

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Zwischen Stabilität und Transformation
(Trendbarometer Immobilien-Investment-Markt EY Schweiz)
- 7 Anhaltend hohes Preisniveau
(Blogbeitrag von Wüest-Partner zum Zweitwohnungsmarkt)
- 10 Auf Expansionskurs
(Studie von CBRE zum Life-Science-Sektor)
- 13 Shoppingcenter-Markt im Wandel
(Shopping Center Performance Report der Ecostra GmbH)
- 16 Marktkommentar
- 17 Immobiliennebenwerte
- 18 Immobilienfonds/-Aktien
- 19 Standortentwicklung:
Landquart Fashion Outlet
- 19 Impressum

EDITORIAL

Sicherer Hafen?

Der Schweizer Immobilienmarkt wird jüngsten Studien zufolge trotz – oder vielleicht auch gerade wegen – der wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten von der überwiegenden Mehrheit der befragten Marktakteure als stabil angesehen. Das tiefe Zinsniveau in Kombination mit einem verhaltenen, aber im Vergleich zu anderen europäischen Ländern stabilen wirtschaftlichen Umfeld sorgt für gute Bedingungen für die Kapitalbeschaffung. Ungeachtet des hohen Preisniveaus und der eher mageren Renditen sehen sich zunehmend auch ausländische Investoren in der Schweiz nach Immobilien-Anlagemöglichkeiten um, was die Zahl der Interessenten für Liegenschaften weiter erhöht. Einmal mehr gilt die Schweiz als «sicherer Hafen».

Allerdings könnte sich mit den anhaltenden makroökonomischen Unwägbarkeiten und gleich mehreren globalen Krisenherden die Lage auch hierzulande rasch ändern. So sind etwa in Folge des Irankonflikts die Erdöl- und Erdgaspreise und damit die Energiekosten gestiegen. Hält der Krieg im Nahen Osten an, könnte eine neue Inflationswelle drohen. Eine Zinserhöhung durch die Schweizerische Nationalbank könnte dann schon früher als erwartet erfolgen, warnen Marktbeobachter – und auch davor, direkte und indirekte Immobilieninvestments zu sehr tiefen Nettorenditen zu tätigen. Ein resilientes Portfolio aufzubauen, wird zusehends schwieriger.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE



«PURE PLAY»
MIT POTENZIAL

Im Gespräch mit Giacomo Balzarini,
CEO PSP Swiss Property AG

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

Jetzt abonnieren.
www.immobiliengeschaeft.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

Zwischen Stabilität und Transformation



BILD: DEPOSITPHOTOS

Wohnimmobilien erfreuen sich weiterhin hoher Gunst bei Immobilieninvestoren.

DIE AKTUELLE AUSGABE DES VON EY SCHWEIZ ERSTELLTEN TRENDBAROMETERS IMMOBILIEN-INVESTMENT-MARKT ZEIGT KLAR: DIE BEFRAGTEN IMMOBILIENINVESTOREN BETRACHTEN DIE SCHWEIZ ÜBER DIE KOMMENDEN MONATE ZU 98 PROZENT WEITERHIN ALS ATTRAKTIVEN ODER SEHR ATTRAKTIVEN STANDORT FÜR IMMOBILIENINVESTITIONEN (2025: 93%).

BW/PD. Die stabile Wirtschaft, hohe Rechtssicherheit und die trotz geopolitischer Veränderungen robuste Standortqualität festigen die Rolle der Schweiz im internationalen Vergleich als sicherer Anlagehafen, stellen die Researcher von EY fest. Während bei

der vorjährigen Umfrage noch 35 Prozent der Investoren den Markt als sehr attraktiv einschätzten, sind es in diesem Jahr 46 Prozent und 57 Prozent prognostizieren für 2026 ein ansteigendes Investmentvolumen, getragen von anhaltendem Anlagebedarf infolge des tiefen Zinsumfelds, hohen Kapitalzuflüssen sowie fehlenden Anlagealternativen.

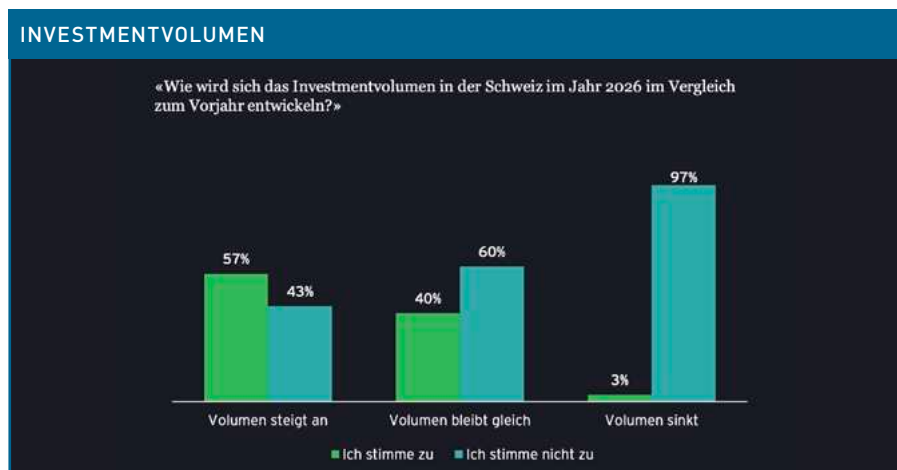
Die Ergebnisse der Studie basieren auf einer im November 2025 durchgeführten Umfrage unter 96 Fachleuten und Investoren, die in den vergangenen Jahren aktiv im Schweizer Immobilienmarkt tätig waren. Teilgenommen haben u.a. Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Immobilienfonds, Anlagestiftungen, Immobilienunternehmen, Entwickler, Immobiliendienstleister, Family Offices und vermögende Privatinvestoren. >>>



Daniel Zaugg, EY Schweiz



Erik Ganz, EY Schweiz



Quelle: EY Schweiz 2026

>>> toren. Im Vorfeld fanden zudem vier Roundtables in Zürich und Genf mit 27 Immobilienexperten statt.

Sicherer Immobilienhafen

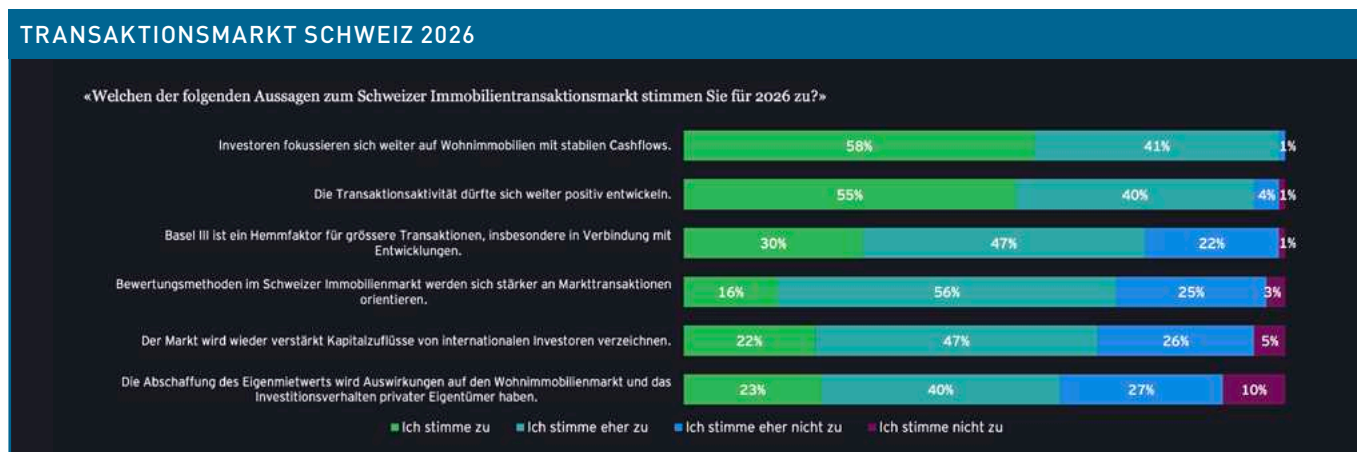
Der Schweizer Immobilienmarkt wird trotz wirtschaftlicher und geopolitischer Unsicherheiten von 99 Prozent der Befragten für das Jahr 2026 als stabil angesehen. 94 Prozent bestätigen, dass der Angebotsmangel in urbanen Zentren stark ausgeprägt ist, während periphere Regionen teilweise profitieren. Das tiefe Zinsniveau in Kombination mit einem verhaltenen, aber stabilen wirtschaftlichen Umfeld sorgt für gute Kapitalbeschaffungsbedingungen.

Wohnimmobilien bleiben gemäss der Studie auch 2026 die erste Wahl der Investoren: 99 Prozent von ihnen fokussieren sich weiterhin auf stabile Cashflows. Die Transaktionsaktivität nimmt zu; 95 Prozent beurteilen die Marktentwicklung positiv. Doch hätten regulatorische Vorgaben zunehmend Einfluss auf Investitions- und Finanzierungsentscheide, stellten die EY-Experten fest: Trotz des tiefen Zinsniveaus bestätigen 93 Prozent, dass sich die Finanzierung neuer Wohnprojekte weiterhin als anspruchsvoll gestaltet, insbesondere für Bauträger mit begrenztem Eigenkapital oder in weniger gefragten Lagen. 94 Prozent erwarten, dass Finanzinstitute sich stärker auf risi-

koarme Segmente und bonitätsstarke Kreditnehmer fokussieren.

