

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Solide Performance
(IAZI Swiss Property
Benchmark 2025)
- 5 Luzern: Preise steigen weiter
(Immobilienmarktstudie der
LUKB Luzerner Kantonalbank)
- 9 Grosse Hoffnung AI
(HSLU lanciert neue
Kompetenzgruppe AI@RE)
- 10 AI@RE: Best Use Case
Award 2026
Neuer Award von HSLU und
IMMOBILIEN Business
- 11 Im Investorenfokus: Wohn-
und Beherbergungskonzepte
(Studie von Savills und Savills IM)
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Standortentwicklung:
Thun/Projekt «Neue Freistadt»
- 18 Impressum

EDITORIAL

Unsichere Zeiten

Für institutionelle Investoren haben sich Direktanlagen im Schweizer Immobilienmarkt im vergangenen Jahr ausgezahlt: Immobiliendienstleister wie das IAZI berichten über steigende Miet- und Immobilienwerte und robuste Renditen. So wundert wenig, dass Mehrfamilienhäuser weiterhin zu den gefragtesten Anlagezielen von Pensionskassen, Anlagestiftungen und Versicherern zählen. Die Mieten scheinen angesichts der massiven Knappheit sehr sicher zu sein und zudem nur eine Richtung zu kennen: Weiter aufwärts – und mit Blick auf die bisherigen Wertzuwächse sowie den Spread zu Bundesobligationen sind viele Investoren bereit, immer höhere Preise für Liegenschaften zu bezahlen. Die Frage ist, ob die Rechnung in jedem Fall aufgeht. Ob Liegenschaften in der Schweiz ihren Ruf als krisensicheres Investment behaupten können, hängt unter anderem von der weiteren Entwicklung der globalen Rahmenbedingungen ab – etwa den Folgen des Kriegs im Iran, den steigenden Energiepreisen und deren Auswirkungen auf die Schweizer Wirtschaft. Negativen Einfluss könnten in diesem Jahr auch zwei Volksabstimmungen haben, über die am 14. Juni entschieden wird: auf nationaler die Initiative «Keine 10-Millionen-Schweiz», auf kantonaler Ebene in Zürich die «Wohnschutz»-Initiative. Die weitreichenderen Folgen erwarten Immobilienmarktteilnehmer von der «Wohnschutz»-Initiative: Werde sie angenommen, würden Bauinvestitionen unattraktiv.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

EMPIRA

Excellence in
Real Estate Values

Build. Lease. Thrive.

www.empira-invest.com

3 Monate
Premium-
Vermarktung
für 499.- / Mt.

Top-Platzierungen
& mehr Kontaktanfragen
für Immobilienprofis.

Jetzt Welcome Angebot sichern



Jetzt profitieren

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Solide Performance



BILD: DEPOSITPHOTOS

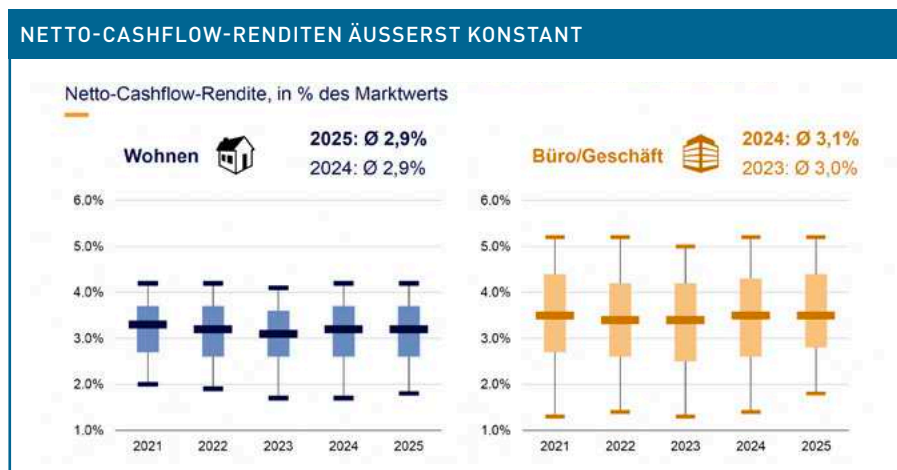
Wohnimmobilien erwiesen sich auch im vergangenen Jahr als robuste Assetklasse.

IN EINEM VON GEOPOLITISCHEN SPANNUNGEN, INFLATIONSRIKISKEN UND WIRTSCHAFTLICHEN UNSICHERHEITEN GEPRÄGTEN UMFELD VERZEICHNETEN SCHWEIZER IMMOBILIEN-DIREKTANLAGEN 2025 EINE POSITIVE WERTENTWICKLUNG UND STABILE CASH-FLOWS

BW/PD. Das Jahr 2025 war von geopolitischen Spannungen, Handelskonflikten und wachsenden Inflationsrisiken geprägt, was Anleger verstärkt auf «sichere Sachwerte» wie Gold und

Immobilien setzen liess, insbesondere in der Schweiz. In Kombination mit der fortgesetzten Nullzins-Politik der SNB führte diese Entwicklung zu einem zusätzlichen Aufwertungsdruck auf Immobilienanlagen, wie das Immobilienberatungsunternehmen IAZI mitteilt. Gleichzeitig entwickelte sich die Schweizer Wirtschaft trotz internationaler Handelskonflikte im Zusammenhang mit US-Zöllen robuster als erwartet; das BIP wuchs um 1,4 Prozent, die Beschäftigung nahm minimal zu (+0,2%) und die Nettozuwanderung lag mit rund 70.000 Personen gemäss provisorischen Daten im langjährigen Durchschnitt.

Die Attraktivität von Schweizer Immobilien-Direktanlagen hat 2025 weiter zugenommen: – gemäss den im März veröffentlichten aktuellen Ergebnissen des IAZI Swiss Property Benchmarks® 2025 verzeichneten sie im vergangenen Jahr eine positive Wertentwicklung und stabile Cashflows. Gleichzeitig stiegen die Mieten im Wohnsegment und bei Büro- und Geschäftsliegenschaften erneut deutlich. Die Kombination steigender Mieterträge und fortlaufender Aufwertung führte zu einer Gesamttrendite von durchschnittlich 6,1 Prozent (2024: 4,4%). Wohnobjekte erreichten eine durchschnittliche Perfor- >>>



Quelle: IAZI, Frühjahr 2026

>>> mance von 6,8 Prozent, Büro- und Geschäftsliegenschaften 4,8 Prozent. Die Netto-Cash-Flow-Renditen blieben gemäss den IAZI-Erhebungen stabil, bei Wohnliegenschaften lagen sie wie 2024 bei 2,9 Prozent, bei Büro- und Geschäftsliegenschaften bei 3,1 Prozent (2024: 3,0%).

Parallel dazu hat sich die Wertentwicklung weiter erhöht: Immobilien-Direktanlagen wurden 2025 im Durchschnitt um 3,1 Prozent aufgewertet (2024: +1,5%). Auch hier zeigen sich Unterschiede zwischen den Nutzungsarten: Wohnimmobilien verzeichneten mit +3,9 Prozent eine deutlich stärkere Aufwertung als Büro- und Geschäftsliegenschaften mit 1,7 Prozent. Die wieder anziehenden Werte von Büro- und Geschäftsliegenschaften deuten für die IAZI-Researcher darauf hin, dass die Korrekturphase mit sinkenden und stagnierenden Werten der Jahre 2023 und 2024 in diesem Teilmarkt abgeschlossen ist.

