

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Erschwinglich – und wirtschaftlich tragfähig» (GEW Gesellschaft für erschwingliches Wohnen)
- 5 «Stabilität statt Überhitzung» (Studie des SBV Schweizerischen Baumeisterverbands)
- 6 Nachricht: Seco/BIP-Wachstum 2025
- 8 Stimmung hellt sich auf (Savills-Studie zu Europas Immobilieninvestmentmärkten)
- 10 Zeichen der Erholung (Studie von BNP Paribas Real Estate zu Europas Büroimmobilienmärkten)
- 12 Marktkommentar
- 13 Immobiliennebenwerte
- 14 Immobilienfonds/-Aktien
- 15 Standortentwicklung: Dübendorf/Innovationspark Zürich
- 15 Impressum

EDITORIAL

Wohnraummangel mit Folgen

Nach den vorläufigen Zahlen des SECO ist das Schweizer BIP 2025 real um 1,4 Prozent gewachsen, trotz des schwierigen Umfelds. Unternehmen blicken laut einer Umfrage der ETH Zürich optimistischer in die Zukunft als noch vor einem Jahr; für 2026 wird mit positiven Impulsen für den Arbeitsmarkt gerechnet. Doch fallen die Effekte je nach Branche sehr unterschiedlich aus, zudem werden durch den verstärkten Einsatz künstlicher Intelligenz weniger neue Arbeitsplätze benötigt. Daher erwarten Immobiliendienstleister ein eher moderates Beschäftigungswachstum von 0,4 Prozent, was sich weiter dämpfend auf die ohnehin schon rückläufige internationale Zuwanderung auswirken werde – und somit auch auf die Nachfrage nach Wohnraum. An der aktuellen Lage am Schweizer Wohnungsmarkt, die durch einen eklatanten Mangel gerade an den Hauptwirtschaftsstandorten gekennzeichnet ist, dürfte sich dennoch wenig ändern, zumindest nicht kurzfristig. Durch die geringe Neubautätigkeit riskiert die Schweiz einerseits den oft beschworenen gesellschaftlichen Zusammenhalt und eine Flut an kontraproduktiven Regulierungen; andererseits aber auch, an Attraktivität für Unternehmen und Fachkräfte zu verlieren, bei denen man im internationalen Standortwettbewerb bis vor nicht allzu langer Zeit noch mit der hohen Lebensqualität punkten konnte. Zur Lebensqualität zählt auch eine akzeptable Wohnung – und eine solche zu finden, ist inzwischen für viele zu schwierig.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



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

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

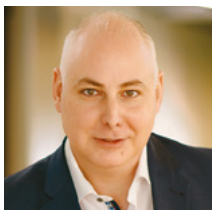
108. Schweizer Immobiliengespräch

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:



IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

«Erschwinglich – und wirtschaftlich tragfähig»



BILD: DEPOSITPHOTOS

Nicht nur für Einkommensschwache ist es schwierig, in der Schweiz erschwinglichen Wohnraum zu finden.

BEZAHLBARER WOHNRAUM WIRD IN DER SCHWEIZ ZUNEHMEND ZUR MANGELWARE UND DIES LÄNGST NICHT MEHR NUR FÜR EINKOMMENSCHWACHE HAUSHALTE. VOR DIESEM HINTERGRUND WURDE IM DEZEMBER 2025 DIE GEW GESELLSCHAFT FÜR ERSCHWINGLICHES WOHNEN AG GEGRÜNDET. ZIEL DER NEUEN, GEMEINNÜTZIGEN IMMOBILIENGESELLSCHAFT IST ES, IN DER SCHWEIZ DAUERHAFT ERSCHWINGLICHEN WOHNRAUM EFFIZIENT, PROFESSIONELL UND MIT GESELLSCHAFTLICHER WIRKUNG ZU SCHAFFEN UND ZU ERHALTEN.

BW/PD. Steigende Mieten, fehlende Baulandreserven, restriktive Regulierungen und hohe Baukosten führen dazu, dass die Wohnungsproduktion in der Schweiz mit der Nachfrage nicht mehr Schritt hält. Gleichzeitig ist die öffentliche Hand zunehmend überfordert, neue Projekte allein umzusetzen. Ein zentraler Kostentreiber ist dabei der Boden: Hohe Landpreise und spekulative Erwartungen erschweren es, dauerhaft günstige Mieten anzubieten. «Wenn Wohnen zur Sorge wird, braucht es neue Antworten», sagt Reto Brüesch, Geschäftsführer der GEW. «Wir sind überzeugt: Die Privatwirtschaft kann und muss mit unternehmerischem Denken und klarem Gemeinwohlfokus einen Teil der Verantwortung übernehmen.»

Mission: erschwinglich, dauerhaft, wirtschaftlich tragfähig

Das Geschäftsmodell der GEW, deren Gemeinnützigkeit vom Bundesamt für Wohnungswesen bestätigt ist, sieht vor, Bestandesliegenschaften zu erwerben oder bei Neubauten als Bauherrin aufzutreten und die komplette Finanzierung zu übernehmen – was mittels Eigenkapital durch Kapitalerhöhungen in Kombination mit einer moderaten Fremdfinanzierung durch Hypotheken erfolgt. Die Liegenschaften bleiben im Eigentum der GEW und werden langfristig vermietet – zu Mietpreisen im günstigen Segment des lokalen Marktes. Konkret sollen diese unter dem 50-Prozent-Quantil der jeweiligen Gemeinde liegen. «Damit richtet sich das >>>



Reto Brüesch, Geschäftsführer der GEW AG

>>> Angebot an Menschen mit tiefen bis mittleren Einkommen und leistet einen Beitrag zur sozialen Stabilität in der Schweiz», so die GEW.

Dabei verfolge man einen wirtschaftlich tragfähigen Ansatz, sagt Daniel Kusio, Verwaltungsratspräsident der GEW: «Erschwingliche Mieten und unternehmerisch verantwortungsvolle Investitionen schliessen sich nicht aus.» Mit einer Investition in die GEW werde «bezahlbarer Wohnraum geschaffen – und gleichzeitig eine faire Verzinsung sowie eine positive gesellschaftliche Wirkung erzielt».

Das GEW-Modell: drei Säulen

Die GEW arbeite nach dem Grundsatz «effizient entwickeln und bauen». Dank «ausgezeichneter Entwicklerkompetenz» sowie einem «integrierten Planungs- und Bauprozess» sei man in der Lage, «Wohnraum mit höchster Flächen-Effizienz, tiefen Baukosten und geringer grauer Energie zu erstellen» und dabei die branchenübliche Benchmark «markant zu unterschreiten». Ermöglichen soll dies u. a. der «Design Bild Ansatz» bei Planung und Ausführung: Kosten und Termine würden hier bereits zu Projektbeginn verbindlich festgelegt – was Kostensicherheit schaffe und teure Überraschungen am Projektende verhindere. Des Weiteren sollen eine «konsequente Lebenszyklusbetrachtung und

innovative Bewirtschaftungs-Ansätze, welche Unterhalts-, Betriebs- und Nebenkosten dauerhaft tief halten,» den kostengünstigen Betrieb der Liegenschaft ermöglichen.