Neben diesen verschärften Anforderungen wirken sich regulatorische Vorgaben auch auf Planungs- und Umsetzungsprozesse aus: Komplexe Baubewilligungsverfahren und vermehrte Einsprachen bremsen die Neubautätigkeit. Zudem beeinflussen ESG-Vorgaben Investitionen entlang der gesamten Wertschöpfungskette, von erweiterten Reporting- und Offenlegungspflichten über Nachhaltigkeitsratings und -labels bis hin zu Finanzierungs- und Investorenanforderungen. 88 Prozent der Investoren gehen u. a. davon aus, dass neue Energie- und Klimavorgaben erheblichen Sanierungs- und Restrukturierungsbedarf auslösen.

Angesichts des anhaltenden Angebotsmangels wurden die Umfrageteilnehmenden auch gefragt, mit welchen Massnahmen der Gesetzgeber die Neubauaktivität wieder ankurbeln könnte. Neun von zehn Befragten (90%) sind überzeugt, dass vereinfachte und digitalisierte Baubewilligungsverfahren sowie beschleunigte Einspracheverfahren die Neubautätigkeit deutlich fördern würden. 85 Prozent sehen zudem in einer Lockerung starrer Bau- und Zonenregulierungen einen entscheidenden Impuls für die Neubauaktivität. >>>



Quelle: EY Schweiz 2026

>>> «Geopolitische Unsicherheiten – etwa US-Zölle, internationale Handelskonflikte, der Ukraine-Krieg oder globale Finanzmarktrisiken – wirken sich verstärkt als exogene Störfaktoren auf den Schweizer Immobilienmarkt aus, insbesondere in stark international ausgerichteten Zentren», sagt Daniel Zaugg, Sector Leader Real Estate, Construction & Building Material bei EY in der Schweiz. «Diese Effekte verstärken bestehende Tendenzen zur regionalen Polarisierung, indem sie die Kluft zwischen stark internationalisierten Märkten wie Genf und Zürich und eher binnenorientierten Regionen vertiefen. Dennoch bleibt die Schweiz insgesamt ein politisch und wirtschaftlich stabiler Standort – und positioniert sich in unsicheren Zeiten sogar als «Safe Haven» für Kapital», so Zaugg.

Hauptfokus auf Wohnen

Wohnliegenschaften bleiben weiterhin die beliebteste Anlageklasse. Mit rund 81 Prozent der Befragten geben zudem mehr Investoren an, ihren Investmentfokus stark auf Wohnimmobilien zu richten (2025: 74%). An den Top-9-Standorten (Basel, Bern, Genf, Lausanne, Lugano, Luzern, St. Gallen, Zürich, Zug) liegt der Invest-

mentfokus der befragten Investoren mehrheitlich auf Wohnimmobilien. Ausserhalb der Top-9-Standorte liegt der Investmentfokus mit 81 Prozent sogar noch stärker auf Wohnimmobilien, während Büro- und Detailhandelsimmobilien nur wenig nachgefragt sind und 9 respektive 10 Prozent erreichen. 89 Prozent der Befragten stimmen zu, dass Agglomerationen aufgrund der Dichte in den Stadtzentren – auch wegen ihrer positiven Einstellung gegenüber Ersatzneubauten oder der Erteilung von Baugenehmigungen – die Regionen mit Aufstiegs Potenzial sind (insbesondere in der Deutschschweiz).

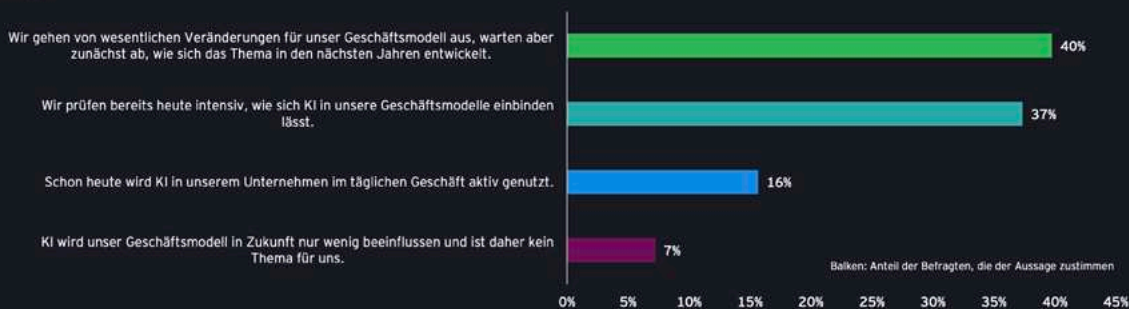
Wie bereits im Vorjahr zeigt sich eine gestiegene Investitionstendenz in den Bereichen Logistik- und Büroimmobilien. Büro überholt Logistik im Jahresvergleich, wobei 58 Prozent diese Nutzungsart als Investitionsfokus sehen (2025: 48%), während Logistik mit 51 Prozent nahezu auf Vorjahresniveau verharrt (2025: 52%). Büroimmobilien sind damit 2026 die zweitbeliebteste Anlageklasse unter den Investoren. Data Center (44%) sowie Life-Science-/Health-Care-Immobilien (41%) gewinnen moderat hinzu, insbesondere bei institutionellen Investoren mit langfristigem Fokus, gestützt durch die Nachfrage im Bereich Künstliche Intelligenz und im

Gesundheitssektor. «Büroimmobilien mit hoher Standortqualität und moderner Ausstattung dürften eine solide Performance erzielen, da der persönliche Austausch in einer hybriden Arbeitswelt weiterhin geschätzt wird», sagt Erik Ganz, Director Real Estate Assurance Financial Services und Advisory bei EY in der Schweiz. Der Investmentfokus nach Standorten (Top-9) verdeutlicht die lokale Differenzierung: Wohnen steht nahezu überall im Vordergrund – mit Ausnahme von Zug, wo Büro (48%) leicht vor Wohnen (45%) liegt. Büro gewinnt insbesondere in Bern und Luzern (+10%), während Genf und Lugano rückläufig sind. Der Detailhandel verliert stark an Bedeutung; Zürich bildet die Ausnahme, Basel verzeichnet mit rund –11 Prozent den stärksten Rückgang.

«Der Schweizer Immobilienmarkt bleibt strukturell attraktiv, wird jedoch zunehmend von demografischem Wandel und regionaler Polarisierung beeinflusst. Migration und veränderte Haushaltsstrukturen sichern die Nachfrage, während sich Investitionen stärker auf wirtschaftlich robuste Zentren, aber auch Nischen wie Wohnen im Alter konzentrieren. Periphere Regionen gewinnen dort an Bedeutung, wo Infrastruktur und Anbindung stimmen», sagt Ganz. >>>

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ

«Wie weit ist die Immobilienbranche beim Einsatz von Künstlicher Intelligenz (OpenAI)? – Bitte wählen Sie aus den nachfolgenden Antworten, wie Ihr Unternehmen mit dem Thema umgeht.»



Quelle: EY Schweiz 2026

KI folgt dem ESG-Muster

Künstliche Intelligenz gilt in der Immobilienbranche als strategisch relevant, befindet sich jedoch mehrheitlich noch in der Prüf- und Analysephase. Während 40 Prozent der Befragten erwarten, dass KI ihr Geschäftsmodell wesentlich beeinflussen wird, setzen bislang lediglich 16 Prozent KI aktiv im täglichen Geschäftsbetrieb ein.

Erste Dynamik zeigt sich im Backoffice: 40 Prozent nutzen KI zur Automatisierung des Schriftverkehrs, weitere 29 Prozent planen entsprechende Anwendungen. Im Bereich Planung, Entwicklung und Bauausführung setzen 30 Prozent KI bereits ein, während 44 Prozent die Implementierungen vorbereiten. Dabei bestehen gemäss Umfrage deutliche regionale Unterschiede: In der Deutschschweiz nutzen 33 Prozent KI aktiv, in der Romandie derzeit niemand, dort planen jedoch 62 Prozent eine Einführung. Zurückhaltender agiert die Branche bei Bewertung und Entscheidungsunterstützung: Lediglich 6 Prozent setzen KI hier operativ ein, während 58 Prozent mittelfristig keinen oder erst späteren Einsatz erwarten.

Ganz zufolge wird KI in der Immobilienbranche als strategisches Zukunftsthema anerkannt und mit hohem Mehrwertpotenzial verbunden;

die konkrete Umsetzung bleibe aber anspruchsvoll – sowohl operativ als auch regulatorisch. Aktuell werde KI vor allem in standardisierten Prozessen mit klaren Effizienzpotenzialen eingesetzt, etwa im digitalen Property Management, im Reporting oder in Pilotprojekten zur Energieoptimierung. In datengetriebenen Bewertungs- und Transaktionsprozessen agierten die Akteure hingegen zurückhaltend, da Datenschutz und fehlende Datengrundlagen Grenzen setzen, sagt Ganz: «Trotz zunehmender Automatisierung bleibt die fachliche Verantwortung zentral.»

