	2
140241	AGRUNA AG			3200	2	3850	1	3255	2
10202256	CASAINVEST N	560	580	580	100	590	100	580	6
255740	ESPACE REAL ESTATE HLDG N	211	230	211	50	212	387	212	93
190684	IMBREX HLDG N	7500	7810	7700	1	8000	2	7700	1
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			14400	1	24950	1	14600	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			3000	12	6500	3	3500	3
11502954	KONKORDIA AG N			7450	1	7700	3	7700	2
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	80	80	80	192	0	0	80	8
257770	REUSSEGG HLDG N			123	150	0	0	330	13
54702757	SIA-HAUS VZ N			9760	5	0	0	9800	2
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN N	2550	2550	2550	1	2845	2	2550	1
253801	TERSA AG			14510	2	19500	1	15700	1
172525	TONWERK LAUSEN N			17800	1	22195	1	19500	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			17000	1	35000	1	16350	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	236	236	238	52	248	79	236	4
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	69	74	66	60	70	100	69	3


B E K B | B C B E

ANZEIGE

BOOMMARKT IM UMBRUCH
KI verändert die Data-Center-Landschaft

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							17. FEBRUAR 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	101.35	148.60	2.09%	46.62%	-0.40%	2.13%	124.60 150.40	1'458'008'367	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	126.50	182.80	1.88%	44.51%	-0.65%	1.17%	154.00 187.80	1'515'417'484	
CH0200600911	COMUNUS SICAV	172.70	241.00	2.54%	39.55%	5.47%	2.27%	182.00 250.00	735'014'814	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	102.55	131.00	2.07%	27.74%	-5.07%	1.42%	114.80 141.00	1'052'807'176	
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	117.75	155.40	2.10%	31.97%	3.05%	1.39%	130.20 154.80	3'050'736'654	
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	79.05	100.40	2.55%	27.01%	0.40%	1.52%	93.00 111.40	848'892'542	
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	185.50	196.00	3.80%	5.66%	-1.01%	1.28%	191.60 208.50	1'728'480'684	
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	112.95	152.80	2.41%	35.28%	2.55%	2.16%	142.60 161.40	3'186'516'565	
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	100.60	113.40	3.11%	12.72%	-2.58%	1.59%	105.20 117.80	902'437'200	
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	166.10	247.50	2.11%	49.01%	0.61%	1.10%	230.00 257.00	4'059'895'950	
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	120.30	179.60	1.79%	49.29%	7.42%	2.53%	140.20 173.60	830'650'000	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	120.45	175.80	2.19%	45.95%	-0.11%	1.58%	159.00 179.00	3'383'385'446	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	162.00	245.50	1.97%	51.54%	-2.96%	1.16%	235.00 257.50	2'079'409'796	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	117.85	167.00	2.51%	41.71%	0.12%	2.67%	152.40 170.00	450'900'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	106.00	109.00	5.14%	2.83%	2.83%	1.70%	95.50 109.80	621'184'896	
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	97.65	105.20	2.72%	7.73%	-1.68%	0.91%	95.10 107.00	403'887'417	
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	100.15	138.80	1.99%	38.59%	-0.72%	2.00%	112.60 141.80	1'353'300'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	188.15	259.50	2.60%	37.92%	0.39%	0.91%	227.00 257.00	1'660'800'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	420.40	679.00	2.01%	61.51%	0.44%	1.40%	577.00 687.00	2'622'771'942	