Ferner sollen tiefe Kapitalkosten dank des geringen Risikos eine angemessene Eigenkapitalverzinsung ermöglichen. Dass erschwingliche Mieten zu einer hohen Nachfrage und geringen Leerstandsrisiken führen, ermögliche es, die Risikomarge auf der Gesamtkapitalrendite zu senken. In Kombination mit einer angemessenen soliden Refinanzierung mittels günstiger Hypotheken sei es möglich, eine attraktive Eigenkapitalverzinsung zu erreichen und entsprechend stabile Dividenden auszuschütten, so die GEW.

Erwerb von Immobilien

Für den Kauf von Immobilienanlageobjekten – bestehende Liegenschaften, fertig erstellte Objekte, bewilligte Neubauprojekte oder Bauland – gilt bei der GEW ein klares Anforderungsprofil: Gesucht werden Wohnliegenschaften (8 bis 80 Wohneinheiten, ggf. mit kleinem Anteil Gewerbe) in Städten, gut erschlossenen Agglomerationsgemeinden und Tourismusgemeinden. Voraussetzung ist zudem eine gute Infrastruktur (ÖV, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten). Als Transaktionsgrösse nennt die GEW fünf Millionen bis 30 Millionen Franken.

Partnerin für Gemeinden, Eigentümer und Investoren

Die GEW versteht sich als Partnerin für Gemeinden, Grundeigentümer sowie private und institutionelle Investoren. Gemeinden könnten mit der GEW bezahlbaren Wohnraum realisieren, ohne ihre Finanzkraft übermässig zu belasten, insbesondere durch Baurechtslösungen mit klar definierten Mietzielen. Man biete den Gemeinden

ein «tragfähiges Konzept, basierend auf tiefen Baukosten, aus dem man die Höhe der Mieten, den Kaufpreis oder den Baurechtszins selbst mitgestalten» könne. Beispielsweise könnten die Gemeinden austarieren, wie weit die Mieten zu Lasten des Landwertes gesenkt werden sollen.

Für Eigentümer bietet sich die Möglichkeit, ihr Grundstück oder ihre Immobilie an die GEW zu verkaufen, im Baurecht abzugeben oder als Sacheinlage einzubringen. Das Versprechen an die Investoren: «Zugang zu einer langfristigen Anlage mit klarer gesellschaftlicher Wirkung und stabiler Ertragsstruktur.» Die GEW suche Partner, «die nicht nur investieren, sondern etwas bewirken wollen», sagt Reto Brüesch. «Bezahlbarer Wohnraum ist eine Investition in den gesellschaftlichen Zusammenhalt und in die Zukunft unserer Gemeinden.» •

Das Führungsteam

Zum Verwaltungsrat der GEW Gesellschaft für erschwingliches Wohnen AG zählen Daniel Kusio (Präsident), Unternehmer und Immobilienfinanzierungsexperte, Prof. Dr. Donato Scognamiglio (1970), Immobilienökonom und Marktkenner, sowie Balz Halter (1961), Unternehmer und Entwickler mit langjähriger Baukompetenz. Reto Brüesch, Geschäftsführer der GEW, bringt über 20 Jahre Erfahrung im Immobilien-, Bau- und Asset-Management mit. Brüesch war sowohl in leitenden Funktionen bei institutionellen Investoren als auch im genossenschaftlichen Wohnungsbau tätig.



Daniel Kusio



Dr. Donato Scognamiglio



Balz Halter

IMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

«Stabilität statt Überhitzung»



BILD: DEPOSITPHOTOS

Die Dynamik am Bau wird im Verlauf des Jahres gemäss den SBV-Analysen etwas nachlassen.

DAS SCHWEIZER BAUHAUPTGEWERBE HAT IM VERGANGENEN JAHR IN EINEM ANSPRUCHSVOLLEN UMFELD MIT 2,1 PROZENT EIN SOLIDES WACHSTUM ERZIELT. WIE DER SBV SCHWEIZERISCHE BAUMEISTERVERBAND MITTEILT, PRÄGEN STEIGENDE BAUTÄTIGKEIT UND ERHOLTE AUFTRAGSBÜCHER DAS BILD. MIT BLICK AUF DEN BAUINDEX ERWARTET DER SBV FÜR 2026 EINE FORTSETZUNG DIESER ENTWICKLUNG – ZWAR KEINEN BOOM, ABER EIN VERLÄSSLICHES PLUS, GETRAGEN VOR ALLEM VOM WOHNUNGSBAU UND EINEM STABILEN TIEFBAU.

BW/PD. Das Schweizer Bauhauptgewerbe blickt auf ein insgesamt positives Jahr 2025 zurück. Gemäss den Zahlen des SBV nahm die Bautätigkeit im Hoch- und Tiefbau gegenüber dem Vorjahr um 2,1 Prozent auf knapp 23,9 Milliarden Franken zu – damit habe sich die Branche in einem Umfeld, in dem die Schweizer Wirtschaft nur mässig wächst, recht gut behauptet.

«Klar positives Zeichen»

Zum positiven Jahresergebnis habe insbesondere das starke vierte Quartal beigetragen: Von Oktober bis Dezember 2025 stieg die Bautätigkeit im Vergleich zum Vorjahresquartal um 6,3 Prozent. Damit habe die Branche zum Jahresende «ein klares positives Zeichen» gesetzt, so der SBV.

Der Hochbau legte um 7,5 Prozent zu, wobei sich der Wohnungsbau erneut als wichtige Stütze erwies (+4,8 Prozent). Der anhaltend hohe Bedarf an Wohnraum bleibe damit ein zentrales Fundament der Bautätigkeit in der Schweiz.