Wirkung statt Siegel

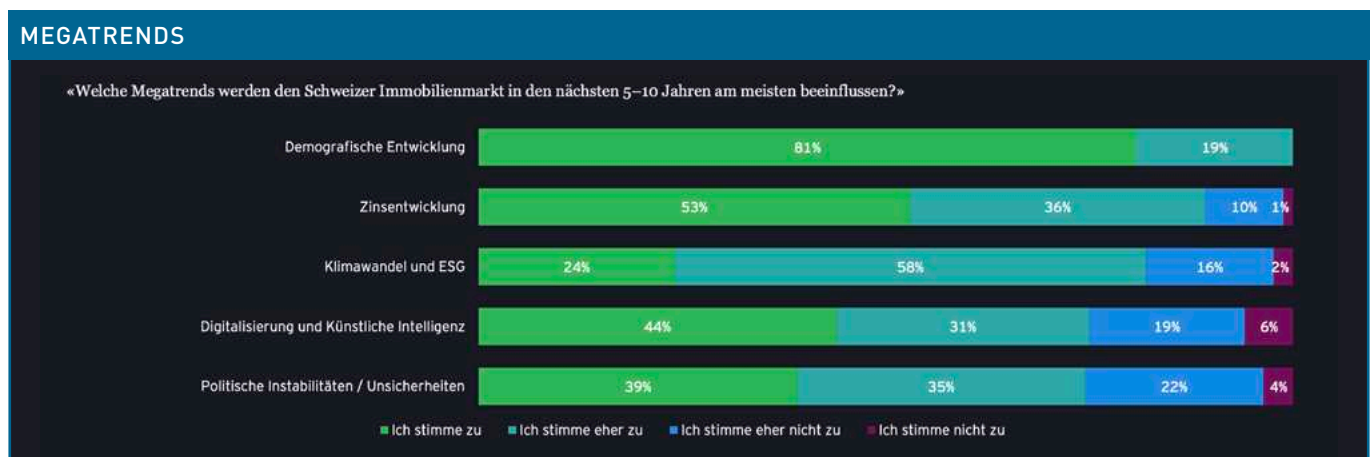
Energetische Sanierungen entwickeln sich zum zentralen Investitionshebel im Bestand. 94 Prozent der Befragten sehen im Druck zur CO₂-Reduktion und zu energetischen Massnahmen einen wesentlichen Treiber. Regulatorische Vorgaben verstärken diesen Trend zusätzlich. ESG-orientierte Akteure sichern sich Wettbewerbsvorteile, wobei neben ökologischen auch soziale Kriterien an Wichtigkeit gewinnen. Zugleich beeinflussen ESG-Anforderungen Finanzierungsbedingungen und Renditeerwartungen spürbar: 84 Prozent erwarten entsprechende Auswirkungen. Gleich-

zeitig stellen 93 Prozent den Mehrwert formaler Nachhaltigkeitslabels infrage und priorisieren Investitionen in die bauliche Substanz sowie messbare CO₂-Reduktionen.

Zinsen bleiben zentral

Der demografische Wandel wird von 100 Prozent der Befragten als zentraler Einflussfaktor für den Schweizer Immobilienmarkt in den kommenden 5 bis 10 Jahren eingestuft und hält weiterhin seine Spitzenposition unter den Megatrends (2025: 97%). Die Zinsentwicklung folgt für 98 Prozent auf Rang zwei (2025: 87%). Nachhaltigkeit, Digitalisierung und politische Unsicherheit prägen die nächste Transformationsphase: Klimawandel und ESG zählen für 82 Prozent nach wie vor zu den zentralen Markttreibern (2025: 83%). 75 Prozent der Befragten messen der Digitalisierung erheblichen Einfluss bei (+ 7 % ggü. 2025). Ferner gehen 74 Prozent der Befragten davon aus, dass politische Unsicherheiten den Markt ebenfalls beeinflussen.

Fazit der Autoren: Die Kombination aus Digitalisierung und volatilem politischen Umfeld rückt stärker in den Fokus der Akteure, verstärkt durch wachsende Eingriffe bei Wohnschutz, Finanzierung und Bewilligungen. •



Quelle: EY Schweiz 2026

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Anhaltend hohes Preisniveau



BILD: DEPOSITPHOTOS

Zweitwohnungen in Tourismusregionen bleiben begehrt.

GEMÄSS EINEM BLOG-BEITRAG VON WÜEST PARTNER BLEIBT DIE NACHFRAGE NACH ZWEITWOHNUNGEN IN SCHWEIZER TOURISMUSGEBIETEN SEHR HOCH – ENTSPRECHEND STEIGEN DIE PREISE. DER PREISANSTIEG SEI BEI ZWEITWOHNUNGEN SOGAR NOCH STÄRKER ALS IM DYNAMISCHEN WOHN-EIGENTUMSMARKT FÜR ERSTWOHN-SITZE, STELLEN DIE AUTOREN ROBERT WEINERT UND SIMON LÜTHI FEST.

PD/BW. Gemäss den Wüest Partner-Erhebungen sind die Preise für Zweitwohnungen mittlerer Preisklassen in touristischen Regionen seit Anfang 2020 im Schnitt um 46 Prozent

gestiegen; das entspricht einem Plus von 6,5 p.a. Eigentumswohnungen (Erstwohnsitz) in der Gesamtschweiz legten im selben Zeitraum um 32 Prozent zu (+4.6% pro Jahr). «Damit haben Zweitwohnungen die bereits hohe allgemeine Preisentwicklung am Schweizer Wohneigentumsmarkt klar übertroffen», stellen die Autoren fest.

Wachstum normalisiert sich

Zuletzt habe sich das Wachstum jedoch etwas abgeschwächt und stärker an den Erstwohnungsmarkt angenähert: 2025 seien die Preise für Zweitwohnungen im Schnitt noch um 4.3 Prozent gestiegen, für Eigentumswohnungen (Erstwohnsitz) in der Gesamtschweiz um 4,5 Prozent.

Das stärkste jährliche Wachstum seit Anfang 2020 verzeichneten die WP-Researcher in Graubünden und der Innerschweiz mit 7,7 respektive 8,3 Prozent; im Tessin fiel die Dynamik am geringsten aus. In jüngster Zeit habe sich das Wallis überdurchschnittlich entwickelt (202: + 6,2 %). Nach Jahren mit hoher Marktliquidität seien die Angebotszahlen in vielen Walliser Gemeinden zuletzt gesunken, so die Autoren. Das knapper werdende Angebot treffe auf eine unverändert hohe Nachfrage und habe den Preisauftrieb verstärkt. Als Ursache der hohen Nachfrage nach Zweitwohnungen machen die Autoren zum einen die zunehmende Verbreitung digitalen Arbeitens («Remote Working», «Workation») aus; auch erhöhten vielerorts Investitionen in die >>>

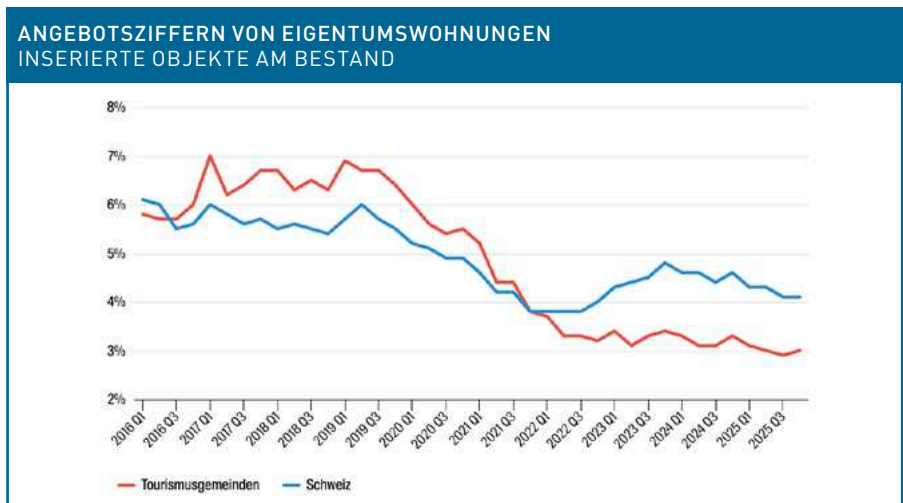
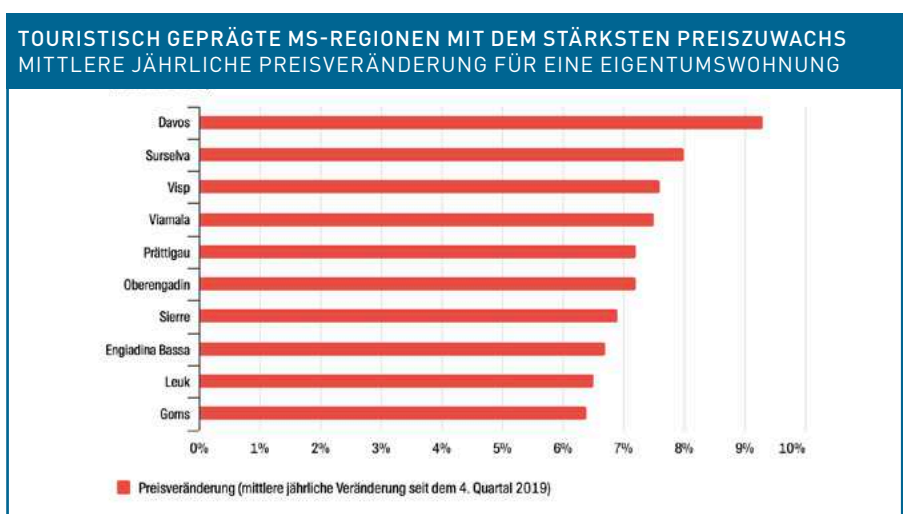
>>> Infrastruktur und der Ausbau des touristischen Ganzjahresangebots die Standortattraktivität. «Wo Destinationen nicht nur von wenigen Spitzenzeiten leben, sondern über das Jahr breiter ausgelastet sind, steigt die Bereitschaft, eine Zweitwohnung dauerhaft zu halten oder höhere Preise beim Kauf zu zahlen», so die Autoren. Ferner treffe die Nachfrage auf ein Angebot, das sich kaum ausweiten lässt. Die revidierte Raumplanung sowie das Zweitwohnungsgesetz machten es in vielen Gemeinden fast unmöglich, in einem Ausmass neue Kapazitäten zu schaffen, das mit der Nachfrage Schritt hält. Vielerorts bestehe ein anhaltender Nachfrageüberhang und ein entsprechender Druck auf die Preise.