CH0002782263	LA FONCIERE	101.60	160.00	1.66%	57.48%	-2.44%	1.79%	146.80 165.00	2'344'793'440	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	129.95	181.00	2.00%	39.28%	-0.82%	NICHT KOTIERT	119.00 173.00	1'205'752'134	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	145.10	198.00	1.89%	36.46%	-2.94%		172.00 208.00	1'266'044'670	
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	129.85	171.20	1.76%	31.84%	-3.28%	1.31%	144.00 179.00	484'092'482	
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	132.75	164.00	3.71%	23.54%	-3.42%	1.73%	157.00 175.00	1'888'969'548	
CH0555854626	PURE SWISS OPPORTUNITY REF	121.25	129.50	3.41%	6.80%	0.23%		117.00 141.00	113'224'829	
CH0039415010	REALSTONE	120.15	162.40	2.33%	35.16%	-2.99%	1.40%	140.20 168.80	2'420'750'802	
CH0100612339	RESIDENTIA	106.40	139.60	2.45%	31.20%	-0.14%	1.15%	129.80 151.00	223'384'290	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	141.50	169.60	3.02%	19.86%	-3.09%	1.36%	160.00 181.00	2'012'623'018	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	81.55	88.50	5.02%	8.52%	1.14%	0.87%	74.20 87.80	203'800'632	
CH0285087455	SF RETAIL PF	98.10	123.00	3.65%	25.38%	2.50%	1.48%	113.20 123.60	1'007'370'000	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	117.95	147.00	2.22%	24.63%	-1.61%	2.10%	117.40 149.60	1'423'084'950	
CH0002785456	SOLVALOR 61	229.50	370.00	1.47%	61.22%	-0.13%	1.91%	318.00 383.50	2'415'368'140	
CH0037237630	STREETBOX REF	371.90	611.00	2.56%	64.29%	1.83%	0.85%	534.00 603.00	262'464'215	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	101.60	126.60	2.46%	24.61%	4.63%	1.88%	95.80 123.30	339'354'845	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	103.20	105.80	2.56%	2.52%	1.93%	3.10%	86.70 104.80	359'970'005	
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	113.15	141.80	1.91%	25.32%	-1.39%	1.81%	119.80 144.80	3'062'880'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	124.75	210.50	1.88%	68.74%	-0.24%	1.79%	187.00 215.50	2'217'244'705	
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	94.60	100.80	4.26%	6.55%	-1.18%	2.47%	97.60 107.00	576'864'893	
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	95.95	96.50	2.38%	0.57%	-0.52%	1.99%	81.50 97.00	366'899'755	
CH0026168846	SWISSINVEST REAL ESTATE FUND	159.10	220.00	2.08%	38.28%	3.29%	1.08%	196.60 224.00	1'329'034'080	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	99.75	111.80	4.52%	12.08%	0.72%	1.35%	115.20 112.00	392'376'858	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	66.05	102.60	1.86%	55.34%	2.19%	1.30%	93.90 103.00	3'643'665'196	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.55	24.70	1.71%	69.76%	2.92%	2.94%	19.48 25.25	1'262'469'018	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.35	15.16	2.19%	33.57%	2.16%	1.59%	13.50 15.76	545'689'491	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	103.40	163.00	1.74%	57.64%	-1.09%	1.73%	143.60 164.80	2'322'956'195	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	103.90	163.00	2.03%	56.88%	2.64%	1.12%	142.20 162.00	12'555'776'389	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.45	68.60	4.00%	13.48%	-1.72%	1.66%	65.50 74.20	1'690'289'182	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	107.95	139.00	1.99%	28.76%	4.51%	1.73%	117.60 136.00	1'334'972'541	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø		TOTAL	
				2.55%	33.69%	0.45%	1.52%		81'352'600'733	