Projektpipeline vorerst noch gut gefüllt

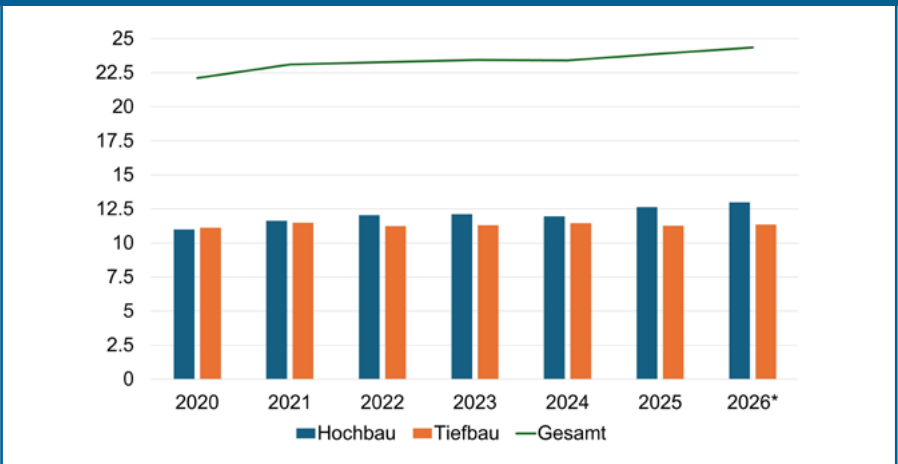
Auch bei der Nachfrage nach neuen Projekten berichtet der SBV über eine erfreuliche Entwicklung: Die Auftragseingänge im Hoch- und Tiefbau erhöhten sich 2025 insgesamt um 3,7 Prozent, wobei sich der Wohnungsbau mit einem Plus von 11 Prozent besonders dynamisch gezeigt habe. Die Projektpipeline sei zwar gut gefüllt, dennoch geht der SBV davon aus, >>>

NACHRICHTEN

**SCHWEIZER WIRTSCHAFT:
BIP WÄCHST 2025 UM 1,4 %**

Nach der ersten provisorischen Schätzung des SECO ist die Schweizer Wirtschaft 2025 um 1,4% gewachsen (reales, Sportevent-beinigtes BIP). Im internationalen Vergleich dürften die USA ein deutlich stärkeres BIP-Wachstum als die Schweiz registriert haben, doch habe sich die Differenz im Vergleich zu den Vorjahren etwas reduziert, stellt das SECO fest. Im Euroraum fiel das Wachstum ähnlich hoch aus wie in der Schweiz. Gewisse Länder wie Spanien wuchsen kräftig; Deutschland kehrte nach der Rezession 2023-24 zu einem leichten Wachstum zurück. Die zuletzt schwache Entwicklung der europäischen Industrie belastete in den Vorjahren die exponierten Bereiche der Schweizer Wirtschaft; seit Anfang 2025 prägen zudem die höheren US-Zölle die Entwicklung. Auch gehen vom Wechselkurs bremsende Effekte aus: Der Franken wertete im April 2025 stark auf und blieb auch danach im historischen Vergleich hoch bewertet. Die weniger konjunktur- und wechselkursexponierte Pharmabranche registrierte 2025 erneut ein Wachstum der Wertschöpfung, was die Rückgänge in anderen Industriebereichen aber nicht vollständig kompensierte. Insgesamt war das BIP 2025 um 11,2 Prozent höher als 2019, im letzten Jahr vor der Coronakrise, was von der Resilienz der Schweizer Wirtschaft zeugt. Die Entwicklung war zwar weniger stark als in den USA (+15,2%), doch viel dynamischer als im Euroraum (+6,6%). Auch beim BIP pro Kopf steht die Schweiz 2025 im internationalen Vergleich sehr gut da. So lag das BIP pro Kopf der Schweiz 2025 bei mehr als 100.000 US-Dollar (kaufkraftbereinigt) – und damit rund 34% über dem Wert für Deutschland respektive 13% über jenem der USA. (bw)

BAUTÄTIGKEIT IN MRD. FRANKEN PRO JAHR



Quelle: SBV, Februar 2026

>>> dass die Dynamik im Verlauf dieses Jahres etwas nachlassen wird, weil die Wohnbaugesuche im Laufe des Jahres 2025 abgenommen haben. Gemäss den SBV-Zahlen lagen die Arbeitsvorräte per Ende Dezember 2025 um 4,5 Prozent über dem Vorjahresniveau. Diese Auftragsbestände sicherten vielen Unternehmen eine verlässliche Auslastung über die kommenden Quartale und erhöhten die Planungssicherheit, kommentieren die SBV-Researcher.

Branche bewegt sich weiterhin auf «gutem Niveau»

Laut Bauindex ist 2026 mit einem Umsatz von rund 24,4 Milliarden Franken im Bauhauptgewerbe zu rechnen – somit mit einem weiteren Umsatzplus von 1,9 Prozent gegenüber 2025. «Die Branche bewegt sich damit auf gutem Niveau in einem Umfeld, in dem die Schweizer Volkswirtschaft unterdurchschnittlich wächst und die Arbeitslosigkeit zunimmt», so der SBV. Wichtigster Wachstumstreiber bleibe auch 2026 der Wohnungsbau, denn die strukturelle Wohnraumknappheit und demografische Entwicklungen sowie der Urbanisierungstrend sorgten für eine anhaltend hohe Nachfrage. Auch

verbessere das stabile Zinsumfeld die Finanzierbarkeit von Projekten und erhöhe die Attraktivität von Immobilieninvestitionen. Zwar blieben regionale Schwankungen bei den Baubewilligungen weiterhin bestehen, doch sei das Niveau insgesamt ausreichend hoch, um die Bautätigkeit zu stützen, so die SBV-Researcher.

Dringlicher Handlungsbedarf in Sachen Wohnungsbau

Gleichzeitig verweisen sie darauf, dass hinsichtlich der weiter zunehmenden Wohnraumknappheit in der Schweiz 50.000 neue Wohnungen pro Jahr nötig wären, damit Mieten und Eigenheimpreise nicht steigen und die Bevölkerung gemäss ihren Bedürfnissen wohnen könnte. Doch diese Marke sei zuletzt 2018 erreicht worden und derzeit deute nichts darauf hin, dass in absehbarer Zeit wieder genügend neue Wohnungen gebaut werden. «Die hohe, aber nicht ausreichende Wohnbautätigkeit 2025 und 2026 fusst auf den gesunkenen Zinsen und den endlich stabilen Baukosten», stellt der SBV fest und verweist auf den «Aktionsplan Wohnraumknappheit», der vor zwei Jahren auf Bundesebene lanciert wurde. >>>

>>> Doch bislang seien nur fünf der 35 geplanten Massnahmen umgesetzt worden, daher müssten «sämtliche Beteiligten von der Verwaltung über die Bauherren bis zu den Bauunternehmen aktiver werden», mahnt der SBV an und macht dazu Vorschläge zu vier dringlichen Handlungsfeldern.