Begrenztes Angebot

Mit den gestiegenen Preisen sei erwartungsgemäss das Angebot an verfügbaren Eigentumswohnungen in touristischen Gebieten in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Bis Ende 2019 war die Auswahl vielerorts noch vergleichsweise gross. Gründe dafür waren einerseits die erhöhte Neubautätigkeit kurz vor dem Inkrafttreten der Zweitwohnungsinitiative, andererseits eine generelle Verunsicherung nach deren Umsetzung, die die Kaufbereitschaft dämpfte. Seit Beginn der Coronapandemie hat sich das Bild jedoch grundlegend gedreht: Die spürbar höhere Nachfrage hat die Angebotszahlen merklich nach unten gedrückt. In vielen Tourismusregionen – insbesondere im Kanton Graubünden – ist es inzwischen schwieriger, eine Wohnung zu finden als in den urbanen Zentren der Schweiz.

Ausblick

In den kommenden Quartalen spreche vieles für weitere Preisanstiege bei Zweitwohnungen in den Schwei-



zer Tourismusregionen, obschon die Anstiegsstärke weiter nachlassen könnte, so die Autoren: «Es gibt derzeit keine starken Anzeichen, dass die Nachfrage deutlich nachlässt. Die hohe Zahlungsbereitschaft dürfte bestehen bleiben.» Auf der Angebotsseite seien kaum zusätzliche Impulse absehbar, schon aufgrund des regulatorisch engen Spielraums: In Gemeinden mit hohem Zweitwohnungsanteil begrenzen Zweitwohnungsrecht und Raumplanung neue Kapazitäten faktisch auf wenige, klar umrissene Fälle – so etwa Ersatzneubauten im Bestand, Umnutzungen

oder spezifische Nutzungsmodelle. Damit könne der Wohnungsbestand nicht im gleichen Tempo zulegen wie die Nachfrage – der Nachfrageüberhang bleibe somit bestehen was wiederum den Preisauftrieb stütze. Allerdings bleibe ein mittel- bis langfristiger Unsicherheitsfaktor bestehen: die Umsetzung der Zweitwohnungssteuer – welche das Halteverhalten, u. a. die Verkaufsbereitschaft, beeinflussen könnte, so die Autoren: «Je nach Ausgestaltung und Höhe könnte sie lokal entweder etwas mehr Angebot mobilisieren oder die Nachfrage dämpfen.» •

109. Schweizer Immobiliengespräch

In Zusammenarbeit mit



Antworten auf die Wohnungskrise

Dienstag, 5. Mai 2026

17.30 Uhr, Casino Bern

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen:

www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-5-mai-2026/



Sponsoren :

energie360°

smg | swiss
marketplace
group
Empowering Swiss Real Estate

TECTON®
MÄCHT BAUTEN DICHT

VON GRAFFENRIED
LIEGENSCHAFTEN

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Amenti

RESO
ADVISORY

LIFE-SCIENCES-IMMOBILIEN EUROPA

Auf Expansionskurs



BILD: DEPOSITPHOTOS

Der Life-Sciences-Sektor entwickelt sich vom Nischensegment zur spezialisierten Assetklasse.

GETRIEBEN VON TECHNOLOGISCHEN DURCHBRÜCHEN IN DEN BEREICHEN KI-GESTÜTZTE WIRKSTOFFFORSCHUNG, PERSONALISIERTE MEDIZIN, ZELL- UND GENTHERAPIEN SOWIE DIGITALE GESUNDHEITSLÖSUNGEN, ENTWICKELT SICH DER EUROPÄISCHE LIFE-SCIENCES-SEKTOR ZUNEHMEND ZU EINEM STRATEGISCHEN WACHSTUMSTREIBER FÜR VOLKSWIRTSCHAFTEN UND IMMOBILIENMÄRKTE. ZU DIESEM ERGEBNIS KOMMT EINE AKTUELLE STUDIE DES GLOBALEN IMMOBILIENDIENSTLEISTERS CBRE.

PD/BW. Gemäss des Anfang März 2026 veröffentlichten aktuellen «European Life Sciences Ecosystems: Sector Guide 2026» zählt Europa inzwischen 43 der weltweit 100 führenden Life-Sciences-Universitäten und profitiert von einem starken Forschungsumfeld sowie von umfangreichen Fördermitteln, darunter von einem EU-weiten Forschungs- und Innovationsbudget von 93,5 Milliarden Euro.

Auch auf der Finanzierungsseite beobachtet CBRE eine positive Dynamik: Demnach ist das Venture-Capital-Volumen im europäischen Healthcare- und Life-Sciences-Sektor 2025 auf 13,22 Milliarden Euro gestiegen – ein Plus von 2,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Parallel dazu wachse die Zahl

universitärer Spin-offs. Europäische Deep-Tech- und Life-Sciences-Ausgründungen würden inzwischen mit rund 398 Milliarden US-Dollar bewertet und beschäftigten mehr als 167.000 Mitarbeiter in über 7.300 Unternehmen, so die CBRE-Researcher. Diese Dynamik spiegele sich zunehmend am Immobilienmarkt wider. In etablierten Clustern wie Cambridge, London, Paris, Kopenhagen, Basel oder Zürich sowie in aufstrebenden Standorten entstehen neue spezialisierte Labor- und F&E-Flächen, so die Autoren der Studie. Der Bedarf an flexibel nutzbaren, technisch hochgerüsteten Immobilien steige deutlich – insbesondere in urbanen Wissenschaftsquartieren mit enger Verzahnung von Forschung, Klinik und Industrie: >>>

»»» «Der europäische Life-Sciences-Sektor entwickelt sich zunehmend über seinen Status als Nischenmarkt hinaus und gewinnt strategische Bedeutung. Für Immobilieninvestoren formiert sich hier eine spezialisierte Assetklasse, die durch eine langfristig stabile Nachfrage und attraktive Wertschöpfungspotenziale überzeugt.» Als ein prägendes Marktmerkmal nennen die Autoren der Studie den sogenannten «Lab-Premium»-Effekt: «Laborflächen erzielen signifikante Mietaufschläge gegenüber klassischen Büroflächen. Ursache sind höhere Bau- und Betriebskosten, komplexe technische Anforderungen sowie ein strukturell begrenztes Angebot in zentralen Lagen.» Gleichzeitig professionalisiere sich der Investmentmarkt weiter, da institutionelle Investoren gezielt in spezialisierte Life-Sciences-Produkte investieren.

Schweizer Life-Sciences Hubs sehr dynamisch

Die Schweiz sticht innerhalb des europäischen Life-Sciences-Sektors besonders durch die drei Cluster Basel, Lausanne-Genf und Zürich hervor, welche sich als wichtige Standorte für Forschung und Innovation

sowie Investitionen in Laborimmobilien positionieren. Auch im Jahr 2025 blieb die Pharmaindustrie gemäss der CBRE-Studie eine wichtige Stütze der Schweizer Wirtschaft. Mit einem Beschäftigungszuwachs von 2,2 Prozent (in Vollzeitäquivalenten) war sie einer der wenigen Wirtschaftszweige des zweiten Sektors mit positiver Entwicklung. Die Beschäftigung der gesamten Schweizer Wirtschaft wuchs im gleichen Zeitraum nur um 0,3 Prozent, im Industriesektor betrug der Beschäftigungsrückgang derweil -0,2 Prozent. Zudem konnten die Schweizer Pharmariesen dank einer erhöhten Investitionstätigkeit sowie den vereinbarten Preissenkungen in den USA die Einführung von Importzöllen für vorerst drei Jahre aufschieben. Mit einer Flächenverfügbarkeit von 88.000 Quadratmetern bei einem gleichzeitigen Bestand von 3,4 Millionen Quadratmetern per Ende 2025 ist der Schweizer Immobilienmarkt für Laborgebäude durch eine tiefe Verfügbarkeitsquote von 2,6 Prozent geprägt. Dies ist einerseits auf einen hohen Eigennutzeranteil sowie eine tiefe spekulative Bautätigkeit zurückzuführen, was für Scale-ups die Suche nach Anschlusslösungen oft erschwert.