Anhaltende Nachfrage

Die solide konjunkturelle Entwicklung spiegelt sich in einer anhaltend hohen Flächennachfrage. Gemäss den IAZI-Erhebungen blieb der Bedarf im Wohnsegment sowie bei Büro- und

Geschäftsflächen hoch, die Median-Mieten sind 2025 in beiden Segmenten deutlich gestiegen: Wohnobjekte verzeichneten einen Anstieg von 3,7 Prozent; Büro- und Geschäftsflächen zeigten mit 7,6 Prozent einen nochmals stärkeren Zuwachs. Der Leerstand, gemessen als finanzielle Quote der nicht realisierten Mieten in Prozent der Sollmiete, blieb insgesamt auf tiefem Niveau stabil. Bei Wohnflächen lag diese wie im Vorjahr bei durchschnittlich 2,2 Prozent, bei Büro- und Geschäftsimmobilien bei 5,4 Prozent (2024: 5,8%).

Die durchschnittliche Teuerung lag in der Schweiz 2025 mit 0,2 Prozent auf dem tiefsten Stand seit 2020. Trotz Ausbruchs des Iran-Kriegs und stark gestiegener Öl-, Gas- und Energiepreise hat die SNB den Leitzins per 19. März 2026 bei 0 Prozent belassen. Der Hintergrund: Gemäss der aktuellen Inflationsprognose führt der Krieg kurzfristig zwar zu einem Anstieg der Teuerung in der Schweiz, der aber durch den starken Schweizer Franken teils abgefedert wird, da importierte Güter günstiger werden. Gleichzeitig dämpfen die globalen Konflikte das mittelfristige Wachstumspotenzial der Schweizer Wirtschaft und senken damit den realen Zins, was wiederum die Risiken einer anhaltend erhöhten

Inflation reduziert und dazu führt, dass die mittelfristige Inflationsprognose sogar unter jener der letzten SNB-Lagebeurteilung von Dezember 2025 liegt. Das anhaltende Tiefzinsumfeld sorgt dafür, dass der Renditevorteil von Immobilien-Direktanlagen gegenüber Staatsanleihen bestehen bleibt, was die Nachfrage nach Renditeliegenschaften stützt.

Unsichere Perspektiven

Trotz der insgesamt positiven Entwicklung bleiben die Perspektiven aufgrund der aktuellen geopolitischen Lage unsicher: Kriege, hohe Energiepreise, Handelskonflikte und wachsende Staatsschulden erhöhen die Wahrscheinlichkeit einer wirtschaftlichen Abschwächung, die mittelfristig auch den Schweizer Immobilienmarkt beeinflussen könnte. Ob das fragile Umfeld die Nachfrage nach «Renditeliegenschaften als sicher wahrgenommene Anlage» im laufenden Jahr weiter antreibt oder wirtschaftliche Risiken überwiegen, bleibe offen, stellen die IAZI-Experten fest. Zu den namentlichen Risiken zählen sie die Inflationsgefahr, die nicht unterschätzt werden sollte. •

Swiss Property Benchmark

Der Swiss Property Benchmark ist laut IAZI «der grösste und repräsentativste Datenpool zu Immobilien-Direktanlagen». Er basiert seit 1994 auf rund 16.000 Liegenschaften (darunter rund 218.000 Mietwohnungen), die sich hauptsächlich im Besitz von Pensionskassen, Versicherungen und Immobilienfonds befinden und deren Marktwert sich auf rund 326 Milliarden Franken beläuft. Für das Jahr 2025 haben die IAZI-Experten rund 6.500 Liegenschaften mit einem Marktwert von knapp 170 Milliarden Franken analysiert.

WOHNIMMOBILIENMARKT LUZERN

Preise steigen weiter



BILD: DEPOSITPHOTOS

Stadt und Kanton Luzern zeichnen sich durch eine anhaltende Knappheit an Wohnraum aus.

DER KANTON LUZERN IST ALS WOHN- UND ARBEITSORT ÜBERDURCHSCHNITTLICH ATTRAKTIV. ZWAR HAT SICH DAS BEVÖLKERUNGSWACHSTUM ZULETZT ETWAS ABGESCHWÄCHT, DOCH DIE NACHFRAGE NACH WOHN- EIGENTUM UND MIETWOHNUNGEN BLEIBT HOCH – DERWEIL BLEIBT DAS ANGEBO- T AN WOHN- EIGENTUM UND MIETOBJEKTEN BEGRENZT. GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE DER LUKB BEFINDEN SICH DIE KAUF- UND MIETPREISE IM SEGMENT WOHNEN AUF HOHEM NIVEAU UND ZEIGEN TENDENZIELL EINE STEIGENDE ENTWICKLUNG.

BW/PD. Im Kanton Luzern sind die Preise für Wohneigentum auch im Jahr 2025 weiter deutlich gestiegen, wie die Recherchen der LUBK Luzerner Kantonalbank ergaben. Sowohl Eigentumswohnungen als auch Einfamilienhäuser verzeichneten gemäss der jüngst veröffentlichten Studie im vergangenen Jahr spürbare Wertzuwächse um durchschnittlich 5,5 Prozent, dies gegenüber dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von 4,5 Prozent. «Treibende Faktoren waren tiefe Zinsen, hohe Nachfrage, die sich teilweise aus dem angespannten Mietwohnungsmarkt speist, und eine geringe Neubautätigkeit, die das Angebot weiter verknappte», sagt Stefan Jönsson, Immobilienexperte und Leiter Marktanalyse der LUKB Luzerner Kantonalbank.

Noch stärker legten die Preise für Einfamilienhäuser zu: Das Plus von 6,4 Prozent liegt deutlich über dem gesamtschweizerischen Durchschnitt (plus 5,3 Prozent) – doch trotz des hohen Preisniveaus bleibt die Nachfrage aufgrund günstiger Finanzierungsbedingungen hoch. Auch in diesem Jahr sei auf den Luzerner Eigenheimmärkten – bei Eigentumswohnungen wie bei Einfamilienhäusern – mit weiter steigenden Preisen zu rechnen, sagt Jönsson mit Blick auf die tiefen Zinsen und die anhaltend hohe Nachfrage, den Hauptursachen für den Auftrieb. «Gleichzeitig dürfte sich das Preiswachstum etwas abschwächen, da das Bevölkerungswachstum nachlässt und wirtschaftliche Unsicherheiten die Nachfrage bremsen», so Jönsson. >>>

Luzern und Seegemeinden: Hohe Nachfrage treibt Preise

In der Stadt Luzern und den Seegemeinden übersteigt die Nachfrage nach Wohneigentum gemäss der Studie weiterhin klar das Angebot. 2025 stiegen die Preise erneut deutlich: Eigentumswohnungen verteuerten sich um 5,2 Prozent auf durchschnittlich über 1,4 Millionen CHF in der Stadt Luzern, Einfamilienhäuser um 5,7 Prozent auf rund 2,2 Millionen CHF – in Toplagen wie Meggen oder Weggis noch deutlich darüber. Die Agglomeration Luzern zeichne sich durch eine rege Bautätigkeit bei steigenden Preisen aus, so die LUKB-Researcher. Trotz anhaltend reger Neubautätigkeit – insbesondere in Ebikon und Rain sowie mit neuen Projekten in Dierikon und Buchrain – bleibt der Markt für Wohneigentum im Luzerner Umland demnach angespannt. 2025 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um 5,3 Prozent und für Einfamilienhäuser um 5,1 Prozent.

Preisaufrtrieb in den Regionen Sempachersee und Seetal plus ...