Zum einen müssten Einsprachen reduziert werden – beispielsweise mittels Ablehnung vorgeschobener Gründe, der Begrenzung der einspracheberechtigten Personen und einer Kostenbeteiligung bei missbräuchlichen Einsprachen. Zum anderen seien Baugesuche zu beschleunigen: dazu sollten beispielsweise Baugesuche innerhalb von 100 Tagen bearbeitet werden, wozu die weitestgehende Digitalisierung von Prozessen beitragen könnte, ebenso wie mehr Meldestatt Bewilligungsverfahren. Drittens müssten aus Sicht des SBV die landesweit über 140.000 Bauvorschriften vereinheitlicht und abgebaut, die kantonalen Bau- und Planungsgesetze entschlackt und «weisse Zonen» geschaffen werden, um bestimmte Bauvorschriften in Kommunen mit Wohnungsmangel temporär aufzuheben. Und schliesslich fordert der SBV eine bessere Raumplanung: Dazu sollten

Kantone und Gemeinden die Planung ihrer Bauzonen alle fünf Jahre gemäss neuen Bevölkerungsprognosen aktualisieren.

Verkehr '45 koordiniert Schiene und Strasse

Wie die Baumeister weiter berichten, bildet der Tiefbau weiterhin ein verlässliches Fundament für die Bautätigkeit in der Schweiz. Investitionen in Verkehrs- und Infrastrukturnetze sowie laufende Sanierungsprogramme sicherten eine solide Grundaustattung. Gleichzeitig begrenzten Budgetrestriktionen und steigende Kosten sowie hohe Auslastung der Baufirmen und Fachkräftemangel bei Planern und Ausführenden das Wachstumstempo. Angesichts der gefährdeten Finanzlage der Fonds für Bahn und Strasse (BIF bzw. NAF) plädiert der SBV dafür, dass der Bund seine Einlagen nicht kürzt. Der SBV begrüsst die Eckwerte für den vom Bundesrat Ende Januar vorgestellten Ausbau von Strasse und Schiene. Bei der für Juni geplanten Vernehmlassung zum «Verkehr '45» wird sich der SBV einbringen. In der angestrebten koordinierten Planung von Strassen- und Schienenprojekten

sieht der Verband «einen Mehrwert gegenüber der bisherigen politischen Praxis, die beiden Verkehrsträger gegeneinander auszuspielen». Die Bahn biete einen Vorteil auf langen Strecken und in Gebieten mit dichter Besiedlung; der Individualverkehr auf der Strasse sei hingegen in Agglomerationen und ländlichen Gebieten zu bevorzugen, insbesondere, wenn Flexibilität gefragt ist.

Budget für Nationalstrassen «am unteren Limit»

Der SBV spricht sich für Schienenausgaben in Höhe von 24 Milliarden Franken aus. Die geplanten Ausgaben von 11 Milliarden Franken für die Nationalstrassen sehen die Baumeister jedoch «eher am unteren Limit», denn damit sei die Strasse schlechter gestellt als die Schiene – obwohl sie verursacherfinanziert ist und mehr Verkehrsleistung erbringt als die Schiene. Damit die nächsten Nationalstrassenprojekte an der Urne nicht scheitern, fordert der Schweizerische Baumeisterverband, dass das Parlament diesen Ausbaus Schritt dem Volk gemeinsam mit dem Agglomerationsprogramm vorlegt. •

ANZEIGE

HSLU Hochschule
Luzern

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ

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

Master of Advanced Studies

MAS Immobilienmanagement

Programmstart: 19. August 2026

Online-Info-Anlässe: 17. März und 12. Mai 2026

IFZ Konferenz

Konferenz Real Estate Investment und Asset Management

Dienstag, 19. Mai 2026

SCHWEIZER

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Stimmung hellt sich auf



Die Lage an den Büromärkten der Eurozone scheint sich etwas zu verbessern.

GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE VON SAVILLS SCHEINT DAS INTERESSE VON IMMOBILIENINVESTOREN AN BÜROIMMOBILIEN IN DER EUROZONE WIEDER ZUZUNEHMEN. HINTERGRUND SEIEN DIE ETWAS VERBESSERTEN WIRTSCHAFTLICHEN RAHMENBEDINGUNGEN, HEISST ES.

PD/BW. Gemäss des gerade erschienenen «Savills Spotlight – European Office Investment Q4 2025» scheinen Büroimmobilien in der Gunst von Investoren wieder zu steigen – zumindest, was die Topobjekte in guten La-

gen angeht. Zu dieser Einschätzung kommen die Autoren der Savills-Studie u. a. aufgrund der Ergebnisse der jüngsten Umfrage von INREV (= Europäische Vereinigung für Investoren in nicht börsennotierte Immobilienvehikel) zur Anlegerstimmung im 4. Quartal 2025. Aus dieser geht unter anderem hervor, dass Investoren die südeuropäischen Märkte derzeit bevorzugen, wobei sich aber auch die Stimmung gegenüber Deutschland in den letzten Monaten deutlich verbessert hat. Zudem werde weniger über die Themen Remote Working / Anwesenheit im Büro und deren Folgen für die Büroflächennachfrage diskutiert als noch vor 12 bis 24 Monaten –

und last but not least seien Investoren ankaufsfreudiger, nicht zuletzt aufgrund der neuesten Prognosen zum BIP-Wachstum in Europa.

Stabile Anfangsrenditen für erstklassige Büroimmobilien

Die Savills-Autoren verweisen dazu auf die Prognose von Oxford Economics, nach der in der Euro-Zone im laufenden Jahr mit einem BIP-Wachstum von 1,0 Prozent und im kommenden Jahr mit 1,6 Prozent zu rechnen ist. Nach Einschätzung des unabhängigen Wirtschaftsberatungsunternehmens werden die Volkswirtschaften Mittel- und Osteuropas >>>

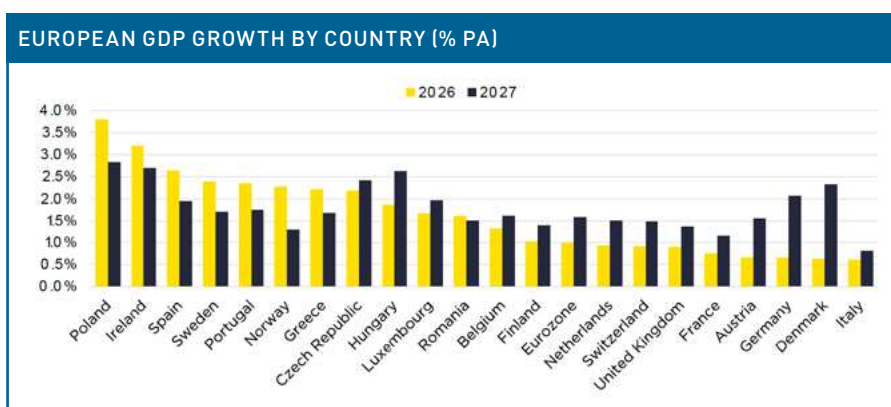
>>> sowie Südeuropas im Jahr 2026 das stärkste BIP-Wachstum verzeichnen, infolge einer zunehmenden Binnennachfrage und Investitionen. Auch die wirtschaftlichen Aussichten für Westeuropa dürften sich gemäss Oxford Economics im nächsten Jahr deutlich verbessern. Für Deutschland wird beispielsweise für das Jahr 2027 ein BIP-Wachstum von über 2 Prozent erwartet.