Dennoch konnte über die letzten Jahre eine starke Ausdehnung und Institutionalisierung des Schweizer Laborimmobilienmarktes beobachtet werden. Angesichts des jährlichen zusätzlichen Flächenbedarfs von rund 80.000 Quadratmetern zwischen 2013 und 2023 hätten sich auch einige institutionelle Immobilieninvestoren zu einer Allokation in diesem Sektor entschieden, so die CBRE-Researcher. Letzthin sei die Flächenachfrage aufgrund des schwerer zugänglichen Wagniskapitals jedoch spürbar zurückgegangen.

Basel – Etabliertester Life-Sciences-Standort der Schweiz

Die beiden Basler Halbkantone bleiben das etablierteste Schweizer Life-Sciences-Zentrum und weisen eine hohe Beschäftigungsdichte auf. Über 33.500 Beschäftigte arbeiten hier im Life-Sciences-Sektor – rund 22 Prozent aller Schweizer Life-Sciences-Jobs (exkl. Pharmastandorte im Aargauer Fricktal). Die Region befindet sich in einem strukturellen Wandel: Der traditionell eigengenutzte Laborflächenmarkt entwickelt sich zu einem aktiven Vermietungsmarkt mit hoher Neu- und Umbautä- >>>

QUELLE: CBRE SCHWEIZ, FRÜHJAHR 2026

LABORGEBÄUDE / FORSCHUNGSFLÄCHEN	AUSGEWÄHLTE KANTONE					
	Schweiz	BS	BL	ZH	VD	GE
Bestand in m ²	3.400.000	375.000	240.000	510.000	350.000	125.000
Verfügbarkeit in m ² (innerhalb von 3 Monaten)	88.000	12.000	35.000	7.000	19.000	5.000
Verfügbarkeit in % des Bestands (innerhalb von 3 Monaten)	2.6	3.2	14.6	1.4	5.4	4.3
Neubau- & Umbaupotenzial 2025–2023 p. a. in m ²	50.000	13.000	6.000	3.500	15.000	7.000
Neubau- & Umbaupotenzial 2025–2023 p. a. in % des Bestands	1.5	3.5	2.5	0.7	4.3	5.4
Nettoabsorption 2013–2023 p. a. in m ²	80.000	4.500	6.500	14.500	13.000	4.500
Nettoabsorption 2013–2023 p. a. in % des Bestands	2.4	1.2	2.7	2.8	3.7	3.6

>>> tigkeit, unterstützt durch die Öffnung ehemaliger Industrieareale (z.B. Klybeck, Rosental, Novartis Campus und Schweizerhalle) und eine steigende Investorennachfrage. Die Verfügbarkeitsraten belaufen sich im Stadtgebiet auf 3,2 Prozent und in den Basler Vororten aufgrund einzelner grösserer Flächenaufgaben auf 14,6 Prozent.

Region Genfersee – Wachstumsstarker Cluster

Die Region Lausanne-Genf mit ihrer Nähe zur EPFL zählt zu den dynamischsten Life-Sciences-Hubs Europas. Mit einem jährlichen Beschäftigungswachstum von rund 5 Prozent über das vergangene Jahrzehnt zählt die Region zu den am schnellsten wachsenden Clustern Europas. Grosse Entwicklungsprojekte – darunter neue Forschungsgebäude in Lausanne und Genf – erweitern die regionale Innovations- und Laborinfrastruktur bei einer gleichzeitig leicht überdurchschnittlichen Flächenverfügbarkeit von 4,3 Prozent (Kanton Waadt) bzw. 5,4 Prozent (Kanton Genf) per Ende 2025.

Zürich – Hotspot mit globaler Strahlkraft

Der Raum Zürich hat sich zu einem führenden Innovationsstandort für Biotech, Healthtech und Deep-tech entwickelt. Der Kanton zählt ge-

mäss der CBRE-Studie gegen 1.000 Life-Sciences-Unternehmen, wobei viele davon Mikro- und Kleinunternehmen sind. Die ETH Zürich und Universität Zürich gehören zu den weltweit führenden Forschungsinstitutionen und bilden das Rückgrat des Technologie- und Start-up-Ökosystems. Rund zwei Drittel des kantonalen Laborgebäudebestands von rund 510.000 Quadratmeter sind den Hoch- und Fachhochschulen zuzuordnen. Die Verfügbarkeit von Laborkflächen liegt gemäss der Studie bei nur 1,4 Prozent – dies ist der tiefste Wert aller Grosszentren und eine gute Voraussetzung für weitere Laborinvestitionen.

Blick nach Deutschland

Auch Deutschland nimmt im europäischen Vergleich eine Schlüsselrolle ein. Insbesondere Berlin und München haben sich als führende Innovationsstandorte etabliert. Berlin profitiert von einer ausgeprägten Start-up-Kultur, einer starken universitären Forschungslandschaft sowie international sichtbaren Institutionen wie dem Berlin Institute of Health @ Charité. Die Stadt vereint den Grossteil des deutschen Venture-Capital-Volumens im Life-Sciences-Sektor auf sich. Dabei zeigt sich gemäss CBRE ein deutlicher Trend zur Urbanisierung: Um im Wettbewerb um hochqualifizierte Talente zu bestehen, fragen Unternehmen verstärkt

Standorte in zentralen Innenstadtlagen nach. Neben etablierten Clustern in Adlershof, im Südwesten Berlins und in Potsdam zeugen gemäss der Studie neue, innerstädtische Projektentwicklungen von der wachsenden Bedeutung spezialisierter Laborimmobilien.

München gilt als Deutschlands führender und größter Biotechnologie-Standort mit rund 450 Biotech- und Pharmaunternehmen. Das Ökosystem wird getragen von einer exzellenten Forschungs- und Hochschullandschaft unter anderem mit der Ludwig-Maximilians-Universität München (LMU) und der Technischen Universität München (TUM) sowie Einrichtungen der Helmholtz- und Max-Planck-Gesellschaft. Standorte im Südwesten Münchens wie Martinsried und auch im Norden wie Garching zählen zu den wichtigsten Innovationszentren Europas. «Grosse Finanzierungsrunden, neue Forschungs- und Produktionszentren sowie geplante Campuserweiterungen unterstreichen die langfristige Wachstumsdynamik des Standorts», berichten die CBRE-Researcher. In beiden Märkten gebe es eine aussergewöhnlich starke Innovationspipeline: «Der Bedarf an hochspezialisierten Labor- und F&E-Flächen wird weiter steigen – erfolgreich werden jene Standorte sein, die wissenschaftliche Exzellenz, Kapitalzugang und passende Immobilienprodukte strategisch miteinander verbinden. •

EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Shoppingcenter-Markt im Wandel



BILD: DEPOSITPHOTOS

Im Shoppingcenter-Markt spielt «Fashion» inzwischen nicht mehr die Hauptrolle.

EINE LANGZEITANALYSE DES WIESBADENER ANALYSEHAUSES ECOSTRA BESTÄTIGT: IM DEUTSCHEN MARKT FÜR SHOPPINGCENTER HABEN SICH DIE GEWICHTE VERSCHOBEN. GRUNDLAGE DER ANALYSE SIND FAST 50.000 BEWERTUNGEN UND DIE AUSWERTUNG EINES EINMALIGEN DATENSCHATZES AUS ANDERTHALB JAHRZEHNEN BEFRAGUNG VON MIETERN IN DEUTSCHEN SHOPPINGCENTERN.

PD/BW. Seit 2011 führt die Wirtschafts- und Standortberatung Ecostra GmbH aus Wiesbaden eine jährliche Mieterbefragung zur Ertragsituation der Geschäfte in den deutschen Shoppingcentern durch. Die Ergebnisse werden dann im so-

genannten «Shoppingcenter Performance Report» veröffentlicht (s. Kasstext). Für jedes einzelne Center wird die Anzahl aller Mieter, jene der Teilnehmer an der Befragung und das konkrete Ergebnis genannt.

Der Report bietet somit ein Höchstmass an Datentransparenz – was aber bei den Eigentümern und Betreibern der Center nicht nur Freude auslöst. Denn anders als in ähnlichen Marktberichten werden hier nicht nur die gut performenden Top-Center genannt, sondern auch über jene berichtet, bei denen offensichtlich eine grosse Unzufriedenheit unter der Mieterschaft herrscht.

In den zwischenzeitlich nun 15 Befragungsrunden wurden von Ecostra bei den Shoppingcenter-Mietern annähernd 50.000 Bewertungen zur Performance ihrer Geschäfte in den einzelnen Centern eingesammelt. «Ein

enormer Datenschatz, der seinesgleichen sucht und der eine einzigartige Informationsquelle zum deutschen Einzelhandelsmarkt darstellt», betont Dr. Joachim Will, Geschäftsführer von Ecostra.