IMMOBILIENAKTIEN										17. FEBRUAR 2026
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN- KURS	AUS- SCHÜTT.- RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2026	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % APRIL	KURSE SEIT 1.1.2026 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)	
CH0008837566	ALLREAL N	164.10	228.50	3.14%	39.24%	15.44%	3.01%	147.00 198.80	3'791'459'599	
CH0524026959	CHAM SWISS PROPERTIES	21.60	24.80	0.81%	14.81%	7.30%	1.38%	20.20 24.80	552'237'210	
CH0516131684	EPIC SUISSE AG	80.95	90.20	3.60%	11.43%	7.30%	3.03%	64.00 84.80	255'305'762	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	188.55	212.00	3.02%	12.44%	1.99%	0.06%	168.50 205.00	460'616'216	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	17.75	18.95	3.25%	6.76%	11.40%	1.60%	15.20 18.40	569'690'685	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	114.75	127.20	2.65%	10.85%	10.03%	2.35%	69.40 117.00	584'780'920	
CH1338987303	INTERSHOP N	118.20	170.80	3.32%	44.50%	7.24%	1.38%	112.60 162.20	932'183'700	
CH0325094297	INVESTIS N	110.10	154.00	1.71%	39.87%	8.37%	3.07%	92.00 133.00	441'154'560	
CH0011108872	MOBIMO	284.75	381.50	2.75%	33.98%	7.04%	4.67%	249.50 356.50	2'766'246'200	
CH0212186248	NOVAVEST	44.50	41.60	3.45%	-6.52%	7.77%	3.10%	31.70 40.30	423'110'064	
CH0284142913	PLAZZA N	368.85	438.00	2.09%	18.75%	7.71%	1.56%	291.00 403.00	571'681'454	
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	120.70	158.70	2.51%	31.48%	13.31%	2.86%	110.90 150.00	7'279'234'302	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	88.65	137.80	2.60%	55.44%	14.69%	3.30%	82.60 121.40	11'056'089'210	
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	116.60	105.00	3.58%	-9.95%	8.11%	0.83%	89.40 101.00	286'602'855	
CH0002619481	WARTECK INVEST	1708.00	1980.00	3.63%	15.93%	5.13%	0.67%	1610.00 2080.00	414'459'788	
CH0148052126	ZUG ESTATES	2220.50	2410.00	1.98%	8.53%	10.18%	0.91%	1590.00 2210.00	728'444'778	
				Ø	Ø	REAL	Ø		TOTAL	
				2.76%	20.47%	9.57%	2.99%		30'561'060'093	

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

«Seehöfe» einen Schritt weiter



Die «Seehöfe» in Romanshorn

DIE REALISIERUNGSPHASE DES WOHNBAUPROJEKTS «SEEHÖFE» IN ROMANSHORN RÜCKT NÄHER. JÜNGST HAT DIE RAUMWERK AG VON DER BAUHERRSCHAFT DER IT3 IMMOBILIEN + TREUHAND AG DEN ZUSCHLAG ALS TOTALUNTERNEHMUNG ERHALTEN.

BW/PD. Bei den «Seefhöfen» handelt es sich um eine von Architekt Max Dudler entworfene Überbauung auf dem rund 11.400 Quadratmeter grossen und direkt am Bodensee gelegenen ehemaligen Hydrel-Areal. Der an den Seepark angrenzende Industriestandort in bester Lage in Romanshorn soll bis 2028 in ein Wohnquartier transformiert werden. Der Rückbau der Altliegenschaften auf dem Areal

wurde bereits im vergangenen Sommer abgeschlossen. Die Raumwerk AG übernimmt nun die Gesamtverantwortung für die Realisierung des Projekts – von der Planung über die Ausführung bis hin zum vollständigen Baumanagement der Baustelle. Geplant sind insgesamt 148 Wohneinheiten zwischen 1,5 und 6,5 Zimmern. Das Immobilienprojekt zeichne sich «durch hohe architektonische Qualität, zeitlose Gestaltung sowie ein durchdachtes Wohn- und Nutzungskonzept aus» teilt die Raumwerk AG mit. Parallel zur weiteren Projektentwicklung schreite auch die Vermarktung erfolgreich voran: So stünden in den kommenden Monaten die ersten Beurkundungen der Eigentumswohnungen an – Raumwerk zufolge ein «weiterer wichtiger Meilenstein für die Seehöfe». •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 3_2026 / 21. Jahrgang / 414. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Alexander Wachter, Redaktor
Harald Zeindl, Verlagsmanager
Claudia Haas, Mediaberaterin
Galledia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobiliengeschaeft.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162