Zu den gefragtesten Wohnlagen im Kanton zählt weiterhin die Region Sempachersee, wobei die Nachfrage das Angebot in Gemeinden wie Sursee, Sempach oder Oberkirch klar übersteigt. Entsprechend zogen die Preise erneut kräftig an: Eigentumswohnungen verteuerten sich im 4. Quartal 2025 um 6,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr und damit deutlich stärker als im langjährigen Durchschnitt. Einfamilienhäuser legten mit einem Plus von 8,2 Prozent sogar am stärksten im gesamten Kanton zu. Auch die Region Seetal plus verzeichnet dank überdurchschnittlicher Zuwanderung weiterhin eine

hohe Wohnraumnachfrage, was 2025 in allen Gemeinden zu steigenden Eigenheimpreisen führte. Besonders stark legten Einfamilienhäuser in Beromünster und Hitzkirch mit Preiszuwachsen von 8 beziehungsweise 9 Prozent zu. Hochwertige Objekte in guten Lagen sind gemäss der LUKB-Studie nur kurz am Markt, während sich bei den Neubaugesuchen bereits eine Abschwächung der Bautätigkeit abzeichnet.

... sowie in Willisau und im Entlebuch

Die Region Willisau bleibt im kantonalen Vergleich zwar eine erschwinglichere Wohnlage, doch auch hier wird Wohneigentum zunehmend teurer und knapper. 2025 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um 5,2 Prozent und für Einfamilienhäuser um 7,0 Prozent. Neuwertige, mittelgrosse Wohnungen kosten je nach Gemeinde zwischen 800.000 und 950.000 CHF, Einfamilienhäuser über 1 Million CHF. Die geringe Bautätigkeit deutet auf eine anhaltend angespannte Marktsituation hin. Die Eigenheimmärkte im Entlebuch, die weniger angespannt als in anderen Regionen des Kantons sind, verzeichneten 2025 den stärksten Nachfrageanstieg. Begünstigt durch vergleichsweise günstige Preise und tiefe Zinsen nahm das Kaufinteresse deutlich zu, bei gleichzeitig sehr begrenzter Auswahl. Entsprechend stiegen die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Jahr 2025 jeweils um über 7 Prozent.

Steigende Nachfrage nach Renditeimmobilien

Auch der kantonale Mietwohnungsmarkt zeichnet sich durch Knappheit und steigende Preise aus. Gemäss der LUKB-Studie waren im 4. Quartal

2025 lediglich 2,4 Prozent aller Wohnungen zur Vermietung ausgeschrieben. Damit lag die Angebotsquote deutlich unter dem nationalen Vergleichswert von 3,4 Prozent. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage gross: Auf eine angebotene Wohnung entfallen im Durchschnitt rund sechs Interessenten. «Das geringe Mietwohnungsangebot bleibt entsprechend kürzer in der Vermarktung: Im Herbst 2025 betrug die mittlere Insertionsdauer lediglich 18 Tage und lag damit deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt von 25 Tagen», berichtet LUKB-Researcher Jönsson. Auch die Leerstandsentwicklung unterstreiche die Angebotsknappheit: «Die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen ging 2025 bereits zum fünften Mal in Folge zurück und hat sich seit dem Höchststand von rund 2.730 Wohnungen im Jahr 2020 nahezu halbiert. Mit einer aktuellen Leerstandsquote von lediglich 1,0 Prozent (Schweizer Durchschnitt: 1,3 Prozent) weist der Kanton Luzern einen äusserst tiefen Wert auf.»

Der Nachfragedruck, verstärkt durch die anhaltende Zuwanderung, führt im Kanton Luzern zu spürbar steigenden Wohnungsmieten. Im 4. Quartal 2025 lagen die qualitätsbereinigten Angebotsmieten um 3,4 Prozent über dem Vorjahresniveau und sind damit stärker angestiegen als im landesweiten Durchschnitt von 1,3 Prozent. Trotz dieses überdurchschnittlichen Wachstums liegen sie insgesamt etwa im Schweizer Mittel. Für eine gängige 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnung werden im kantonalen Durchschnitt rund 1.750 CHF pro Monat verlangt. Im gehobenen Segment liegen die Angebotsmieten für diese Wohnungsgrösse bei rund 2.500 CHF. In der Stadt Luzern bewegen sich die Mieten je nach Lage typischerweise zwischen 2.000 und 2.800 CHF – an besonders begehrten Standorten darüber. >>>

>>> Aufgrund der ausgeprägten Wohnungsknappheit besteht im Kanton Luzern in sämtlichen Preissegmenten eine ungedeckte Nachfrage.

Moderate Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit im Kanton Luzern ist moderat und dürfte auch 2026 nur leicht an Dynamik gewinnen. Im Jahr 2025 wurden zwar kantonsweit Baubewilligungen für knapp 1.500 neue Mietwohnungen erteilt, was einem Anstieg von rund 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Allerdings liegt das geplante Bauvolumen immer noch deutlich unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre von jährlich rund 1.700 bewilligten Wohnungen. «Zudem deutet auch die Zahl der eingereichten Baugesuche nicht auf eine spürbare Belebung hin», sagt Jönsson. «Kurzfristig ist daher nicht davon auszugehen, dass die Wohnungsproduktion die bestehende Angebotslücke schliessen kann.»

Vor diesem Hintergrund ist in absehbarer Zeit weiterhin mit leicht steigenden Mieten bei Neu- und Wiedervermietungen zu rechnen, während die Mieten in bestehenden Verträgen aufgrund der letztjährigen Senkungen des Referenzzinssatzes etwas nachgeben dürften. «Die tiefen Zinsen und die geringen Leerstandsrisiken im Wohnungsmarkt stützen die Attraktivität von Investitionen in Mehrfamilienhäuser», sagt Jönsson. «Der Investitionsappetit, insbesondere für Wohnanlageliegenschaften, dürfte im Jahr 2026 nach wie vor gross sein.» Bereits im letzten Jahr tendierten die Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser in der Zentralschweiz wieder nach oben und verzeichneten ein Plus von rund 9 Prozent. Auch im laufenden Jahr kann Jönsson zufolge von einem Anstieg der Marktwerte von gut positionierten Wohnliegenschaften ausgegangen werden. •