Citti-Park in Kiel an der Spitze

Gesamtsieger und somit aus Mietersicht bestperformendes Center in der 15-jährigen Gesamtbetrach- >>>



Joachim Will, Ecostra GmbH

QUELLE: ECOSTRA 2026

DIE TOP 10 MIT DER BESTEN MIETERBEWERTUNG IN DER LANGZEITBETRACHTUNG 2011-2025

Rang	Ort – Shoppingcenter (Bundesland)	Anzahl Mieter-bewertungen	Ø-Bewertung
1	Kiel – Citti-Park (SH)	163	1.61
2	Paderborn – Südring Center (NW)	107	1.76
3*	Oldenburg – Famila Einkaufsland Wechloy (NI)	155	1.81
3*	Lübeck – Citti-Park (SH)	136	1.81
5*	Stralsund – Strelapark (MV)	83	1.82
5*	Konstanz – Lago Shopping Center (BW)	164	1.82
7	Greifswald – Elisen Park (MV)	80	1.85
8	Sindelfingen – Breuningerland (BW)	282	1.87
9	Bentwisch – Hanse Center (MV)	100	1.93
10	Magdeburg – Börde-Park (ST)	92	1.96

*Die identische Bewertung mit einem anderen Shoppingcenter führte zu einer mehrfachen Belegung der entsprechenden Platzierung.
 Durchschnittswert nach Schulnoten von 1 (=sehr gut) bis 5 (=mangelhaft)

>>> Die rote Laterne dieses Gesamt-rankings hält dagegen das Flair in Fürth, an zweitletzter Stelle folgt das Forum

Schwanthaler Höhe in München, als Drittletzter ist das Schultheiss-Quartier in Berlin platziert, knapp vor der Dreiländergalerie in Weil am Rhein. «Es fällt auf, dass die Spitzengruppe durchwegs aus Shoppingcentern besteht, welche einen leistungsstarken Lebensmittelmarkt als Ankerbetrieb haben», so Will. Alle Topplatzierten

befinden sich der Studie zufolge an verkehrlich gut erreichbaren Standorten an der städtischen Peripherie. Ebenso sei bemerkenswert, dass sich im Tabellenkeller nicht wenige modalastige Einkaufstempel in Innenstadtlagen tummeln, sagt Will: «Das war nicht immer so!»

Lebensmittel lösen Mode ab

Um Trends und Entwicklungen deutlich zu machen, wurden von ecostra die Daten auch in fünfjährige Abschnitte gegliedert und für diese Zeitspannen Teilauswertungen durchgeführt. In dieser Teilauswertung wird eine Entwicklung deutlich, welche vor 15 Jahren bestenfalls in Ansätzen erkennbar war, zwischenzeitlich sich aber sehr deutlich manifestiert.

So zeigen die Daten für den ersten Zeitabschnitt von 2011 bis 2015, dass mit dem Lago in Konstanz, den Breuningerländern in Sindelfingen und Ludwigsburg, dem Westfield Centro in Oberhausen, dem Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach bei Frankfurt und dem Alexa in Berlin noch sechs Center mit klarem Mode-Angebotsschwerpunkt in den Top 10 vertreten waren. In der jüngsten fünfjährigen Zeitspanne von 2021 bis 2025 findet sich mit dem Westfield Ruhrpark in Bochum nur noch ein einziges solches Center in der Spitzengruppe. Alle anderen sind als Center zu klassifizieren, die von einer starken Nahversorgungskomponente geprägt sind. «Hier hat sich im Shoppingcenter-Markt etwas grundsätzlich verschoben», sagt Will. «Food ist das neue Fashion, nur dass mit Food nicht die Gastronomie, sondern der Lebensmittelhandel gemeint ist.» Weiter verweist der Ecostra-Chef darauf, dass die Innenstadtcenter zwar in Architektur, Mallgestaltung und Flächenkonzeption weiterhin Massstäbe setzen, doch die meist eher schlicht und funk- >>>

QUELLE: ECOSTRA 2026

DIE 10 CENTER MIT DER UNZUFRIEDENSTEN MIETERBEWERTUNG IN DER LANGZEITBETRACHTUNG 2011-2025

Rang	Ort – Shoppingcenter (Bundesland)	Anzahl Mieter-bewertungen	Ø-Bewertung
228	Kaierslautern – K in Lautern (RP)	164	3.70
229	Weiterstadt – Loop5 (HE)	300	3.77
230	Hagen – Rathaus-Galerie	68	3.79
231	Neu-Ulm – Glacis Glerie (BY)	129	3.81
232	Frankfurt am Main – Skyline Plaza (HE)	232	3.83
233	Mettmann – Galerie Königshof (NW)	70	3.94
234	Weil am Rhein – Dreiländergalerie (BW)	23	4.13
235	Berlin – Schultheiss-Quartier (BE)	52	4.31
236	München – Forum Schwanthaler Höhe (BY)	48	4.40
237	Fürth – Flair (BY)	17	4.59

Durchschnittswert nach Schulnoten von 1 (=sehr gut) bis 5 (=mangelhaft)

>>> tional gestalteten, dezentralen Standorte für die Mieter offensichtlich bessere und stabilere Erträge ermöglichen. «Und das ist es, was am Ende des Tages zählt», so Will.

Erfolgsfaktor Management-Kompetenz

Waren es vor Jahren noch die grossen Betreibergesellschaften, die hinsichtlich Leistungsfähigkeit in Bezug auf Management, Leasing und Marketing die besten Mieterbewertungen erhielten, sind es heute vor allem kleine Betreiber, die ihre Wurzeln im Handel haben. Auch zeigen die von solchen Unternehmen geleiteten Center häufig eine bessere Ertragskraft und damit höhere Mieterzufriedenheit. Die Datenauswertung illustriert dies deutlich: In der ersten 5-Jahres-Spanne von 2011 bis 2015 führt die ECE noch klar das Betreiberranking an, wird dann aber bereits in der Zeit

von 2016 bis 2020 von der Citti-Gruppe abgelöst und fällt auf den dritten Platz zurück.

In der jüngsten Zeitspanne von 2021 bis 2025 bestätigt die Citti-Gruppe dann nochmals ihren Spitzenplatz, während die ECE nun auf Rang 7 zurückfällt. «Dies ist durchaus erstaunlich, da grosse Betreibergesellschaften, die häufig im Auftrag von Investmentfonds umfangreiche Center-Portfolien betreuen, entsprechende Skaleneffekte nutzen können», konstatiert der bei Ecostra für die Performance-Reports zuständige Projektleiter Thomas Terlinden. «Möglicherweise haben Centermanager, die ihre Wurzeln im Handel hatten oder nach wie vor im Handelsgeschäft aktiv sind, einen anderen Zugang und ein anderes Verständnis für die Belange des Handels respektive sie zeigen eine stärkere Kundenorientierung. Eine andere Erklärung hierfür hätten wir derzeit sonst nicht.» •

Shoppingcenter Performance Report Deutschland

Beim Shoppingcenter Performance Report Deutschland (SCPRD) handelt es sich um eine Befragung der Mieter in den Einkaufszentren zur wirtschaftlichen Performance ihrer Stores an den jeweiligen Standorten. Befragt werden dabei die Expansions- und Vertriebsleiter in den Unternehmenszentralen und nicht die Shopmanager vor Ort, da nur die Erstgenannten qualifiziert Auskunft über die Umsatztätigkeit von vielen ihrer Shops innerhalb eines nationalen Marktes geben können. Gleichzeitig werden auch weitere, zum Teil wechselnde Themen zur Situation und Entwicklung des Handels abgefragt. Teilnahmeberechtigt sind Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsunternehmen, welche mindestens 3 Geschäfte in 3 verschiedenen Einkaufszentren in Deutschland betreiben. Auf Grundlage von repräsentativen Stichproben kann davon ausgegangen werden, dass - je nach Mieterzusammensetzung eines Centers - etwa 40 bis 60 Prozent der Mieter eines Centers diese Kriterien erfüllen und somit teilnahmeberechtigt sind. Die Ergebnisse der Mieterbefragung werden im Report für jedes einzelne Shoppingcenter ausgewiesen, wobei auch die Anzahl der auf ein Objekt entfallenden Mieterantworten genannt wird. Durch die nun 15 Befragungsrunden des SCPRD liegt zwischenzeitlich ein Datenschatz bestehend aus insgesamt 49.198 einzelnen Bewertungen von Shoppingcenter-Mieter*innen vor, der einen einmaligen Einblick in die Situation und Entwicklung dieses wichtigen Segments des Einzelhandelsmarktes bietet. Vor diesem Hintergrund lag es nahe, im Rahmen einer Grundlagenanalyse diese Daten auszuwerten und so langfristige Trends zu identifizieren. (bw)

QUELLE: ECOSTRA 2026

DIE BUNDESLAND-SIEGER IN DER LANGZEITBETRACHTUNG 2011-2025				
Bundesland	Rang D gesamt	Ort - Shoppingcenter	Anzahl Mieterbewertungen	Ø-Bewertung
BY	11*	Regensburg - Donau-Einkaufszentrum	241	2.01
BW	5*	Konstanz - Lago Shopping-Center	164	1.82
BE	18	Berlin - Alexa Shopping- und Freizeitcenter	360	2.14
BB	28*	Wildau - A10-Center	393	2.34
HB	40*	Bremen - Weserpark	345	2.41
HH	27	Hamburg - Tibarg Center	95	2.33
HE	11*	Sulzbach - Main-Taunus-Zentrum	362	2.01
MV	5*	Stralsund - Strelapark	83	1.82
NI	3*	Oldenburg - Famila Einkaufsland Wechloy	155	1.81
NW	2*	Padernborn - Südring-Center	107	1.76
RP	44*	Mainz - Rämepassage	68	2.43
SL	55	Neunkirchen - Saarpark-Center	323	2.49
SN	17	Chemnitz - Chemnitz Center	156	2.13
ST	10	Magdeburg - Börden-Park	92	1.96
SH	1	Kiel - Citti-Park	163	1.61
TH	26	Erfurt - T.E.C. Thüringer Einkaufszentrum	83	2.31