Gemäss der Savills-Studie blieben die durchschnittlichen Anfangsrenditen für erstklassige Büroimmobilien in der Eurozone im 4. Quartal 2025 mit 4,9 Prozent stabil. München (-10 Basispunkte), Hamburg (-10 Basispunkte) und Prag (-10 Basispunkte) verzeichneten einen Rückgang, während die Rendite in Bukarest um 20 Basispunkte zulegen.

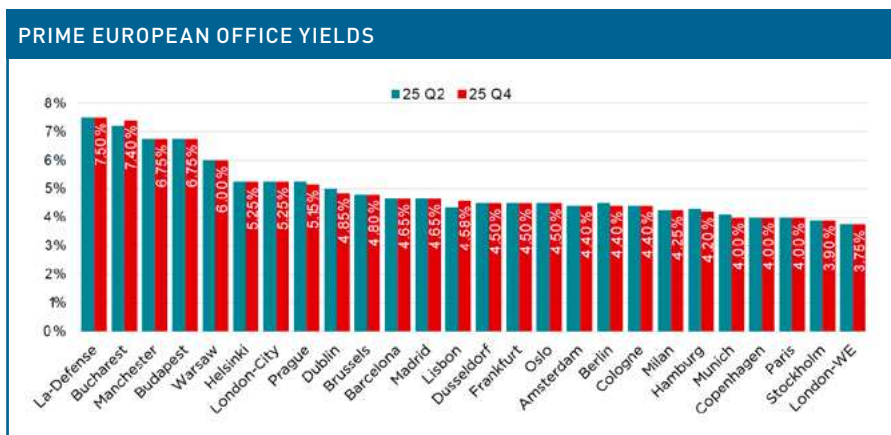
«Reales Mietwachstum»

«Mieter werden treuer», berichtet Mike Barnes, Director European Commercial Research bei Savills. «Sie entscheiden sich für Mietvertragsverlängerungen, weil es an gut gelegenen Büroflächen in Toplagen mangelt und die Kosten für die Ausstattung in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich 67 Prozent gestiegen sind.»

Vermieter könnten daher bei Mietvertragsverlängerungen Mietsteigerungen erzielen, was zu einem realen Mietwachstum führe – und diese Entwicklung ziehe wiederum mehr Käufer für erstklassige Immobilien an. «Angesichts der geringen Bautätigkeit erwarten wir für 2026 einen Anstieg der durchschnittlichen Spitzenmieten um 3,7 Prozent», sagt Barnes. «Die Stimmung der Investoren ändert sich», bestätigt James Burke, Director Global Cross Border Investment bei Savills. Burke verweist darauf, dass auch «die attraktiveren Fremdkapitalkosten einen grösseren



Quelle: Savills, Q1 2026



Quelle: Savills, Q1 2026

Kreis von Investoren anziehen» – und er geht davon aus, dass im Zuge der wirtschaftlichen Erholung in diesem Jahr auch die Investitionstätigkeit wieder dynamischer wird.

Unter anderem habe seine Gesellschaft beobachtet, dass das Interesse von Investoren am deutschen Immobilienmarkt im Vergleich zu den Vorjahren «deutlich gestiegen» sei, sagt Burke. Dies vor allem aufgrund der Erwartung, dass sich die Wirtschaft des Landes im Jahr 2026 erholen wird.

Transaktionsgeschehen in Deutschland eher verhalten

«Das steigende Interesse internationaler Investoren am deutschen Markt trifft auf eine wachsende Verkaufsbereitschaft heimischer Bestands-

halter», berichtet Karsten Nemecek, Deputy CEO Germany und verantwortlich für den Bereich Capital Markets bei Savills. Diese Konstellation habe zuletzt zwar zu einer Stabilisierung des Marktes geführt, allerdings bisher noch nicht zu einer spürbaren Belebung der Transaktionszahlen, schränkt er ein.

Für mehr Dynamik müssten sich die Preiserwartungen der Parteien daher noch weiter annähern, sagt Nemecek. «Dass viele Eigentümer bei einem etwaigen Verkauf ihre nicht marktgerechten Buchwerte erreichen müssen, während Investoren auf Preisabschläge hoffen, trägt weiterhin massgeblich zur geringen Liquidität am Büroinvestmentmarkt bei.»

BÜROIMMOBILIENMARKT EUROPA

Zeichen der Erholung



BILD: DEPOSITPHOTOS

In Frankfurt am Main legte der Flächenumsatz am Büromarkt 2025 gegenüber 2024 um 54 Prozent zu.

GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE VON BNP PARIBAS REAL ESTATE IST MIT DER STABILISIERUNG DER ZINSEN JÜNGST AUCH DAS INTERESSE AN GROSSVOLUMIGEN DEALS GESTIEGEN.

PD/BW. Insgesamt belief sich der gesamte Flächenumsatz in den 18 führenden europäischen Büromärkten* im vergangenen Jahr gemäss den Recherchen von BNP Paribas Real Estate auf gut 8 Millionen Quadratmeter. «Dieses Ergebnis entspricht in etwa den vorangegangenen zwei Jahren und liegt nahe am Fünfjahresdurchschnitt, der sich nun als neuer Massstab nach der Pandemie herauskristallisiert», sagt Etienne Prongué, Leiter der International Investment Group (IIG) von BNP

Paribas Real Estate. Dabei sei die Dynamik in den CBDs unverändert hoch, dezentrale Standorte mit eingeschränkter Anbindung und schwacher Infrastruktur-Ausstattung stünden vor Herausforderungen.

Bemerkenswert sei das gute Abschneiden einiger Märkte, allen voran Frankfurt, wo der Flächenumsatz im Jahresvergleich um 54 Prozent auf 611.000 Quadratmeter anstieg – den höchsten Wert seit 2019 und 31 Prozent über dem Fünfjahresdurchschnitt. Hintergrund waren aussergewöhnliche Transaktionen wie etwa die im ersten Quartal 2025 durch BNP Paribas Real Estate vermittelten Vertragsabschlüsse der Commerzbank (73.000 qm) und der ING-DiBa (32.400 qm) sowie der nächstgrössere Deal (33.400 qm) durch KPMG im zweiten Quartal. Auch London verzeich-

nete einen deutlichen Anstieg des Flächenumsatzes (+11% gegenüber 2024), gestützt von hoher Marktdynamik in den Teilmärkten King's Cross (+35%) und Southbank (+16%). Luxemburg und Dublin, die aufgrund ihrer geringeren Marktgröße typischerweise volatil sind, erzielten 2025 ein Plus von 34 Prozent beziehungsweise 14 Prozent.

Eine Frage des Standorts

Die Gesamtleerstandsquote in Europa lag gemäss den BNP-Erhebungen Ende 2025 bei 9,5 Prozent, was einem Anstieg um 50 Basispunkte im Vorjahresvergleich entspricht. Allerdings fiel die Entwicklung je nach Standort sehr unterschiedlich aus. Die durchschnittliche Leerstandsquote in den CBDs lag Ende 2025 bei 5,6 Pro- >>>

>>> zent, in dezentralen Lagen bei 11,1 Prozent. Seit 2020 laufe die Leerstandsentwicklung in den zentralen Top-Lagen und den weniger gut angebundenen Randlagen auseinander, berichten die BNP-Researcher. Die ausgeprägtesten Unterschiede gibt es in Barcelona, Paris und Brüssel. So liegt die Leerstandsquote etwa in Barcelona im CBD bei 1,6 Prozent, in den Sekundärlagen bei über 12 Prozent. «Hybride Arbeitsformen sowie der wieder stärkere Fokus auf Kommunikation und das Treffen von Kolleginnen und Kollegen im Büro treiben unverändert die Nachfrage der Nutzer nach Flächen in etablierten zentralen Lagen. Erreichbarkeit bleibt dabei genauso wichtig wie die Qualität des Objekts», sagt Etienne Prongué.

Spitzenmieten steigen weiter

Die Spitzenmieten sind in den meisten europäischen Städten weiter ge-

stiegen, u. a. aufgrund des anhaltenden Mangels an Premiumflächen in den absoluten Top-Lagen. Die südeuropäischen Märkte stachen besonders hervor, mit starkem Mietwachstum in Mailand (+11%), Barcelona (+10%), Madrid (+6%) und Rom (+4%). «Auch auf den deutschen Büromärkten hat der deutliche Nachfrageüberhang im Premiumsegment die Spitzenmieten in den deutschen Top-5-Standorten spürbar steigen lassen», sagt Marcus Zorn, CEO von BNP Paribas Real Estate Deutschland. Besonders umfangreich sei das Plus mit 8 Prozent in München ausgefallen; mit aktuell 58,00 Euro/qm sei München nun Deutschlands teuerster Büromarkt. Nach den BNP-Zahlen legten die Spitzenmieten in Düsseldorf und in Hamburg um jeweils 6 Prozent auf 46,00 respektive 38,00 Euro/qm zu, wobei auch in der Hansestadt erste Abschlüsse jenseits der 40 Euro/qm registriert wurden, wie Zorn anmerkt. Im Durchschnitt seien die Spitzenmieten im Jahr 2025 in rund 40 europäischen Märkten um 4,4 Prozent gestiegen.

des markanten «Can of Ham»-Büroturms (30.000 qm) in London im vierten Quartal 2025 sowie dem Verkauf eines 40.000 Quadratmeter grossen Gebäudes an der Avenue Kléber in Paris für mehr als 700 Millionen Euro. Im Vereinigten Königreich habe sich das Büro-Investmentvolumen auf einem Niveau von 11 Milliarden Euro leicht beschleunigt (+2%), so Prongué. UK sei damit mit Abstand der grösste Markt, gefolgt von Frankreich und Deutschland, mit Büro-Investments von 6,9 Milliarden Euro (+30%) beziehungsweise 6,2 Milliarden Euro (+19%). Für Italien wird ein Plus von 12 Prozent auf 2,5 Milliarden Euro vermeldet, für die Niederlande von 34 Prozent auf 2,3 Milliarden Euro. Das Investmentvolumen in Spanien hat sich auf 2 Milliarden Euro im Vorjahresvergleich verdoppelt.

Renditekompression erwartet

Das Niveau der Spitzenrenditen hat sich im zweiten Halbjahr 2025 gemäss BNP länderübergreifend stabilisiert, nicht zuletzt aufgrund der im Zielkorridor der EZB liegenden Inflationsrate, der auf Sicht stabilen Entwicklung des Leitzinses und der expansiveren Geldpolitik der Bank of England. «Wie an London und Paris zu sehen ist, interessieren sich Investoren – auch aufgrund der verbesserten Finanzierungsbedingungen – wieder für die europäischen Haupt- und Top-Städte», sagt Prongué. «Bereits im ersten Halbjahr 2026 dürfte die Transaktionsdynamik in UK, Frankreich und Deutschland anziehen; die Nachfrage nach Core Assets sollte dabei den Druck auf die Spitzenrenditen hochhalten». •

* Amsterdam, Barcelona, Berlin, Brüssel, Dublin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, München, Rom, Warschau, Zentral-London, Zentral-Paris Paris



Quelle: BNP Paribas Real Estate, Q1 2026

Deutlich mehr Investments

Das Transaktionsvolumen am europäischen Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien lag 2025 bei fast 177 Milliarden Euro, gegenüber 2024 ein Plus von 9 Prozent, welches gemäss BNP zum einen auf die generelle Rückkehr der Anleger spricht, aber auch für ihre im Vorkrisenvergleich zielgerichteteren und selektiveren Anlagestrategien. «Der Büro-Investmentmarkt ist nun wieder die stärkste Anlageklasse mit einem Plus von um 13 Prozent und dem 2025 erreichten Investmentvolumen von 47 Milliarden Euro», sagt Etienne Prongué. «Dieser Schwung wurde insbesondere von grossvolumigen Transaktionen in Europas wichtigsten Hauptstädten gestützt» – beispielsweise dem Verkauf

MARKTKOMMENTAR

«Save Haven»-Anlagen sind gefragt

SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEN ERFREUEN SICH HOHER BELIEBTHEIT; BEI VIELEN INVESTOREN GELTEN SIE ALS EIN «SICHERER HAFEN». DAS ZEIGT SICH BESONDERS DEUTLICH IN DER KURSENTWICKLUNG DER IM REAL INDEX GELISTETEN SCHWEIZER IMMOBILIEN-AGS, ABER AUCH AN DEN ERFOLGREICHEN KAPITALERHÖHUNGEN DER KOTIERTEN SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS UND DER GEPLANTEN LANCIERUNG NEUER FONDS.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

FL/TM. Im Laufenden Jahr hat der REAL Index bereits um 11,23 Prozent zugelegt und liegt damit über den Werten der bekannten internationalen Aktienindizes.