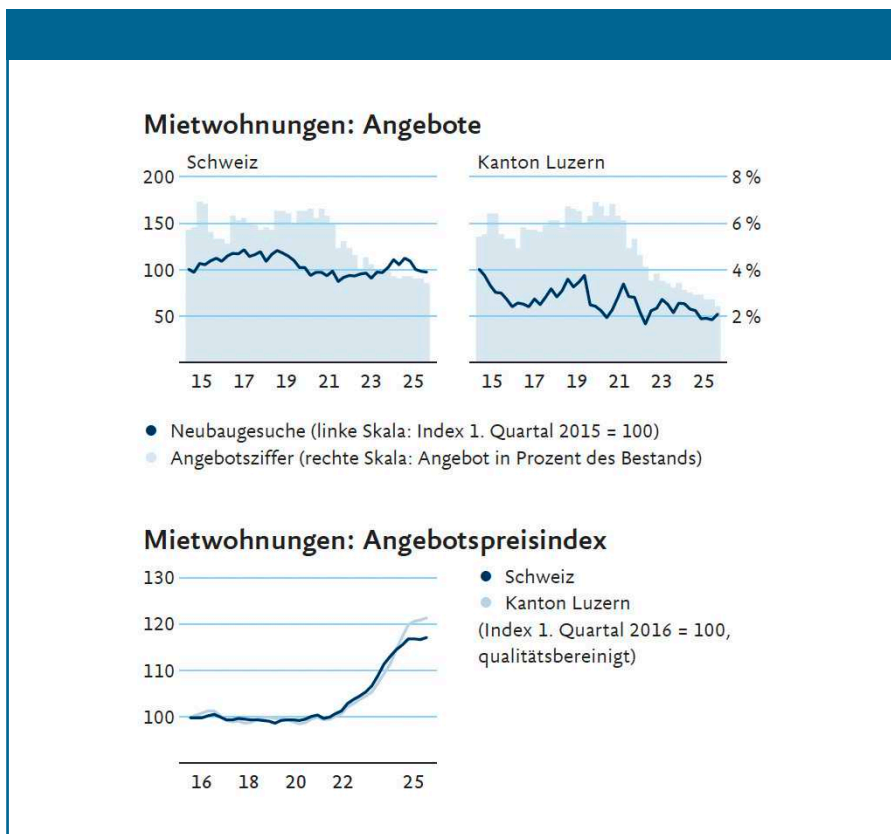
Immobilienmarkt-Trends 2026

Eigentumswohnungen	Angebot	Nachfrage	Preise
Kanton Luzern	→	→	↗
Stadt Luzern und Seegemeinden	↗	→	→
Agglomeration Luzern	↗	↗	↗
Sempachersee	→	↗	↗
Seetal plus	↗	↗	↗
Willisau	→	→	↗
Entlebuch	→	↗	↗

Einfamilienhäuser	Angebot	Nachfrage	Preise
Kanton Luzern	→	→	↗
Stadt Luzern und Seegemeinden	→	↗	↗
Agglomeration Luzern	→	↗	↗
Sempachersee	→	↗	↗
Seetal plus	→	→	↗
Willisau	→	→	↗
Entlebuch	→	↗	→

Wohnungsmieten	Angebot	Nachfrage	Preise
Kanton Luzern	→	→	↗

Quelle: LUKB, Frühjahr 2026



Quelle: LUKB, Frühjahr 2026

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

Grosse Hoffnung AI



BILD: DEPOSITPHOTOS

Die Potentiale von KI werden in der Immobilienbranche bisher nur zu einem geringen Teil umgesetzt.

DIE IMMOBILIENBRANCHE STEHT UNTER DRUCK: STEIGENDE ANFORDERUNGEN, WACHSENDE KOMPLEXITÄT UND EINE ZUNEHMEND KRITISCHE WAHRNEHMUNG. GLEICHZEITIG KOMMT «AI» INS SPIEL. DOCH DEREN VOLLE POTENTIALE WERDEN INDES NUR GEHOBEN, WENN STRATEGISCH, KONZEPTIONELL DURCHDACHT UND KONSEQUENT VORGEANGEN WIRD.

MARKUS SCHMIDIGER. Lange war die Immobilien-Welt überschaubar: stabile Nachfrage, klare Prozesse,

berechenbare Entwicklungen. Heute zeigt sich ein anderes Bild: Bewirtschafteter kämpfen mit Fachkräftemangel und wachsenden Serviceerwartungen. Asset Manager stehen vor immer komplexeren Entscheidungen bei gleichzeitig fragmentierter Datenlage. Projektentwickler navigieren durch Regulierung, Kostensteigerungen und Unsicherheiten. Auch Finanzierer und Dienstleister sehen sich mit steigenden Anforderungen an Transparenz, Geschwindigkeit und Qualität konfrontiert. Gleichzeitig wächst der Druck von aussen. Die Branche wird kritischer wahrgenommen, politische Eingriffe nehmen zu, die Erwartun-

gen an Nachhaltigkeit und Effizienz steigen. Aktuell richten sich grosse Erwartungen an die AI. Die Versprechen sind bekannt: effizientere Prozesse, bessere Entscheidungen, neue Geschäftsmodelle. Und tatsächlich wird investiert und ausprobiert: In Tools, in Daten, in ersten Anwendungen.

Nicht genutzte Potentiale

Doch der Erfolg bleibt häufig begrenzt – denn viele Initiativen enden dort, wo sie beginnen: als eine isolierte Lösung, als ein Anwendungsfall, der für sich funktioniert, aber nicht in die Gesamtorgani- >>>

>>> sation eingebettet ist, als ein Pilotprojekt, das Aufmerksamkeit schafft, aber keine Breitenwirkung entfaltet und den Sprung in die Skalierung nicht schafft. So entsteht keine echte Veränderung und die Potentiale werden nur zu einem geringen Teil umgesetzt. Dabei besteht das Problem selten in der Technologie sondern in den meisten Fällen in der Organisation: Daten sind über verschiedene Plattformen verteilt. Prozesse wurden über Jahre aufgebaut und sind nicht durchgängig gedacht, Systeme greifen nicht in-

einander, Verantwortlichkeiten bleiben unklar. Das betrifft die gesamte Wertschöpfung: von der Entwicklung über das Asset Management bis hin zur Bewirtschaftung und Finanzierung. Was fehlt, ist die Verbindung. Künstliche Intelligenz kann nur dort wirken, wo Prozesse zusammenpassen, Daten zugänglich sind und Entscheidungen darauf aufbauen. Ohne dieses Fundament kann sie ihre volle Kraft nicht entfalten.

Die zentrale Frage ist nicht, welche AI-Lösungen eingesetzt werden, sondern ob Unternehmen bereit sind, ihre Strukturen und ihr Personal entsprechend weiterzuentwickeln. Das bedeutet: Prozesse neu denken, Daten systematisch nutzen, Verantwortung klar definieren, Mitarbeiter ausbilden. Vor allem aber: ein Konzept und Zielbild entwickeln, das über einzelne Anwendungen hinausgeht. Viele Unternehmen setzen bei der Technologie an. Die entscheidende Wirkung entsteht jedoch erst auf Ebene des Geschäftsmodells.

AI@RE: Von der Idee zur Wirkung

Vor diesem Hintergrund hat die Hochschule Luzern die neue Kompetenzgruppe AI@RE ins Leben gerufen. Ihr Ansatz ist klar: Im Zentrum steht der konkrete Nutzen. Welche Anwendungen entlasten im Alltag? Wo verbessern sich Entscheidungen spürbar? Wo entsteht echter Mehrwert entlang der Wertschöpfung? AI@RE bringt Unternehmen genau dazu zusammen. Über alle Bereiche hinweg, von der Entwicklung über das Asset Management bis zur Bewirtschaftung und Finanzierung, arbeiten sie an konkreten Use Cases – mit dem Ziel, diese konkret in ihrem Unternehmen umzusetzen. Ein zentraler Baustein ist der Transformation Circle. Hier entwickeln Unterneh-

men ihre Anwendungen strukturiert weiter – vom Zielbild über die Priorisierung bis zur Umsetzung. Der Fokus liegt dabei konsequent auf Resultaten: Was erarbeitet wird, soll direkt im Alltag umgesetzt werden. Gleichzeitig entsteht ein Schaufenster für die Branche. Lösungen werden sichtbar gemacht, eingeordnet und weiterentwickelt, ergänzt durch Forschung und den Austausch zwischen Unternehmen und Hochschule. So entsteht ein Rahmen, der über einzelne Projekte hinausgeht: mit dem Ziel, dass die Immobilienbranche Künstliche Intelligenz nicht nur diskutiert, sondern gezielt einsetzt und daraus echte Wirkung erzielt.

AI@RE Best Use Case Award

Als Schaufenster für erfolgreiche Lösungen hat die HSLU gemeinsam mit dem Magazin «Immobilien Business» den AI@RE Best Use Case Award 2026 ins Leben gerufen. Er macht sichtbar, was in der Praxis bereits wirkt. Im Mittelpunkt stehen Anwendungen, die nicht mehr im Versuchsstadium sind, sondern im Markt funktionieren. Gesucht werden Lösungen, die Prozesse vereinfachen, Entscheidungen verbessern oder neue Formen der Wertschöpfung ermöglichen. Der Award schafft Orientierung und zeigt, wo die Branche tatsächlich steht. Für die teilnehmenden Unternehmen ist er gleichzeitig eine Möglichkeit, sich im Markt zu positionieren und ihre Entwicklung sichtbar zu machen. •

AI@RE Best Use Case Award 2026

Der AI@RE Best Use Case Award 2026 zeichnet Anwendungen aus, die bereits umgesetzt sind und einen klaren Mehrwert schaffen. Gesucht werden:

- konkrete AI-Lösungen aus der Praxis
- Anwendungen mit messbarem Nutzen
- Use Cases entlang der gesamten Wertschöpfung: Entwicklung, Asset Management, Bewirtschaftung, Finanzierung und Dienstleistungen

Teilnehmen können sowohl Start-Ups als auch etablierte Unternehmen, die konkrete Fälle mit Hilfe von AI gelöst haben und damit der Branche zeigen, was heute schon möglich ist. Eine Fachjury trifft eine Vorauswahl, das Publikum wählt aus den fünf Finalisten den endgültigen Sieger.

Der Preis wird verliehen an der AI@RE Fachkonferenz «Reprogramming Real Estate» vom 1. Juni 2026.



Infos und Anmeldung unter
ai-in-real-estate.ch



Mehr zur Kompetenzgruppe
AI@RE an der HSLU:

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

Wohn- und Beherbergungskonzepte gefragt



BILD: DEPOSITPHOTOS

«Resiliente Wohn- und Beherbergungskonzepte» stehen bei Investoren derzeit hoch im Kurs.

DAS INTERNATIONALE IMMOBILIENBERATUNGSUNTERNEHMEN SAVILLS UND SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT HABEN JÜNGST DIE ERGEBNISSE IHRER GEMEINSAM DURCHFÜHRTEN UND INZWISCHEN VIERTEN JÄHRLICHEN INVESTORENUMFRAGE VERÖFFENTLICHT. DANACH NIMMT DAS INTERESSE AN EINFAMILIENHÄUSERN, CO-LIVING-OBJEKTEN, PFLEGEHEIMEN UND AN SENIORENWOHNUNGEN IN EUROPA STARK ZU.

PD/BW. An der diesjährigen Umfrage von Savills und Savills IM, die im Januar und Februar stattfand, haben insgesamt 58 Investoren mit einem verwalteten Immobilienvermögen von insgesamt 540 Milliarden Euro teilgenommen. Bereits das zweite Jahr in Folge sind Studentenwohnanlagen der begehrteste Sektor im Bereich von Operational Real Estate (OpRE), also Immobiliensegmenten mit aktiv gemanagten Wohn- und Beherbergungskonzepten. Des Weiteren ist die Zahl der Investoren, die auf Einfamilienhäuser, Co-Living, Seniorenwohnungen und Pfl-

geheime setzen, weiter gestiegen, was auf die anhaltende Reifung dieser Sektoren in den letzten Jahren hindeutet. «Die Investitionen in die Wohn- und Beherbergungskonzepte in ganz Europa machen seit 2022 einen wachsenden Anteil des gesamten Transaktionsvolumens aus und sind von 30 Prozent auf 38 Prozent gestiegen,» sagt Richard Valentine-Selsey, Head of European Living Research & Consultancy bei Savills. Darüber hinaus rechnen gemäss der aktuellen Umfrage fast zwei Fünftel der Befragten damit, ihre Allokationen in den nächsten drei Jahren weiter zu erhöhen. >>>

NACHRICHTEN

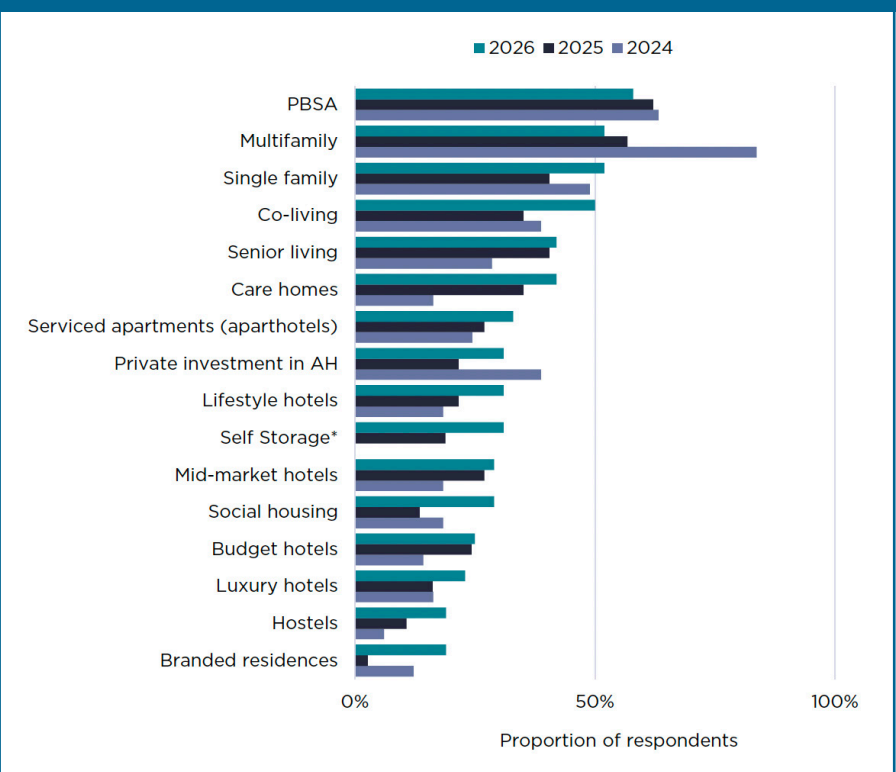
SWISSLIFE AM: ERST-EMISSION DES «COMMERCIAL SWITZERLAND»

Swiss Life Asset Managers hat die Erstemission des Swiss Life REF (CH) ESG Diversified Commercial Switzerland erfolgreich abgeschlossen. Dem Fonds, der am 1. April direkt an der Schweizer Börse SIX kotiert wird, fliessen Mittel in Höhe von 500 Mio. CHF zu – es handelt sich um die bisher grösste Kapitalerhöhung eines Schweizer Immobilienfonds in diesem Jahr. Die frischen Mittel dienen zum Ankauf eines kommerziellen Portfolios mit 20 Liegenschaften aus dem Besitz der Swiss Life – mit Schwerpunkt auf Büro-, Retail- und gemischt genutzten Gebäuden.

Die vom 9. bis 20. März 2026 durchgeführte Emission stiess gemäss Swiss Life AM auf grosses Interesse bei institutionellen und privaten Anlegern. Die eingegangenen Zeichnungen hätten das verfügbare Emissionsvolumen überstiegen – weshalb eine proportionale Zuteilung erfolgt sei, wie Portfolio-Managerin Ibadete Mehmedi mitteilt. Der Emissionserlös bildet die Eigenkapitalbasis für den Aufbau des eingangs erwähnten Startportfolios im Wert von rund 640 Mio. CHF. Fremdkapitaltranchen, die bereits zugesichert wurden, finanzieren den Restbetrag des Gesamtinvestitionsvolumens. Das Portfolio umfasst Büro-, Verkaufs- und gemischt genutzte Liegenschaften unter anderem in Zürich, Genf, Basel, Luzern, St. Gallen und Lugano.

«Mit Büroflächen in hochwertigen Mikrolagen, tragfähigen Retail-Formaten an etablierten Standorten und einer stabilen Mieterstruktur erzielen wir verlässliche, planbare Erträge, von denen Anleger dank der breiten Diversifikation über Nutzungsarten, Regionen und Mietstrukturen durch stabile Cashflows profitieren», bewirbt Swiss Life AM den Fonds. (bw)

RANKING DER BEI INVESTOREN GEFRAGTESTEN MARKTSEGMENTE



Savills IM / Savills, Frühjahr 2026

>>> Wie Marcus Roberts, Head of Europe Savills Operational Capital Markets, berichtet, beabsichtigen die Umfrageteilnehmer, in den nächsten drei Jahren rund 45 Milliarden Euro in Wohn- und Beherbergungskonzepten in Europa zu investieren, wobei die meisten davon ausgehen, dass sie 2027 am aktivsten sein werden. «Nach einigen schwierigen Jahren für die Kapitalbeschaffung zeigen sich die Investoren für die kommenden 12 Monate optimistischer», so Roberts.

Die Umfrageergebnisse

Im Hinblick auf die verschiedenen Arten von Nutzungskonzepten haben für Investoren folgende Immobilientypen die höchste Priorität:

- Studentenwohnanlagen – 58% (Ø 63% in den Umfragen von Savills zwischen 2023–2025)

- Mehrfamilienhäuser – 52% (71%)
- Einfamilienhäuser – 52% (44%)
- Co-Living – 50 Prozent (42%)
- Seniorenwohnungen – 42% (37%)
- Pflegeheime – 42 % (25%)

Auch im Hotelsektor zeigt die Studie ein erhöhtes Interesse der Investoren, insbesondere an Serviced Apartments inklusive Aparthotels, deren Beliebtheit im Jahresvergleich von 27 Prozent auf 33 Prozent gestiegen ist. Aus geographischer Sicht sind das Vereinigte Königreich und Irland, gefolgt von der DACH-Region (Deutschland, Österreich und Schweiz) und Südeuropa (Italien, Spanien und Portugal) die am stärksten nachgefragten Märkte für Investoren in den nächsten drei Jahren.

Etwa 16 Prozent der befragten Investoren verfolgen ebenfalls eine paneuropäische Strategie, was mit den Ergebnissen des Vorjah-

>>>

>>> res übereinstimmt. Auf die Frage nach ihrer bevorzugten Art des Markteintritts gab mehr als die Hälfte der Befragten (58%) an, Direktinvestitionen oder Joint Ventures zu bevorzugen.

Interesse an indirekten Anlagen gestiegen

In der aktuellen Umfrage stieg das Interesse der Investoren an einem Zugang zu den Wohn- und Beherbergungskonzepten über Fondsvehikel wieder an. 23 Prozent der Befrag-

ten gaben diese als ihren bevorzugten Weg an, verglichen mit nur 8 Prozent im Jahr 2025. Die Zunahme der Investoren, die Fonds nutzen möchten, dürfte die Fundraising-Aktivitäten im Jahr 2026 unterstützen. Dies ermöglicht Investoren in Wohn- und Beherbergungskonzepte zu investieren, ohne die für die Verwaltung und den Betrieb von Direktinvestitionen erforderliche Infrastruktur aufbauen zu müssen.

Harry de Ferry Foster, Head of UK, Savills Investment Management, deutet dies inzwischen etwas verbesserte An-

legerstimmung «als ein ermutigendes Zeichen dafür, dass Kapital allmählich wieder in den europäischen Immobilienmarkt zurückfliesst». Allerdings bleibe die Nachfrage je nach Sektor und Region sehr uneinheitlich – was die Bedeutung einer «disziplinierten Aktienausswahl selbst in resilienteren Wohn- und Beherbergungskonzepten» ebenso unterstreiche wie «den Bedarf an aktiven Vermögensverwaltungskompetenzen in einem mittlerweile einnahmeorientierten, fundamental getriebenen Investitionszyklus». •

ANZEIGE



The Big Handshake

Real Estate meets PropTech

Um den Erfolg Ihres Unternehmens zu sichern, seien Sie dabei, wenn kluge Köpfe über Innovationen rund um Immobilien sprechen; am Dienstag, 19. Mai 2026 im LAKE SIDE in Zürich.

Jetzt Ticket sichern!


www.thebighandshake.ch



Ein Event von:  **Swiss Circle** Rund um Immobilien  **SwissPropTech** Innovation in Real Estate & Construction

 **Aandarta**
Digital Property Management

 **AFC**
ENERGIE + SICHERHEIT

 **ASSETOS**

 **avendo**

 **bepo**

 **emonitor**

 **HAWORTH**

 **smg**
swiss
mediaplace
group
Empowering Swiss Real Estate

 **IMMOBILIEN
BUSINESS**
Die Schweizer Immobilien Magazine

 **Schwyter
Digital**

 **IMMOBILIA**
Zeitschrift für die Immobilienwirtschaft

MARKTKOMMENTAR

Anhaltende Turbulenzen

DIE AKTIENMÄRKTE REAGIEREN DERZEIT ÄUSSERST SENSIBEL AUF DIE ENTWICKLUNGEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEM KRIEG IM IRAN. DAS ZEIGTE SICH EINDRÜCKLICH IM VERGANGENEN MONAT: AUFGRUND VERSCHIEDENER EREIGNISSE IM KONFLIKTGEBIET STARTETEN DIE AKTIENMÄRKTE IN ASIEN UND EUROPA MIT DEUTLICHEN VERLUSTEN IN DIE HANDELSWOCHE. ERST NACHDEM DER US-PRÄSIDENT ÜBER SEINEN SOCIAL-MEDIA KANAL EINE MÖGLICHE FEUERPAUSE IN AUSSICHT STELLTE, KAM ES ZU EINER MARKANTEN KURSUMKEHR.

FL/TM. Die Medien sprechen von «Trump-Wende»: Tatsächlich legte der SMI innert weniger Minuten um über 400 Punkte zu, was einem Kursanstieg von rund 3,5 Prozent entspricht. Solche starken Bewegungen waren auch in anderen Anlageklassen zu beobachten: So fiel der Ölpreis im selben Moment um rund 15 Prozent.

REAL Index

Die Schweizer Immobilienaktien reagierten sensibel auf diese Nachricht. Der REAL Index verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Anstieg, wobei sich die Euphorie bis zum Handelschluss wieder abschwächte. Der Index der kotierten Schweizer Immobilien-Aktiengesellschaften beendete den Handelstag mit einem Minus von 0,43 Prozent. In den darauffolgenden Tagen setzte jedoch eine leichte Erholung ein. Trotz der Gegenbewegung verlor der REAL Index im laufenden Monat über 6 Prozent an Wert. Die Jahresperformance reduzierte sich damit auf ein Plus von 7,73 Prozent. Der Jahreshöchstwert lag bei +15,14 Prozent. Die europäischen Immobilienwerte wurden durch die anhaltenden Unsicherheiten sowie steigenden Zinsen ebenfalls belastet: Der EPRA In-

dex verlor im März über 15 Prozent und weist nun eine negative Jahresperformance von -5,85 Prozent aus (nicht währungsbereinigt).

SWIIT Index

Auch die Schweizer Immobilienfonds verzeichneten im März deutliche Kursverluste. Neben den allgemeinen Marktunsicherheiten spielt dabei der weiterhin hohe Kapitalbedarf der Emittenten eine zentrale Rolle. Der SWIIT Index verlor im März 6,4 Prozent, was zu einer negativen Jahresperformance von -5,4 Prozent führte. Der erhöhte Verkaufsdruck ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass sich Marktteilnehmer Liquidität für die laufenden Kapitaltransaktionen durch den Verkauf bestehender Positionen beschaffen.

Im ersten Quartal 2026 konnten insgesamt vier kotierte Immobilienfonds erfolgreich Kapital aufnehmen. Das Emissionsvolumen belief sich auf rund 500 Mio. CHF; hinzu kommen weitere 900 Mio. CHF aus zwei Neulancierungen und weiteren Kapitalerhöhungen nicht kotierter Produkte. Dazu zählt auch die Erstemission des Swiss Life REF (CH) ESG Diversified Commercial Switzerland, der zu Beginn des zweiten Quartals 2026 im



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

Rahmen des dreitägigen Aufnahmeverfahrens in den SWIIT Index integriert wird. Ebenfalls für das zweite Quartal ist die Kotierung des Pretium Real Estate Fund geplant. Zudem beabsichtigt die Fondsleitung, Mitte April weiteres Kapital in der Höhe von rund 48 Mio. CHF aufzunehmen. Die Marktkapitalisierung des im März 2025 lancierten Immobilienfonds beträgt derzeit rund 250 Mio. CHF. Das Portfolio besteht aus 13 Liegenschaften mit einem Schwergewicht auf Wohnimmobilien. Unter Berücksichtigung der bereits angekündigten Kapitalerhöhungen beläuft sich das Transaktionsvolumen kotierter und nicht kotierter Immobilienfonds für das zweite Quartal 2026 bereits Ende März auf über 630 Mio. CHF. •

26.3.2026	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	3 247.20	-6.30	-1.98
REAL	4 869.78	-6.04	7.73
SWIIT	568.81	-6.40	-5.40
EPRA EUROPE INDEX	1 539.91	-15.05	-5.85
NET CHANGES			
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	0.2908	0.394	0.256
CHF SARON 5Y	0.3825	0.283	0.063
CHF SARON 10Y	0.6000	0.185	-0.065
CHF SARON 15Y	0.7775	0.144	-0.083

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

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							30. MÄRZ 2026	
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2026	HÖCHST 2026	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			114200	1	148000	1	137500 2
140241	AGRUNA AG			3200	2	3850	1	3255 2
10202256	CASAINVEST N	560	600	610	17	0	0	600 3
115930857	ECORENOVA N	1390	1390	1370	5	0	0	1390 3
255740	ESPACE REAL ESTATE HLDG N	205	230	212	2	216	85	212 348
190684	IMBEX HLDG N	7500	7830	7600	1	7800	20	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	7125	1	7700	3	7450 1
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10 2
28414392	PLAZZA-B-N	80	80	85	80	90	8	80 8
257770	REUSSEGG HLDG N (IN LIQUIDATION)			0	0	0	0	330 13
54702757	SIA-HAUS VZ N	9000	10250	9850	5	0	0	10250 2
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN N	2400	2560	2475	1	2650	16	2425 1
253801	TERSA AG			14550	1	17400	1	15700 1
172525	TONWERK LAUSEN N			17700	1	22195	1	19500 1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	17000	17000	15100	1	35000	1	17000 1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	232	248	235	98	245	78	232 2
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	69	74	64	200	69	200	69 3



B E K B | B C B E

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.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											31. 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	140.00	2.23%	37.80%	-6.17%	1.31%	137.20	152.20	1'373'628'340		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	126.75	170.60	2.02%	34.60%	-7.28%	1.17%	169.00	189.00	1'414'279'118		
CH0200600911	COMUNUS SICAV	174.23	215.00	2.87%	23.40%	-3.36%	2.30%	211.50	244.50	794'992'815		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	102.80	127.60	2.13%	24.12%	-5.07%	2.34%	127.20	139.00	1'025'482'410		
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	119.80	139.00	2.30%	16.03%	-5.70%	1.17%	137.80	161.60	2'728'779'890		
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	77.40	96.10	2.60%	24.16%	-1.40%	1.12%	96.20	106.00	812'535'591		
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	186.15	191.60	3.91%	2.93%	-3.23%	1.77%	191.00	207.00	1'689'678'056		
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	110.65	140.80	2.56%	27.25%	-3.09%	1.29%	139.80	156.00	2'936'266'573		
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPUS	100.90	106.60	3.32%	5.65%	-8.42%	2.13%	104.20	116.80	848'322'800		
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	166.55	237.00	2.21%	42.30%	-3.66%	1.17%	235.00	251.00	3'887'657'940		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	120.75	160.00	2.02%	32.51%	-4.31%	5.27%	155.00	180.60	740'000'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	120.75	162.40	2.38%	34.49%	-7.73%	1.23%	161.00	180.00	3'125'493'722		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	162.40	244.00	1.98%	50.25%	-3.56%	1.27%	237.50	258.00	2'066'704'644		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	118.20	155.60	2.70%	31.64%	-6.71%	0.64%	152.00	172.40	420'120'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	107.10	104.00	5.43%	-2.89%	-1.89%	0.83%	103.60	111.00	526'622'744		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	98.40	97.80	2.94%	-0.61%	-8.60%	0.48%	96.60	107.20	349'326'343		
CH0513883323	HELVETIA (CH) SWISS PF	100.40	132.80	2.08%	32.27%	-2.86%	1.26%	127.40	142.80	1'456'650'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	188.70	246.00	2.75%	30.37%	-4.84%	0.99%	247.50	266.00	1'574'400'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	422.25	635.00	2.15%	50.38%	-6.07%	0.87%	632.00	695.00	2'452'813'230		
CH0002782263	LA FONCIERE	101.85	148.40	1.79%	45.70%	-7.90%	0.81%	147.20	166.00	2'174'795'916		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	130.25	189.00	1.92%	45.11%	3.56%	0.00%	183.60	196.00	1'259'045'046		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	145.40	188.00	2.00%	29.30%	-7.84%	0.97%	186.40	204.00	1'202'103'020		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	129.15	153.00	1.98%	18.47%	-13.56%	1.00%	153.00	177.20	432'629'379		
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	133.35	156.20	3.91%	17.14%	-8.01%	0.94%	154.40	169.40	1'799'128'313		
CH0555854626	PURE SWISS OPPORTUNITY REF	121.65	123.00	3.62%	1.11%	-4.80%		122.00	131.60	107'541'729		
CH0039415010	REALSTONE	120.45	154.40	2.45%	28.19%	-7.77%	1.19%	153.40	169.40	2'301'501'994		
CH0100612339	RESIDENTIA	104.00	129.00	2.60%	24.04%	-5.33%	0.70%	129.00	143.00	206'422'446		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	141.90	165.00	3.12%	16.28%	-5.71%	1.18%	164.00	176.00	1'958'035'365		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	78.55	79.90	5.33%	1.72%	-3.83%	0.96%	79.90	90.80	183'996'277		
CH0285087455	SF RETAIL PF	95.45	119.00	3.70%	24.67%	2.83%	1.67%	117.40	125.80	974'610'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	115.70	133.40	2.40%	15.30%	-8.57%	1.13%	132.60	150.00	1'283'154'590		
CH0002785456	SOLVALOR 61	232.25	344.50	1.58%	48.33%	-7.02%	1.49%	342.00	381.00	2'248'903'579		
CH0037237630	STREETBOX REF	373.20	550.00	2.85%	47.37%	-8.33%	0.62%	550.00	622.00	2'248'260'750		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	101.85	129.80	2.40%	27.44%	7.27%	0.57%	120.00	138.00	347'932'534		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	103.65	99.00	2.75%	-4.49%	-4.62%	3.52%	98.60	107.40	336'833'937		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	113.35	136.20	2.00%	20.16%	-5.29%	1.18%	136.00	144.80	2'941'920'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	125.05	198.00	2.01%	58.34%	-6.16%	1.79%	196.40	214.50	2'085'579'342		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	94.95	98.90	4.37%	4.16%	-3.04%	1.83%	97.80	103.00	565'991'447		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	94.10	88.30	2.80%	-6.16%	-8.97%	1.96%	86.50	99.80	321'765'730		
CH0026168846	SWISSINVEST REAL ESTATE FUND	162.65	201.50	2.28%	23.89%	-2.52%	1.78%	199.20	226.50	1'217'274'396		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	100.20	105.20	4.83%	4.99%	-5.23%	0.82%	102.60	113.20	369'213'286		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	66.20	94.70	2.02%	43.05%	-5.68%	1.38%	94.40	106.80	3'363'110'078		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.60	22.30	1.90%	52.74%	-7.72%	1.72%	22.00	25.65	1'139'799'964		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.35	12.72	2.63%	12.07%	-14.29%	2.55%	12.92	15.56	457'860'839		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	103.60	147.60	1.93%	42.47%	-10.44%	1.03%	146.00	167.00	2'103'486'714		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	104.20	150.60	2.21%	44.53%	-5.16%	1.11%	149.80	168.00	11'600'613'032		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	60.65	65.00	4.25%	7.17%	-6.88%	1.30%	64.10	72.00	1'601'585'960		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	108.20	135.00	2.06%	24.77%	1.50%	1.95%	132.20	144.00	1'296'556'065		
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL		
				2.71 %	25.30 %	-5.48 %	1.30 %			76'341'405'945		

IMMOBILIENAKTIEN											31. 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	226.00	3.19%	35.01%	14.22%	4.04%	199.80	238.50	3'749'977'546		
CH0524026959	CHAM SWISS PROPERTIES	21.60	25.40	1.72%	17.59%	10.86%	1.93%	23.20	27.50	565'597'787		
CH0516131684	EPIC SUISSE AG	82.95	87.60	3.79%	5.61%	4.37%	1.12%	83.80	92.00	247'946'616		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	192.80	212.00	3.16%	9.96%	2.10%	0.05%	205.00	230.00	460'616'216		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	17.91	18.50	3.35%	3.29%	8.83%	0.79%	17.40	19.20	632'377'749		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	115.05	132.00	2.56%	14.73%	14.08%	1.99%	114.00	137.20	606'848'125		
CH1338987303	INTERSHOP N	120.50	167.80	3.57%	39.25%	5.72%	1.57%	160.20	175.20	915'810'450		
CH0325094297	INVESTIS N	114.75	152.50	2.00%	32.90%	7.61%	2.72%	143.00	159.00	436'857'600		
CH0011108872	MOBIMO	284.75	378.50	2.78%	32.92%	6.22%	4.29%	358.00	406.00	2'744'493'281		
CH0212186248	NOVAVEST	45.10	42.80	3.48%	-5.10%	10.90%	3.26%	38.90	44.20	435'315'162		
CH0284142913	PLAZZA N	382.35	449.00	2.28%	17.43%	10.60%	0.44%	413.00	465.00	656'258'400		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	123.75	157.70	2.57%	27.43%	12.65%	3.16%	140.80	168.40	7'233'366'411		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	85.45	134.60	2.60%	57.52%	12.09%	4.89%	120.30	147.60	10'799'344'033		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	123.07	101.50	3.73%	-17.53%	4.63%	0.99%	99.00	110.00	277'049'427		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1766.00	2040.00	3.64%	15.52%	8.31%	0.97%	1940.00	2090.00	427'019'175		
CH0148052126	ZUG ESTATES	2239.00	2410.00	2.07%	7.64%	10.27%	1.46%	2210.00	2520.00	728'444'778		
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL		
				2.91 %	18.39 %	9.40 %	3.68 %			30'351'724'967		

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Neue Wohnungen für Thun



BILD: ZVG

Visualisierung des genossenschaftlichen Wohnbauprojekts «Neue Freistatt»

IN THUN KOMMT DAS WOHNBAUPROJEKT «NEUE FREISTATT» VORAN. ENDE MÄRZ HAT DIE STADT DAS BAUGESUCH FÜR DEN UMBAU DES LINDENPLATZES GESTELLT.

AW/PD. Beim Projekt «Neue Freistatt» an der Länggasse in Thun handelt es sich um ein Bauvorhaben der Gemeinnützigen Bau- und Wohngemeinschaft Freistatt und der Städtischen Pensionskasse Thun. Geplant sind rund 260 neue Wohnungen und ein kleines Gewerbezentrum mit Poststelle und Gastroangebot, ferner ein Kindergarten und eine Kita. Die GBWG Freistatt wird rund 160, die Städtische Pensionskasse Thun rund 100 Wohnungen bauen. Im Umfeld der Überbauung will die Stadt die Verkehrsräume von Mattenstrasse,

Länggasse und Jägerweg erneuern und mit dem Lindenplatz einen neuen öffentlichen Treffpunkt schaffen. Die Baugesuche wurden eingereicht. Das Areal wird ab Herbst 2026 bis Ende 2029 in mehreren Bauphasen erstellt.

Der Beginn der ersten Abbrucharbeiten ist für September angekündigt; danach kann in einer ersten Etappe mit dem Bau der rund 260 Wohnungen begonnen werden. Der neue Lindenplatz entsteht an der Kreuzung von Länggasse und Mattenstrasse; heute ist die Fläche nicht öffentlich zugänglich. Die «Neue Freistatt» wird nach dem SNBS-Standard geplant und nach dem Prinzip der «Schwammstadt» erstellt; umgesetzt werden soll das Konzept der Wettbewerbsieger Thuner Büro Brügger Architekten und Studio Vulkan. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 6_2026 / 21. Jahrgang / 417. Ausgabe.

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

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

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

109. Schweizer Immobiliengespräch

In Zusammenarbeit mit



Antworten auf die Wohnungsnot

Dienstag, 5. Mai 2026, 17.30 Uhr, Casino Bern

Tiefe Leerwohnungsziffern, steigende Angebotsmieten und Immobilienpreise sowie ein strukturell knappes Angebot längst nicht mehr nur in den grossen Städten:

Der Schweizer Wohnungsmarkt ist vielerorts am Anschlag; in Städten mit hoher Regulierung ist der Missstand besonders eklatant.

Es ist an der Zeit, dass Politik und Immobilienwirtschaft gemeinsam nach Perspektiven suchen, tragfähige Lösungsvorschläge erarbeiten und diese konsequent umsetzen.

Es referieren und diskutieren:

- **Melanie Mettler**, Direktorin für Finanzen, Personal und Informatik (FPI) der Stadt Bern
- **Reto Brüesch**, Geschäftsführer GEW Gesellschaft für erschwingliches Wohnen AG
- **Jürg Capol**, CEO Utilita Anlagengestiftung für gemeinnützige Immobilien
- **Lars Egger**, CEO Espace Real Estate AG
- **Moderation: Björn Zern**, Geschäftsführer Zern Partner GmbH



Melden Sie sich jetzt an unter

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

Sponsoren :

energie360°

smg | swiss
marketplace
group
Empowering Swiss Real Estate

TECTON®

MACHT RAUTEN DICHT


VON GRAFFENRIED
LIEGENSCHAFTEN

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

 **Amenti**

RESO
ADVISORY 