*Die identische Bewertung mit einem anderen Shoppingcenter führte zu einer mehrfachen Belegung der entsprechenden Platzierung. Durchschnittswert nach Schulnoten von 1 (=sehr gut) bis 5 (=mangelhaft)

MARKTKOMMENTAR

Neue Turbulenzen

IN DEN LETZTEN BEIDEN HANDELSWOCHEN SORGTEN SICH DIE ANLEGER INSBESONDERE ÜBER DEN BEGINN DES KRIEGES IM IRAN. OBWOHL SICH EINE ESKALATION IM VORFELD ABGEZEICHNET HATTE, WURDEN VIELE INVESTOREN DENNOCH AUF DEM FALSCHEN FUSS ERWISCHT. DER KONFLIKT KÖNNTE SICH EVENTUELL LÄNGER HINZIEHEN ALS ANGENOMMEN; BLOCKIERTE LIEFERSTRECKEN FÜR ÖLTANKER LIESSEN DEN ROHÖLPREIS MARKANT ANSTEIGEN – ENTSPRECHEND ZUGENOMMEN HAT DIE UNSICHERHEIT DER ANLEGER.

FL/TM. Vor allem die Aktienmärkte ausserhalb der USA verzeichneten im März spürbare Kursverluste. In Asien verlor der Nikkei im laufenden Monat über 6 Prozent an Wert, in Europa gab der DAX um 6,5 Prozent nach und der SMI weist im März sogar ein Minus von über 7 Prozent aus. Aber auch der US-Index S&P 500 verzeichnet im bisherigen Verlauf des Monats März einen Kursverlust von 7,5 Prozent.

REAL Index

Im Vergleich dazu zeigten sich die Schweizer Immobilienaktien relativ stabil. Dennoch haben Anleger ihre Positionen in diesem Segment in den vergangenen Wochen teilweise reduziert. Die Verkäufe stehen indirekt im Zusammenhang mit dem Konflikt im Iran. Steigende Zinsen sowie Rebalancing-Effekte infolge von Kursrückgängen in anderen Sektoren führten ebenfalls zu Abflüssen im Immobilienbereich. Der REAL Index büsste im März 3,18 Prozent ein, liegt seit Jahresbeginn aber weiterhin mit über 11 Prozent im Plus.

Die Immobiliengesellschaften befinden sich derzeit mitten in der Reporting Season – so veröffentlichte auch die SF Urban Properties AG. Im Geschäftsjahr 2025 stieg der Liegenschaftsertrag auf 31,7 Mio. CHF (+1,71%); der Reingewinn exkl. Neu-

bewertungseffekte lag mit 12.9 Mio. CHF leicht unter dem Vorjahreswert (13,1 Mio.) Der Wert der Anlageliegenschaften (50 Objekte) betrug per Jahresende 825,7 Mio. CHF.

Der europäische Immobilienmarkt reagiert bekanntlich deutlich schneller auf Unsicherheiten an den Aktienmärkten. Im laufenden Monat hat der EPRA Index 8,63 Prozent nachgegeben; die Jahresperformance reduzierte sich auf ein Plus von 1,25 Prozent (nicht währungsbereinigt).

SWIIT Index

Auch die Schweizer Immobilienfonds verzeichneten im März hohe Handelsvolumen. Dies steht jedoch hauptsächlich im Zusammenhang mit der Aufnahme des 48. Fonds in den SWIIT Index. Der Mobifonds Swiss Property wurde bereits im 2012 lanciert und wies vor der Kotierung eine Marktkapitalisierung von über 1,2 Mrd. CHF auf. Die bereits beachtliche Grösse erklärt die erhöhten Handelsvolumen zu Monatsbeginn. Diese wurden unter anderem durch indexnahe Investoren und den entsprechenden Portfolioumschichtungen ausgelöst.

Im April wird sich die Anzahl der Mitglieder im SWIIT erneut erhöhen. Der 49. Fonds wird der neu lancierte Swiss Life REF (CH) ESG Diversified Commercial Switzerland mit einem Start-



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

volumen von bis zu 500 Mio. CHF sein. Auch diese Integration könnte kurzfristig für einen erhöhten Verkaufsdruck sorgen. Aufgrund der geringeren Fondsgrösse dürfte der Effekt jedoch etwas kleiner ausfallen.

Der SWIIT Index bleibt stark von Entwicklungen am Primärmarkt geprägt. Neben den Kotierungen wurde in den vergangenen Tagen auch der Fondiaria SICAV mit einem Volumen von rund 200 Mio. CHF lanciert. Gleichzeitig bleibt die Kapitalnachfrage über Emissionen stabil. Kürzlich haben die beiden Immobilienfonds Helvetia Swiss Property Fund (CHF 128 Mio.) und Swissinvest Real Estate Fund (CHF 170 Mio.) ihre Emissionen mit einem Gesamtvolumen von 300 Mio. CHF gestartet. Vor diesem Hintergrund verzeichnete der SWIIT Index im März ein Minus von 2,94 Prozent. Die Jahresperformance liegt aufgrund der jüngsten Abgaben derzeit bei -19,1 Prozent. •

12.3.2026	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	3 361.29	-3.00	1.46
REAL	5 018.09	-3.18	11.02
SWIIT	589.84	-2.94	-1.91
EPRA EUROPE INDEX	1 656.15	-8.63	1.25
NET CHANGES			
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	0.1530	0.259	0.118
CHF SARON 5Y	0.3585	0.258	0.039
CHF SARON 10Y	0.6110	0.195	-0.054
CHF SARON 15Y	0.7950	0.166	-0.065

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							9. MÄRZ 2026		
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2026	HÖCHST 2026	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			113000	1	156900	1	137500	2
140241	AGRUNA AG			3200	2	3850	1	3255	2
10202256	CASAINVEST N	560	590	610	70	0	0	590	100
115930857	ECORENOVA N			1370	5	0	0	0	0
255740	ESPACE REAL ESTATE HLDG N	208	230	208	9	230	90	211	20
190684	IMBEX HLDG N	7500	7830	7705	1	7875	15	7700	1
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			14400	1	24900	1	14600	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			3000	12	6500	3	3500	3
11502954	KONKORDIA AG N	7450	7500	7400	4	7700	3	7450	1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	80	80	82	192	0	0	80	8
257770	REUSSEGG HLDG N			120	150	0	0	330	13
54702757	SIA-HAUS VZ N	9000	10250	9850	5	0	0	10250	2
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN N	2400	2560	2410	1	2845	2	2400	1
253801	TERSA AG			14550	1	17500	1	15700	1
172525	TONWERK LAUSEN N			17800	1	22195	1	19500	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	17000	17000	15100	1	35000	1	17000	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	236	248	238	100	248	78	248	1
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	69	74	64	200	69	200	69	3
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	147	150	150	200	151	150	150	50