REAL Index

Zu den aktuellen Topperformern im REAL Index gehören die Aktien von Allreal (+13,97%) sowie die beiden Indexschwergewichte Swiss Prime Site und PSP Swiss Property mit einer Jahresperformance von +12,66 Prozent respektive +13,24 Prozent. Gemäss den am 24. Februar 2026 veröffentlichten Zahlen für das Geschäftsjahr 2025 belief sich der Bilanzwert des Immobilienportfolios der PSP Swiss Property mit 150 Anlage- und 10 Entwicklungsliegenschaften auf 10,1 Mrd. CHF (Vj.: 9,8 Mrd.). Insgesamt resultierte eine Aufwertung von 231,1 Mio. CHF, die insbesondere auf Vermietungserfolge im High-Street-Segment in Zürich sowie höhere Erwartungen an die Marktmieten zurückzuführen ist. Der Liegenschaftsertrag belief sich auf 349,2 Mio. CHF (Vj.: 350 Mio.), auch der Gewinn pro Aktie (ohne Liegenschaftserfolge) lag mit 4,91 CHF unter dem Vorjahreswert (5,03 CHF). Dennoch wird der Verwaltungsrat der Generalver-

sammlung eine Dividendenerhöhung um 0,05 auf 3,95 CHF pro Aktie vorgeschlagen. Für das Geschäftsjahr 2026 rechnet das Unternehmen weiterhin mit einer stabilen Mietnachfrage. Dies dürfte ein solides Ergebnis ermöglichen und die Fortsetzung der Dividendenpolitik unterstützen.

Auch die europäischen Immobilienaktien befinden sich im Aufwärtstrend. Nach deutlichen Kursgewinnen im Februar weist der EPRA Index eine Jahresperformance von +8,87 Prozent aus (nicht währungsbereinigt).

SWIIT Index

Die Schweizer Immobilienfonds haben sich teilweise von den Kursrückgängen zur Monatsmitte erholt. Der SWIIT Index notiert aktuell bei 609,21 Punkten, entsprechend einer Jahresperformance von +1,32 Prozent. Trotz der jüngsten Kursavancen dürfte die Entwicklung vorerst gedämpft bleiben – nicht zuletzt wegen des steigenden Kapitalbedarfs am Primärmarkt. Neben den ersten Kapitalerhöhungen des Jahres stehen die Lancierung und Kotierung neuer sowie bestehender Fonds im Fokus. Die Swiss Life Asset Management AG bringt mit dem Swiss Life REF (CH) ESG Diversified Commercial Switzerland ei-

nen neuen Immobilienfonds auf den Markt. Nach der Liberierung im April soll der Fonds direkt kotiert und in den SWIIT Index aufgenommen werden. Das maximale Transaktionsvolumen beträgt bis zu 500 Mio. CHF. Auch die Fondiaria SICAV plant die Lancierung (ohne direkte Kotierung) eines neuen Immobilienproduktes. Die Zeichnungsbücher für den Fondiaria SICAV- Swiss Real Estate sind bereits geöffnet. Angestrebt wird ein Emissionsvolumen von rund 300 Mio. CHF. Zudem wird im März mit dem Mobilfonds Swiss Property ein seit 2012 bestehender Fonds mit einer Marktkapitalisierung von 1.222 Mio. CHF an der SIX Swiss Exchange kotiert und gleichzeitig in den SWIIT Index aufgenommen. Der erste Handelstag an der SIX ist der 3. März 2026. •

25.2.2026	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	3.441.98	1.49	3.90
REAL	5.027.95	4.02	11.23
SWIIT	609.21	0.55	1.32
EPRA EUROPE INDEX	1.780.67	5.29	8.87
NET CHANGES			
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	-0.0830	-0.013	-0.118
CHF SARON 5Y	0.1240	-0.075	-0.196
CHF SARON 10Y	0.4450	-0.102	-0.221
CHF SARON 15Y	0.6600	-0.095	-0.200

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE						24. 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	590	610	70	0	0	590	100
255740	ESPACE REAL ESTATE HLDG N	211	230	211	50	214	50	212	35
190684	IMBREX HLDG N	7500	7830	7700	1	7750	10	7830	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	7500	7300	2	7700	3	7450	1
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			120	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	248	238	100	248	78	248	1
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	69	74	66	60	70	100	69	3



B E K B | B C B E

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											26. 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	150.00	2.08%	48.00%	0.54%	2.11%	124.60	150.40	1'471'744'650		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	126.50	183.50	1.87%	45.06%	-0.27%	1.17%	154.00	187.80	1'521'220'505		
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	134.00	2.02%	30.67%	-2.90%	1.39%	114.80	141.00	1'076'917'264		
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	117.75	153.00	2.14%	29.94%	1.46%	1.42%	130.20	154.80	3'003'621'030		
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	79.05	106.00	2.41%	34.09%	6.00%	1.44%	93.00	111.40	896'241'130		
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	185.50	206.00	3.62%	11.05%	4.04%	1.22%	191.60	208.50	1'816'668'474		
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	112.95	153.20	2.41%	35.64%	2.82%	2.15%	142.60	161.40	3'194'858'231		
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	100.60	111.20	3.17%	10.54%	-4.47%	1.63%	105.20	117.80	884'929'600		
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	166.10	250.00	2.09%	50.51%	1.63%	1.09%	230.00	257.00	4'100'905'000		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	120.30	175.20	1.84%	45.64%	4.78%	2.58%	140.20	173.60	810'300'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	120.45	176.00	2.19%	46.12%	0.00%	1.60%	159.00	179.00	3'877'234'576		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	162.00	254.00	1.90%	56.79%	0.40%	1.12%	235.00	257.50	2'151'405'654		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	117.85	170.00	2.46%	44.25%	1.92%	2.62%	152.40	170.00	459'000'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	106.00	110.50	5.07%	4.25%	4.25%	1.68%	95.50	109.80	629'733'312		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	97.65	105.00	2.73%	7.53%	-1.87%	0.92%	95.10	107.00	403'119'570		
CH0513883823	HELVETIA (CH) SWISS PF	100.15	139.00	1.99%	38.79%	-0.57%	1.99%	112.60	141.80	1'355'250'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	188.15	263.00	2.56%	39.78%	1.74%	0.90%	227.00	257.00	1'683'200'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	420.40	690.00	1.97%	64.13%	2.07%	1.37%	577.00	687.00	2'665'261'620		
CH0002782263	LA FONCIERE	101.60	162.50	1.63%	59.94%	-0.91%	1.76%	146.80	165.00	2'381'430'838		
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	203.00	1.85%	39.90%	-0.49%	1.76%	172.00	208.00	1'298'015'495		
CH010706550	PROCIMMO RESIDENTIAL	129.85	170.00	1.78%	30.92%	-3.95%	1.32%	144.00	179.00	480'699'310		
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	132.75	166.50	3.65%	25.42%	-1.94%	1.71%	157.00	175.00	1'917'764'816		
CH055854626	PURE SWISS OPPORTUNITY REF	121.25	129.80	3.41%	7.05%	0.46%		117.00	141.00	1'137'487'125		
CH0039415010	REALSTONE	120.15	166.50	2.27%	38.58%	-0.54%	1.36%	140.20	168.80	2'481'865'817		
CH0100612339	RESIDENTIA	106.40	143.00	2.39%	34.40%	2.29%	1.13%	129.80	151.00	228'824'882		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	141.50	175.60	2.92%	24.10%	0.34%	1.31%	160.00	181.00	2'083'824'304		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	81.55	89.20	4.98%	9.38%	1.94%	0.86%	74.20	87.80	205'412'614		
CH0285087455	SF RETAIL PF	98.10	124.00	3.62%	26.40%	3.33%	1.47%	113.20	123.60	1'015'560'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	117.95	145.00	2.26%	22.93%	-2.95%	2.12%	117.40	149.60	1'403'723'250		
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	615.00	2.54%	65.37%	2.50%	0.85%	534.00	603.00	2'641'827'475		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	101.60	127.50	2.44%	25.49%	5.37%	1.87%	95.80	123.30	341'767'320		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	103.20	103.60	2.62%	0.39%	-0.19%	3.17%	86.70	104.80	352'484'807		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	113.15	143.00	1.90%	26.38%	-0.56%	1.80%	119.80	144.80	3'088'800'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	124.75	211.50	1.87%	69.54%	0.24%	1.78%	187.00	215.50	2'227'777'934		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	94.60	102.00	4.22%	7.82%	0.00%	2.44%	97.60	107.00	583'732'332		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	95.95	98.50	2.49%	2.66%	1.55%	2.03%	81.50	97.00	358'934'591		
CH0026168846	SWISSINVEST REAL ESTATE FUND	159.10	225.00	2.04%	41.42%	5.63%	1.05%	196.60	224.00	1'359'239'400		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	99.75	111.00	4.56%	11.28%	0.00%	1.35%	115.20	112.00	389'569'152		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	66.05	104.60	1.83%	58.36%	4.18%	1.28%	93.90	103.00	3'714'691'808		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.55	24.75	1.71%	70.10%	3.13%	2.94%	19.48	25.25	1'265'024'624		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.35	15.40	2.16%	35.68%	3.77%	1.56%	13.50	15.76	554'328'375		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	103.40	160.00	1.78%	54.74%	-2.91%	1.76%	143.60	164.80	2'280'202'400		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	103.90	162.50	2.04%	56.40%	2.33%	1.13%	142.20	162.00	12'517'261'738		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.45	71.50	3.83%	18.28%	2.44%	1.60%	65.50	74.20	1'761'744'556		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	107.95	141.50	1.96%	31.08%	6.39%	1.70%	117.60	136.00	1'358'982'839		
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL		
				2.53%	34.93%	1.28%	1.50%			82'033'016'002		

IMMOBILIENAKTIEN											26. 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	233.50	3.08%	42.29%	17.89%	2.94%	147.00	198.80	3'874'423'704		
CH0524026959	CHAM SWISS PROPERTIES	21.60	26.60	0.76%	23.15%	15.02%	1.29%	20.20	24.80	592'318'943		
CH0516131684	EPIC SUISSE AG	80.95	90.00	3.62%	11.18%	7.07%	3.04%	64.00	84.80	254'739'674		
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	18.80	3.28%	5.92%	10.54%	1.61%	15.20	18.40	565'181'260		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	114.75	132.00	2.55%	15.03%	14.08%	2.26%	69.40	117.00	606'848'125		
CH1338987303	INTERSHOP N	118.20	169.00	3.35%	42.98%	6.14%	1.40%	112.60	162.20	922'359'750		
CH0325094297	INVESTIS N	110.10	153.00	1.72%	38.96%	7.68%	3.09%	92.00	133.00	438'289'920		
CH0011108872	MOBIMO	284.75	396.00	2.65%	39.07%	11.00%	4.50%	249.50	356.50	2'871'385'308		
CH0212186248	NOVAVEST	45.12	43.20	3.44%	-4.26%	11.90%	2.98%	31.70	40.30	439'383'528		
CH0284142913	PLAZZA N	368.85	435.00	2.11%	17.93%	6.99%	1.57%	291.00	403.00	567'765'828		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	122.70	164.50	2.45%	34.07%	17.39%	2.76%	110.90	150.00	7'545'268'070		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	88.65	144.20	2.48%	62.66%	19.89%	3.15%	82.60	121.40	11'569'579'566		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	116.60	107.00	3.52%	-8.23%	10.10%	0.81%	89.40	101.00	292'061'957		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1708.00	2030.00	3.54%	18.85%	7.69%	0.65%	1610.00	2080.00	424'925'944		
CH0148052126	ZUG ESTATES	2239.00	2420.00	2.06%	8.08%	10.72%	0.91%	1590.00	2210.00	731'467'370		
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL		
				2.73%	22.51%	13.27%	2.90%			31'564'296'219		

STANDORTENTWICKLUNG

Innovationspark Zürich wächst weiter



BILD: INNOVATION PARK ZÜRICH

Im Randbereich des Areals hat die erste grosse Neubau-Phase begonnen.

MIT EINEM VON MEHREREN BANKEN BEGEBENEN KONSORTIALKREDIT HAT DER INNOVATIONSPARK ZÜRICH DIE BASIS FÜR DEN WEITEREN AUSBAU GESCHAFFEN.

AW. Der Switzerland Innovation Park Zurich, der auf dem westlichen Rand des ehemaligen Militärflugplatz-Areals in Dübendorf entsteht, hat von einem Konsortium aus Luzerner Kantonalbank und Liechtensteinischer Landesbank unter Leitung der Zürcher Kantonalbank einen Kredit über 445 Mio. CHF für die weitere Entwicklung erhalten. Zusammen mit dem kantonalen Verpflichtungskredit und den fortlaufenden Investitionen privater Aktionäre sei damit die finanzielle Basis für die weitere Realisierung der Sektoren A und B gege-

ben, teilt der Innovationspark mit. Für Christof Domeisen, den Verwaltungsratspräsidenten der IPZ Property AG, der das Areal gehört, unterstreicht diese Transaktion «das langfristige Potenzial für den Wirtschaftsstandort Zürich und die Schweiz.» Die Randzone (Sektor A) ist weitgehend realisiert und in Betrieb. Spatenstich für das erste Gebäude der Neubauetappe (Sektor B) war im Herbst 2025; die Eröffnung ist für Sommer 2027 geplant. In diesem Sommer soll Baustart für den nächsten Neubau sein. Die Entwicklung und Realisierung der Randzone und der ersten Neubauetappe sollen bis 2032 abgeschlossen sein. Der Sektor B werde dann über eine Geschossfläche von rund 100.000 qm verfügen, so die IPZ. Mit potenziellen Mietern sei man bereits im Gespräch. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 4_2026 / 21. Jahrgang / 415. 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