B E K B | B C B E

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											12. MÄRZ 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	101.60	144.00	2.16%	41.73%	-3.49%	1.27%	124.60	150.40	1'412'874'864	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	126.75	176.00	1.95%	38.86%	-4.35%	1.14%	154.00	187.80	1'459'045'280	
CH0200600911	COMUNUS SICAV	173.20	233.00	2.64%	34.53%	1.97%	2.58%	182.00	250.00	710'615'982	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	102.80	131.00	2.07%	27.43%	-2.61%	2.27%	114.80	141.00	1'052'807'176	
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	118.00	148.00	2.21%	25.42%	-1.86%	1.10%	130.20	154.80	2'905'463'480	
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	79.25	100.50	2.55%	26.81%	0.50%	1.07%	93.00	111.40	849'738'053	
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	186.15	197.00	3.79%	5.83%	-0.51%	1.72%	191.60	208.50	1'737'299'463	
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	113.25	148.00	2.49%	30.68%	-0.67%	1.23%	142.60	161.40	3'086'416'568	
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPUS	100.90	110.00	3.21%	9.02%	-5.50%	2.06%	105.20	117.80	875'380'000	
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	166.55	244.00	2.14%	46.50%	-0.81%	1.13%	230.00	257.00	4'002'483'280	
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	120.75	167.00	1.93%	38.30%	-0.12%	5.05%	140.20	173.60	772'375'000	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	120.75	168.00	2.30%	39.13%	-4.55%	1.19%	159.00	179.00	3'233'269'368	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	162.40	246.00	1.97%	51.48%	-2.77%	1.26%	235.00	257.50	2'083'644'846	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	118.20	161.00	2.61%	36.21%	-3.48%	0.62%	152.40	170.00	434'700'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	106.45	105.00	5.36%	-1.36%	-0.94%	0.73%	95.50	109.80	598'389'120	
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	97.85	103.00	2.79%	5.26%	-3.74%	0.42%	95.10	107.00	395'441'102	
CH051388323	HELVETIA (CH) SWISS PF	100.40	127.60	2.17%	27.09%	-6.58%	1.48%	112.60	141.80	1'244'100'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	188.70	255.00	2.65%	35.14%	-1.35%	0.96%	227.00	257.00	1'632'000'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	422.25	645.00	2.11%	52.75%	-4.59%	0.85%	577.00	687.00	2'491'440'210	
CH0002782263	LA FONCIERE	101.85	154.00	1.73%	51.20%	-4.48%	0.78%	146.80	165.00	2'256'863'686	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	130.25	191.00	1.89%	46.64%	4.66%	NICHT KOTIERT	119.00	173.00	1'272'368'274	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	145.40	196.00	1.91%	34.80%	-3.92%	0.93%	172.00	208.00	1'253'256'340	
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	129.15	160.50	1.88%	24.27%	-9.32%	0.95%	144.00	179.00	453'836'702	
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	133.35	161.50	3.77%	21.11%	-4.89%	0.91%	157.00	175.00	1'860'174'281	
CH0555854626	PURE SWISS OPPORTUNITY REF	121.65	126.00	3.52%	3.58%	-2.48%	0.78%	117.00	141.00	110'164'698	
CH0039415010	REALSTONE	120.45	160.00	2.36%	32.84%	-4.42%	1.15%	140.20	168.80	2'384'976'160	
CH0100612339	RESIDENTIA	106.65	138.00	2.48%	29.40%	-1.29%	0.65%	129.80	151.00	220'824'012	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	141.90	166.50	3.09%	17.34%	-4.86%	1.17%	160.00	181.00	1'975'835'687	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	82.80	84.00	5.32%	1.45%	-4.00%	0.91%	74.20	87.80	193'437'888	
CH0285087455	SF RETAIL PF	99.84	122.00	3.74%	22.20%	1.67%	1.63%	113.20	123.60	999'180'000	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	118.92	140.40	2.33%	18.06%	-6.02%	1.07%	117.40	149.60	1'350'486'540	
CH0002785456	SOLVALOR 61	232.25	356.00	1.53%	53.28%	-3.91%	1.44%	318.00	383.50	2'323'975'832	
CH0037237630	STREETBOX REF	373.20	597.00	2.62%	59.97%	-0.50%	0.57%	534.00	603.00	2'565'450'305	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	101.85	128.00	2.43%	25.68%	5.79%	0.57%	95.80	123.30	343'107'584	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	103.65	100.60	2.70%	-2.94%	-3.08%	3.46%	86.70	104.80	342'277'718	
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	113.35	139.00	1.95%	22.63%	-3.34%	1.16%	119.80	144.80	3'002'400'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	125.05	206.00	1.93%	64.73%	-2.37%	1.72%	187.00	215.50	2'169'845'174	
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	94.95	100.60	4.28%	5.95%	-1.37%	1.80%	97.60	107.00	575'720'320	
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	94.10	92.50	2.66%	-1.70%	-4.64%	1.87%	81.50	97.00	337'070'555	
CH0026168846	SWISSINVEST REAL ESTATE FUND	162.65	204.00	2.25%	25.42%	-1.34%	1.76%	196.60	224.00	1'232'377'056	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	100.20	109.00	4.65%	8.78%	-1.80%	0.79%	115.20	112.00	382'549'888	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	66.20	100.80	1.90%	52.27%	0.40%	1.29%	93.90	103.00	3'579'741'245	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.60	23.20	1.82%	58.90%	-3.33%	1.66%	19.48	25.25	1'185'800'859	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.35	14.60	2.28%	28.63%	-1.62%	2.22%	13.50	15.76	525'532'095	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	103.60	155.00	1.84%	49.61%	-5.95%	0.98%	143.60	164.80	2'208'946'075	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	104.20	159.00	2.08%	52.59%	0.13%	1.05%	142.20	162.00	12'247'659'177	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.65	67.10	4.10%	10.63%	-3.87%	1.26%	65.50	74.20	1'653'329'506	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	108.20	138.00	2.01%	27.54%	3.76%	1.91%	117.60	136.00	1'325'368'422	
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL	
				2.63%	29.49%	-2.35%	1.25%			79'136'977'369	

IMMOBILIENAKTIEN											12. MÄRZ 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	167.40	228.00	3.16%	36.20%	15.20%	4.00%	147.00	198.80	3'783'163'188	
CH0524026959	CHAM SWISS PROPERTIES	21.60	26.50	0.76%	22.69%	14.59%	1.85%	20.20	24.80	590'092'180	
CH0516131684	EPIC SUISSE AG	81.20	90.00	3.62%	10.84%	7.07%	1.09%	64.00	84.80	254'739'674	
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	192.80	214.00	3.12%	11.00%	3.04%	0.05%	168.50	205.00	464'961'652	
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	17.80	18.50	3.34%	3.93%	8.83%	0.90%	15.20	18.40	556'162'411	
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	115.05	132.00	2.56%	14.73%	14.08%	1.99%	69.40	117.00	606'848'125	
CH1338987303	INTERSHOP N	120.50	165.00	3.63%	36.93%	4.01%	1.60%	112.60	162.20	900'528'750	
CH0325094297	INVESTIS N	110.30	150.00	1.76%	35.99%	5.61%	2.77%	92.00	133.00	429'696'000	
CH0011108872	MOBIMO	284.75	385.00	2.73%	35.21%	7.99%	4.22%	249.50	356.50	2'791'624'605	
CH0212186248	NOVAVEST	45.10	42.50	3.50%	-5.76%	10.15%	3.28%	31.70	40.30	432'263'888	
CH0284142913	PLAZZA N	382.35	460.00	2.22%	20.31%	13.25%	0.43%	291.00	403.00	672'336'000	
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	123.75	161.00	2.51%	30.10%	14.95%	3.09%	110.90	150.00	7'384'730'451	
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	88.65	139.50	2.57%	57.36%	16.07%	4.72%	82.60	121.40	11'192'485'086	
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	123.07	109.00	3.46%	-11.43%	12.09%	0.92%	89.40	101.00	297'521'059	
CH0002619481	WARTECK INVEST	1713.50	2020.00	3.57%	17.89%	7.18%	0.98%	1610.00	2080.00	422'832'713	
CH0148052126	ZUG ESTATES	2239.00	2380.00	2.10%	6.30%	8.92%	1.48%	1590.00	2210.00	719'377'001	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				2.79%	20.14%	10.75%	3.62%			30'909'270'601	

STANDORTENTWICKLUNG

Landquart Fashion Outlet wächst weiter



BILD: ZVG

Das Landquart Fashion Outlet

BEI LANDQUART FASHION OUTLET STEHEN DIE ZEICHEN AUF WACHSTUM: MITTE APRIL WIRD DER ERWEITERUNGSBAU ERÖFFNET. DER IM HERBST 2024 BEGONNENE BAU ERHÖHT DIE BRUTTOMIETFLÄCHE DES CENTERS UM KNAPP 5.000 AUF CIRCA 27.000 QUADRATMETER.

BW/PD. Mit der Erweiterung entstehen im Outlet Center in Landquart (GR) 15 zusätzliche Flächen, neue Gastronomiekonzepte und eine modernisierte Infrastruktur; nach der Eröffnung wird es rund 100 Stores und mehr als 170 Marken umfassen, gleichzeitig werden über 200 neue Arbeitsplätze geschaffen. Ein weiterer Meilenstein wurde bereits im Herbst

2025 mit der Eröffnung des neuen, vierstöckigen Parkhauses mit insgesamt 1.550 Parkplätzen erreicht. Zudem hat am 1. März 2026 Energie 360° an dem in unmittelbarer Nähe zur A3 gelegenen Fashion Outlet den gemäss eigenen Angaben «grössten Schnellladepark der Schweiz» in Betrieb genommen. «Wir machen es unseren Gästen noch einfacher, klimafreundlich zu reisen und ihr Shopping bei uns mit einem schnellen Ladestopp zu verbinden. Das stärkt nicht nur unser Center, sondern die gesamte Region als moderne und zukunftsfähige Destination», sagt Center Direktorin Aleksandra Perz. Das Landquart Fashion Outlet, welches zum europäischen Portfolio von Via Outlets zählt, hat den Markenumsatz 2025 gegenüber dem Vorjahr um 8 Prozent gesteigert. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 5_2026 / 21. Jahrgang / 416. 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

WHO'S WHO 2026?

DIE 100 KÖPFE DER SCHWEIZER IMMOBILIENBRANCHE

IMMOBILIEN Business und IMMOBILIER Romand präsentieren
in der Juli-Ausgabe am 2. Juli 2026 erneut das Ranking der
100 einflussreichsten Persönlichkeiten der Schweizer Immobilienbranche.
Nominieren Sie jetzt Persönlichkeiten, die die Branche mit Vision
und Wirkungskraft voranbringen.



Wir porträtieren die führenden Köpfe,
die die Schweizer Immobilienwirtschaft prägen,
antreiben und entscheidend mitgestalten.

Nominieren Sie ab 9. März 2026
Ihren Favoriten auf:

www.whoiswho.immobilienbusiness.ch



IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin