

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Mobilität und Immobilienmarkt
(Studie von Wüest Partner)
- 7 Nachrichten: SBV/Nachhaltigkeitsinitiative
- 8 Neuer Anlauf zur Verschärfung der Lex Koller
- 10 Impulse durch den Data-Center-Boom
(Savills-Logistikmarktstudie)
- 11 Nachrichten: Genf/NorthC
- 12 Luxusmarken im Aufwind
Retailmarktstudie von Cushman & Wakefield
- 13 MIPIM-Rückblick
- 16 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Projektentwicklung:
Au-Heerbrugg/Fortimo
- 17 Impressum

EDITORIAL

Sinnvolle Massnahmen gefragt

Anhaltende Kriegswirren und eskalierende Handelskonflikte belasten die Weltwirtschaft; die weiteren wirtschaftlichen Aussichten der bis dato stabilen Schweiz zu prognostizieren, gestaltet sich schwierig. Die Konjunktur hat sich zuletzt deutlich eingetrübt. Hält diese Entwicklung an, könnte dies längerfristig die sich gerade etwas erholende Flächennachfrage am Markt für Gewerbeimmobilien ausbremsen. Auch die Aussichten für den bei Investoren besonders beliebten Wohnimmobilienmarkt sind keineswegs ungetrübt – unter anderem aufgrund zu befürchtender weiterer regulatorischer Eingriffe. Im Juni dieses Jahres steht beispielsweise die Abstimmung über die Volksinitiative «Keine 10-Millionen-Schweiz» an – und als Erwiderung auf diese Initiative will der Bundesrat die «Lex Koller» verschärfen. Hintergrund ist in beiden Fällen die massive Knappheit an Wohnraum. Mögen beide Vorstösse gut gemeint sein – aus Sicht von Immobilienmarktexperten sind sie eher kontraproduktiv. Um das Wohnungsangebot ausweiten zu können, müsse man an anderen Hebeln ansetzen, heisst es in der Branche – beispielsweise die Planungs- und Bewilligungsverfahren beschleunigen, bestehende Bauzonen konsequenter nutzen und verdichten sowie Umnutzungen vereinfachen. Auch müsste ein Umdenken in der Zonenplanung erfolgen – mit dem Ziel, Gewerbebezonen künftig einfacher zur Mischnutzung zuzulassen.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

SwissPropTech vernetzt Entscheidungsträger

Mehr als 160+ Member sind schon an Bord!

Jetzt Member werden!

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

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Mobilität und Immobilienmarkt



BILD: WÜEST PARTNER, CREDIT SUISSE

Investitionen in den öffentlichen Verkehr stellen auch Weichen für die Dynamik auf den Immobilienmärkten.

DIE MOBILITÄT IN DER SCHWEIZ HAT DAS NIVEAU VON 2019 NOCH NICHT WIEDER ERREICHT; DOCH HABEN SICH DIE PENDELZEITEN TENDENZIELL UNTER DEM EINFLUSS VON HOMEOFFICE UND DER ANGESpanNTEN LAGE AUF DEM WOHNUNGSMARKT VERLÄNGERT. EINE STUDIE VON WÜEST PARTNER ZEIGT, INWIEWEIT DIE QUALITÄT DER ERSCHLIESSUNG DURCH DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR IN DEN SCHWEIZER GEMEINDEN SOWIE DEREN ENTWICKLUNG SEIT 2015 DIE ENTWICKLUNG DER MIETEN UND WOHNHELGENTUMSPREISE BEEINFLUSST.

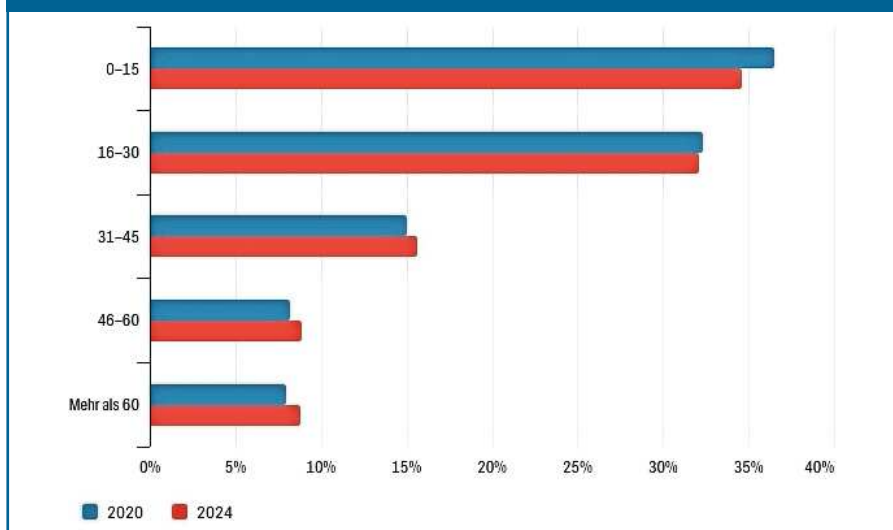
BW/PD. Im Jahr 2024 lag die Pro-Kopf-Verkehrsleistung, gemessen in Personenkilometern, um knapp 10 Prozent unter dem Wert von 2019 – vor der Pandemie – und damit ungefähr auf dem Stand der frühen 2000er-Jahre. Dies weist laut einer im Rahmen Immo Monitoring von Wüest Partner (WP) veröffentlichten Studie auf eine teilweise Re-Konfiguration des Mobilitätsverhaltens hin. Pro Person wurden 2024 durchschnittlich rund 14.500 km/Jahr respektive knapp 40 km/Tag zurückgelegt. Die rückläufige Verkehrsleistung ist vor allem auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) zurückzuführen, dessen Pro-Kopf-Personenkilometer seit 2019 um 12 Prozent gesunken sind. Ungeachtet dieses Rückgangs bleibt der motorisierte Individualverkehr (MIV) mit einem Anteil von 72,4 Pro-

zent an den jährlichen Personenkilometern der mit Abstand dominante Verkehrsträger (2019: 74.9%). Der öffentliche Verkehr (ÖV) auf Schiene und Strasse erreicht demgegenüber einen Modalanteil von 21,6 Prozent und verzeichnet damit gegenüber 2019 einen Anteilsgewinn.

Neue Mobilitätsgewohnheiten

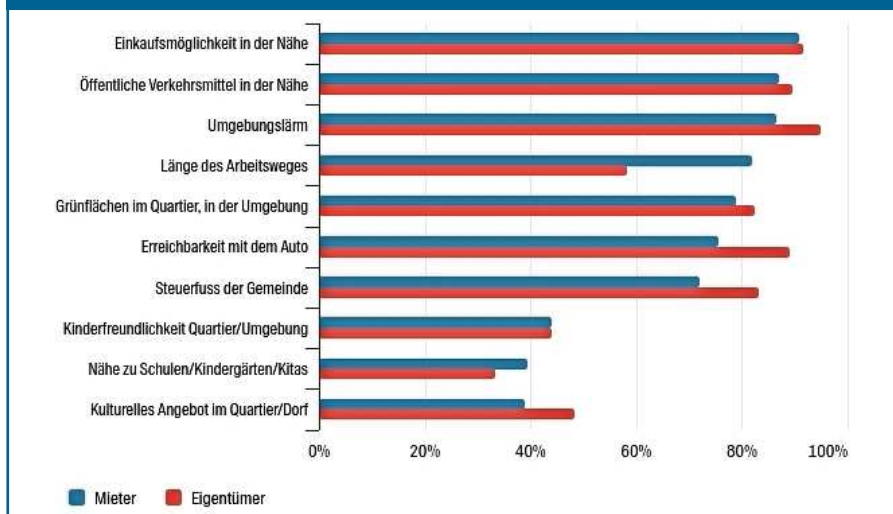
Auch die Alltagsmobilität hat sich verändert: Gemäss der Pendlerstatistik haben sich zwischen 2020 und 2024 die Pendelzeiten von unter 15 Minuten sowie im Segment von 15 bis 30 Minuten etwas verkürzt, die längeren Pendeldauern haben dagegen zugenommen, besonders ausgeprägt im Segment von mehr als 60 Minuten. Heute betreffen sie knapp 9 Prozent der Pendler. >>>

PENDELZEITEN DER ERWERBSTÄTIGEN



Quelle: BSF, Stand: 2024

ANTEIL DER BEFRAGTEN, DIE EIN KRITERIUM BEI DER SUCHE NACH WOHNRAUM ALS WICHTIG ODER SEHR WICHTIG ERACHTEN



Quelle: Wüest Partner, Stand: 2025

>>> Die «neuen» Mobilitätsgewohnheiten führen die Autoren von Wüest Partner einerseits auf die mit der Verbreitung hybrider Arbeitsmodelle gestiegene Toleranz gegenüber grösseren Wohn-Arbeits-Distanzen zurück, da der tägliche Pendelzwang reduziert wird. Ein weiterer Grund sei die anhaltende Angebotsknappheit sowie das hohe Miet- und Preisniveau in den Zentren, was Haushalte zunehmend in periphe-

re, relativ erschwinglichere Teilmärkte ausweichen lässt. Trotz dieser Veränderungen bleibt die Bedeutung der Erreichbarkeit – insbesondere mit dem ÖV – ungebrochen. Neben Distanz und Reisezeit ist auch die qualitative Ausgestaltung der Wegeketten entscheidend. Taktverdichtung, Reisezeitzuverlässigkeit und Beförderungskomfort – sei es im öffentlichen Verkehr mit Pünktlichkeit, Sitzplatzverfügbarkeit und Arbeits-

möglichkeiten oder im Individualverkehr mit flüssigem Verkehr und wenig Stau – beeinflussen die wahrgenommene generalisierte Reisezeit und damit die Standortattraktivität von Wohnlagen massgeblich.

Wahl des Wohnstandorts

Die Autoren der WP-Studie verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ergebnisse des Immo-Barometers 2025, einer repräsentativen Umfrage unter rund 1.000 Haushalten in der Schweiz. Danach bleibt die Erreichbarkeit trotz veränderter Mobilitätsmuster ein zentraler Faktor der Wohnstandortwahl. So zählt die Nähe zum ÖV für nahezu 90 Prozent der Haushalte – sowohl bei Mieter- als auch bei Eigentümerhaushalten – zu den wichtigsten Kriterien. Bei Eigentümerhaushalten hat die PKW-Erreichbarkeit eine ähnlich hohe Bedeutung wie die ÖV-Erschliessung, während sie im Mietsegment weniger stark gewichtet wird. Angesichts der anhaltenden Bedeutung von Mobilitätsfaktoren bei Wohnentscheidungen haben die Autoren untersucht, inwieweit die Erreichbarkeit mit dem ÖV die Dynamik der Immobilienmärkte beeinflusst: die Untersuchung stützt sich auf die vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) publizierten ÖV-Güteklassen. Dieser Indikator misst die Erreichbarkeit eines Standorts, indem er die Angebotsdichte und die Zugänglichkeit kombiniert; berücksichtigt werden rund 30.000 ÖV-Haltestellen – und gilt somit als standardisierte und landesweit vergleichbare Messgrösse für die Qualität der ÖV-Erschliessung.

Regionale Unterschiede

Die höchsten Erreichbarkeitswerte konzentrieren sich in den grossen urbanen Zentren. An der >>>

EINFLUSS DER ÖV-GÜTEKLASSE AUF DIE ANGEBOTSMIETEN

	Koeffizient	Relativer Einfluss
Kommunaler Steuersatz im Jahr 2015	-1.3 PP	-30.8
Bevölkerungswachstum zwischen 2015 und 2025	+10.3 PP	+10.4
Verbesserung der Erschliessung zwischen 2015 und 2025 (binäre Variable)	+1.2 PP	+7.9
Qualität der Erschliessung im Jahr 2015	+0.9 PP	+7.5
Interaktion zwischen der Qualität der Erschliessung im Jahr 2015 und der binären Variable	-0.6 PP	-5.4
Senkung des Steuersatzes zwischen 2015 und 2025 (binäre Variable)	-0.4 PP	-4.2
Veränderung der Leerstandsquote zwischen 2015 und 2025	-15.9 PP	-3.0
Durchschnittliche Leerstandsquote (2015–2025)	-16.0 PP	-2.1

Fett: statistisch signifikanter Koeffizient bei einem Signifikanzniveau von mindestens 5%.
 Gelb: mobilitätsbezogene Variablen.
 Die Variablen sind in absteigender Reihenfolge ihres relativen Einflusses auf die Mieten dargestellt. Der relative Einfluss wird anhand einer Regressionsanalyse gemessen, die auf denselben Variablen basiert, jedoch so standardisiert ist, dass ihr Mittelwert 0 und ihre Standardabweichung 1 beträgt.
 Beispiel zur Interpretation: Eine Erhöhung des Erschliessungsindex um einen Punkt im Jahr 2015 ist mit einem um 0,9 Prozentpunkte höheren Mietwachstum in der darauffolgenden Dekade verbunden, unter sonst gleichen Bedingungen.

Quelle: Wüest Partner

>>> Spitze steht die Gemeinde Genf, dicht gefolgt von den übrigen Schweizer Grosszentren. Auffällig ist jedoch, dass auch mehrere Gemeinden der Genfer Agglomeration zu den am besten erschlossenen Orten des Landes zählen, darunter Chêne-Bourg, Vernier, Carouge, Chêne-Bougeries und Lancy. Einige dieser suburbanen Gemeinden weisen damit eine bessere Erschliessung auf als mittelgrosse Zentren wie Luzern, Winterthur oder Lugano. Von total 2.120 Gemeinden wiesen 2025 knapp 450 – v.a. in den Alpen und im Jura, sowie in grösseren Teilen des Kantons Bern und in der Zentralschweiz – eine sehr geringe Erschliessung auf, das heisst einen Wert von weniger als 0,5. Insgesamt wohnen rund 450.000 Personen, knapp 5 Prozent der Bevölkerung, in Gemeinden mit eingeschränkter Erreichbarkeit durch den ÖV.

Generell zeigt die Entwicklung gemäss der Studie zwischen 2015 und 2025 eine Verbesserung der ÖV-Erschliessung: Fast zwei Drittel der

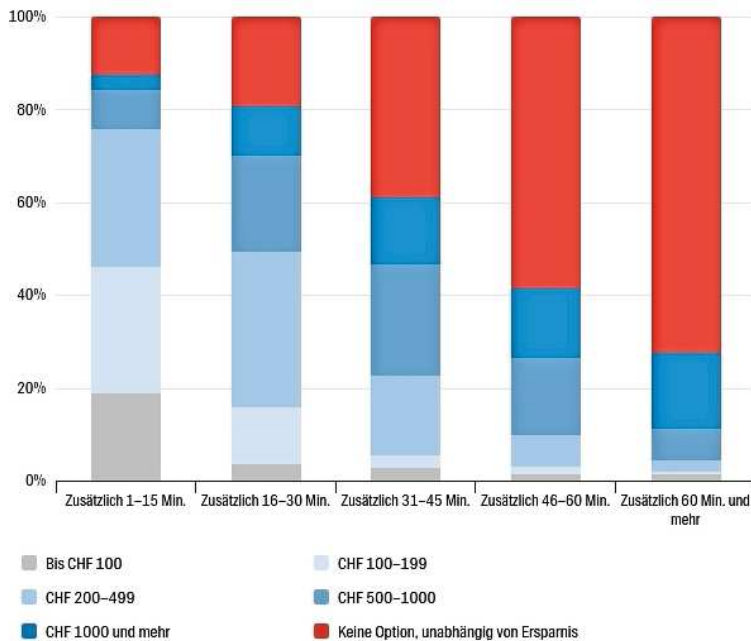
Schweizer Gemeinden konnten ihr Erreichbarkeitsniveau, 300 Gemeinden sogar substantiell, mit einer Verbesserung von mindestens 0.5 Punkten zu den Regionen mit besonders deutlichen Verbesserungen zählt das Saastal. Dort hat der Ausbau des Postautoangebots mit elektrisch betriebenen Fahrzeugen im 15-Minuten-Takt die Erschliessung klar verbessert. Bedeutende Zugewinne zeigen sich auch in Teilen der Zürcher Agglomeration, etwa in Bülach und in Schlieren; letztere Gemeinde profitiert seit 2019 von der Limmattalbahnhof. In der Genfer Agglomeration kam es mit der Inbetriebnahme des Léman Express zu spürbaren Fortschritten, u.a. in Versoix und Pregny-Chambésy. Im Tessin führte die Eröffnung des Ceneri-Basistunnels in mehreren Gemeinden zu einem markanten Qualitätssprung.

ÖV und Immobilienpreise

Zur Schätzung des Einflusses des öffentlichen Verkehrs auf die Immobili-

enmärkte haben die WP-Researcher eine Regressionsanalyse durchgeführt, die das kumulierte Wachstum der Angebotsmieten von Mietwohnungen sowie der Angebotspreise von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern zwischen 2015 und 2025 untersucht. Dabei wird die Entwicklung der Mieten und Preise mit der Qualität der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr in den Schweizer Gemeinden in Beziehung gesetzt. Die Ergebnisse zeigen, dass Gemeinden mit höherem initialem ÖV-Erschliessungsniveau zwischen 2015 und 2025 ceteris paribus ein stärkeres Mietwachstum aufwiesen. Eine Gemeinde mit einem Erschliessungswert von 3 weist beispielsweise – bei sonst gleichen Bedingungen – ein um durchschnittlich 0,9 Prozentpunkte höheres Wachstum der Mieten auf als eine Gemeinde mit dem Wert 2. Darüber hinaus ist eine Verbesserung der Erschliessungsqualität im Beobachtungszeitraum mit einem zusätzlichen positiven Mieteffekt von 1,2 Prozentpunkten assoziiert. Auch im relativen Gewicht des Modells spielt die Verbesserung der Erschliessung eine wichtige Rolle: Diese Variable steht beim Einfluss auf die Mieten an dritter Stelle hinter der Steuerattraktivität für Privatpersonen und dem Bevölkerungswachstum. Die Analyse weist zudem auf einen Interaktionseffekt hin: Je höher das anfängliche Erschliessungsniveau ist, desto geringer fällt der zusätzliche Effekt weiterer Verbesserungen tendenziell aus. Anders formuliert: Die Mieten in Gemeinden mit schwacher ÖV-Erschliessung reagieren stärker auf eine Verbesserung des Angebots. Da der geschätzte Interaktionseffekt statistisch jedoch nicht signifikant sei, sollte er mit Vorsicht interpretiert werden, auch wenn er inhaltlich plausibel erscheint, betonen die WP-Autoren. >>>

ERFORDERLICHE REDUKTION DER MIETE, DAMIT EIN LÄNGERER ARBEITSWEG IN KAUF GENOMMEN WIRD



Frage: Stellen Sie sich vor, Sie könnten durch einen Umzug jeden Monat Miete sparen – hätten dafür aber einen längeren Arbeitsweg. Wie hoch müsste die monatliche Ersparnis sein, damit sich das für Sie lohnen würde? Stand: 2025. Quelle: Immo-Barometer-Umfrage Wüest Partner

Quelle: Immo-Barometer-Umfrage von Wüest Partner, Stand: 2025

>>> Unterschiedliche Präferenzen beim Wohneigentum

Bei Wohneigentum zeigt sich ein differenzierteres Bild. Für Einfamilienhäuser spielt das anfängliche Erschliessungsniveau eine signifikante Rolle: Ein zusätzlicher Punkt bei der Erschliessungsqualität im Jahr 2015 geht ceteris paribus mit einem um 2,1 Prozentpunkte höheren Preiswachstum einher. Für Eigentumswohnungen lässt sich dagegen kein statistisch signifikanter Effekt nachweisen, auch wenn der geschätzte Koeffizient positiv ist. Verbesserungen der Erschliessung zwischen 2015 und 2025 scheinen zudem keinen zusätzlichen Preiseffekt auszulösen – unabhängig von der Objektart. Diese Resultate deuten darauf hin, dass die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr bei Mietentscheidungen stärker ins Gewicht fällt als bei Kaufentscheidungen. Bei Einfamilienhäusern, die häufiger in peripheren Lagen stehen, bleibt das Ausgangsniveau der Erreichbarkeit ein wichtiger Attraktivitätsfaktor. Eigentumswohnungen befinden sich dagegen meist bereits in gut erschlossenen Lagen, weshalb zusätzliche Unterschiede weniger stark ins Gewicht fallen.

den stärker ins Gewicht fällt als bei Kaufentscheidungen. Bei Einfamilienhäusern, die häufiger in peripheren Lagen stehen, bleibt das Ausgangsniveau der Erreichbarkeit ein wichtiger Attraktivitätsfaktor. Eigentumswohnungen befinden sich dagegen meist bereits in gut erschlossenen Lagen, weshalb zusätzliche Unterschiede weniger stark ins Gewicht fallen.

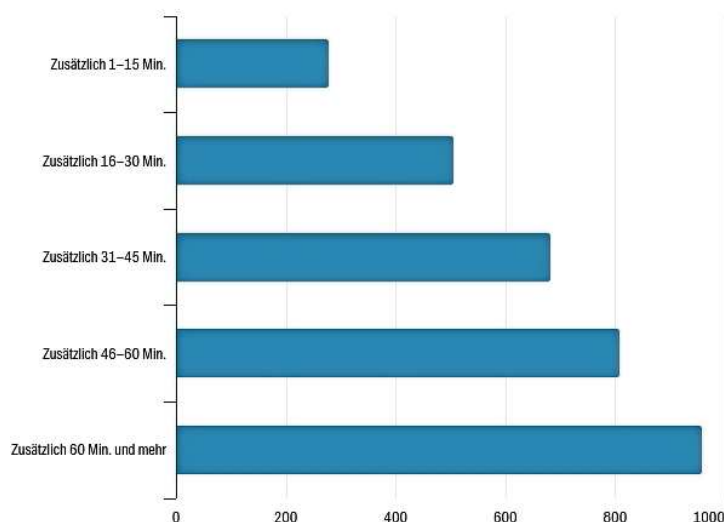
Einfluss der Steuerattraktivität

Kontrollvariablen, welche die WP-Researcher in ihrer Analyse berücksichtigt haben, wirken weitgehend erwartungskonform. Bevölkerungswachstum stützt die Mietentwicklung, während eine hohe Leerstandsquote dämpfend wirkt. Besonders bedeutsam ist die Steuerattraktivität: Sie weist über alle Wohnsegmente hinweg das höchste relative Gewicht auf.

Ein höherer Steuersatz zu Beginn der Periode bremst das Preiswachstum im Eigentumssegment. Jeder zusätzliche Steuerpunkt im Jahr 2015 ist mit einem um 2 Prozentpunkte geringeren Preiswachstum bei Eigentumswohnungen und einem um 1,8 Prozentpunkte geringeren Wachstum bei Einfamilienhäusern über die folgenden zehn Jahre verbunden. Eine Steuersenkung zwischen 2015 und 2025 geht dagegen mit einem zusätzlichen Preisanstieg von 8,3 Prozentpunkten bei Eigentumswohnungen und 3,2 Prozentpunkten bei Einfamilienhäusern einher. Bei Letzteren ist dieser Effekt statistisch jedoch nicht signifikant und deshalb vorsichtig zu interpretieren. Ein ähnlicher, wenn auch schwächerer Zusammenhang zeigt sich bei den Mieten: Ein höheres anfängliches Steuerniveau ist mit einem um rund 1,3 Prozent geringeren Mietwachstum verbunden. Für Steuersenkungen im Beobachtungszeitraum lässt sich dagegen kein signifikanter Einfluss auf die Mieten nachweisen.

Erreichbarkeit und Zahlungsbereitschaft

Die Ergebnisse der Regressionsanalyse, die den Zusammenhang zwischen Erreichbarkeit und Marktpreisdynamik aus beobachtbarer Marktperspektive quantifiziert, haben die WP-Researcher mit den Ergebnissen der Immo-Barometer-Umfrage korreliert. Diese jährlich von Wüest Partner durchgeführte repräsentative Umfrage zur Wohnsituation, zur Wohnzufriedenheit und zu den Wohnbedürfnissen von rund 1000 Schweizer Haushalten ermöglicht unter anderem eine Schätzung der impliziten Zahlungsbereitschaft für kürzere Pendelzeiten und eine bessere Erreichbarkeit mit dem öffent- >>>

ERFORDERLICHE REDUKTION DER MIETE, DAMIT EIN LÄNGERER ARBEITSWEG IN KAUF GENOMMEN WIRD IN CHF PRO MONAT; GEWICHTETER DURCHSCHNITT NACH ZUSÄTZLICHER PENDELZEIT


Frage: Stellen Sie sich vor, Sie könnten durch einen Umzug jeden Monat Miete sparen – hätten dafür aber einen längeren Arbeitsweg. Wie hoch müsste die monatliche Ersparnis sein, damit sich das für Sie lohnen würde? Stand: 2025. Quelle: Immo-Barometer-Umfrage Wüest Partner

Quelle: Immo-Barometer-Umfrage von Wüest Partner, Stand: 2025

NACHRICHTEN
SBV: KRITIK AN NACHHALTIGLEITSMANIFEST

Der Schweizerische Baumeisterverband lehnt die «Nachhaltigkeitsinitiative» mit ihrer starren Bevölkerungsobergrenze entschieden ab. Besonders kritisch sei der Systemwechsel hin zu Kontingenten und Höchstzahlen für sämtliche Formen der Einwanderung, wovon insbesondere auch qualifizierte Arbeitskräfte aus dem Ausland betroffen wären, so der SBV. Zuwanderungskontingente bedeuten zwangsläufig mehr Bürokratie. Unternehmen müssten sich durch aufwendige Bewilligungsverfahren kämpfen und länger auf qualifizierte Mitarbeitende warten. Zu befürchten seien dabei Verteilungskonflikte zwischen Branchen und Regionen, die wahrscheinlich zulasten der Baubranche ausfallen würden. Angesichts des Fachkräftemangels sei die Zuwanderung bei der Rekrutierung von Arbeitskräften für das Bauhauptgewerbe von zentraler Bedeutung. Der Ausländeranteil auf Schweizer Baustellen liegt seit Jahren konstant bei rund zwei Dritteln. Die grosse Mehrheit davon stammt aus der EU, vor allem aus Portugal, Italien, Deutschland, Frankreich und Spanien. Ferner birge die Initiative grosse Risiken für die stabilen und für die Schweizer Wirtschaft essenziellen Beziehungen zur EU. Als wichtigster Handelspartner ist die EU eng mit dem Schweizer Arbeitsmarkt und den Wertschöpfungsketten verflochten. Eingriffe in die Personenfreizügigkeit könnten bestehende bilaterale Abkommen unter Druck setzen und die Planungssicherheit für Unternehmen verschlechtern. Die Bauwirtschaft sei auf verlässliche Rahmenbedingungen, funktionierende Lieferketten und offene Märkte angewiesen, daher lehnt der SBV die Initiative ab: Sie bewirke die Symptome, löse aber nicht die Ursachen. (bw)

>>> lichen oder individuellen Verkehr. Mehr als die Hälfte der Befragten gab an, dass sie eine Verlängerung des Arbeitswegs um 30 bis 45 Minuten nur dann akzeptieren würden, wenn die Miete als Ausgleich um mehr als 200 Franken pro Monat sinken würde.

Auf Basis dieser Angaben und unter Verwendung der jeweiligen Klassenmitten haben die WP-Researcher einen monetären Zeitwert der Pendeldauer abgeleitet. Danach entspricht ein Unterschied von weniger als 15 Minuten einem Mietunterschied von rund 280 Franken pro Monat. Bei einer Differenz von 30 bis 45 Minuten steigt dieser Wert auf fast 680 Franken, bei mehr als einer Stunde auf rund 1.000 Franken pro Monat. Auch wenn deklarierte Präferenzen aus Befragungsdaten von tatsächlich offenbarten Präferenzen im Marktverhalten abweichen können, zeigen die Ergebnisse für die WP-Autoren, «dass die Pendeldauer trotz Homeoffice ein zentrales Kriterium bei

Wohnentscheiden bleibt und eng mit der Zahlungsbereitschaft der Haushalte verknüpft ist».

Fazit

«Die Mobilität verändert sich, bleibt aber entscheidend für den Immobilienmarkt», stellen die Autoren der WP-Studie abschliessend fest. Auch wenn sich die Mobilitätsgewohnheiten verändern, bleibe die Erreichbarkeit ein zentraler Faktor für die Strukturierung der Wohnmärkte. Die Wohnungsknappheit in den Zentren birge allerdings das Risiko, dass mehr Haushalte in weiter entfernte und schlechter erschlossene Gemeinden ausweichen und dadurch den motorisierten Individualverkehr stärker nutzen, so die WP-Researcher. Ihr Fazit: «Investitionen in den öffentlichen Verkehr bleiben daher ein zentraler Hebel, um die künftige räumliche Entwicklung und die Dynamik auf den Immobilienmärkten mitzugestalten.» •

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT SCHWEIZ

Neuer Anlauf zur Verschärfung der Lex Koller



BILD: DEPOSITPHOTOS

Die Lex Koller soll künftig ausser für Wohnliegenschaften auch für Gewerbeimmobilien gelten.

DER BUNDESRAT PLANT EINE REVISION DER LEX KOLLER: DIE VERNEHMLASSUNG FÜR DAS GESETZ, DAS WOHNUNGSKÄUFE DURCH AUSLÄNDER ERSCHWEREN SOLL, HAT MITTE APRIL BEGONNEN. IN DER IMMOBILIENBRANCHE STOSSEN DIE VORSCHLÄGE AUF KRITIK.

BW/PD. Der Bundesrat plant Massnahmen zur Entspannung des angespannten Wohnungsmarkts – und eine allgemeine Verschärfung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), allgemein bekannt als «Lex Koller». Ziel sei, den knap-

pen Wohnraum in der Schweiz besser zu schützen und missbräuchliche Investitionen zu verhindern, heisst es in einer Mitteilung des Bundesrats. Die geplanten Änderungen sind weitreichend. Die Vernehmlassung hat Mitte April begonnen und läuft noch bis zum 15. Juli 2025. Bis dahin können sich interessierte Kreise zu den verschärften Regeln äussern.

Ausweitung auf indirekte Immobilienanlagen

Für die Schweizer Immobilienwirtschaft brisant sind insbesondere zwei Details des Gesetzesvorhabens. Zum einen sollen für Personen aus dem Ausland strengere Regeln gelten,

wenn sie Geschäftsimmobilien erwerben wollen: Der Kauf eines Grundstücks soll für sie nur noch dann ohne Bewilligung und unbegrenzt möglich sein, wenn sie es für den eigenen Betrieb nutzen. Insbesondere will der Bundesrat reine Kapitalanlagen verhindern: Personen im Ausland sollen Geschäftsimmobilien nicht mehr kaufen dürfen, wenn sie diese vermieten oder verpachten wollen.

Zum Anderen soll es Personen im Ausland grundsätzlich untersagt werden, börsennotierte Anteile an Wohnimmobiliengesellschaften und regelmässig auf dem Markt gehandelte Anteile an Immobilienfonds und Immobilien-SICAV zu erwerben. Unter Rechtsexperten wird für >>>

>>> möglich gehalten, dass die genannten beiden Massnahmen in der Summe dazu führen, dass die Lex Koller letztlich für Investments in alle Schweizer Immobilienfonds und andere Immobiliengesellschaften gilt.

Änderungsvorschläge nicht zielführend

Die Vorschläge zur Gesetzesänderung stossen in der Immobilienbranche auf wenig Gegenliebe. Schon eine vom Bundesrat bei einem externen Gutachter – FPRE Fahrländer Partner Raumentwicklung – in Auftrag gegebene Regulierungsfolgenabschätzung kommt zum Schluss, dass die geplante Verschärfung der Lex Koller für eine Entlastung des Schweizer Wohnungsmarkts nicht nur nicht hilfreich sei, sondern eher dazu angetan, die Probleme weiter zu verschärfen – insbesondere bei Grossprojekten. Bezüglich Überfremdung des einheimischen Bodens wäre die Wirkung der vorgeschlagenen Gesetzesänderung minimal, schreiben die externen Gutachter. Das Fazit von FPRE: «Bezüglich Entlastung des Wohnungsmarkts sehen wir keinerlei Wirkung.» Hinsichtlich der Ausweitung der Lex Koller auf indirekte Immobilienanlagen merkt die Swiss Finance & Property Group AG (SFP) an, dass das Ziel der Revision – die Kontrolle über den Schweizer Immobilienmarkt zu wahren – nur dann wirksam verfolgt werden könne, «wenn die Massnahmen verhältnismässig sind». Sie müssten die wichtige Rolle indirekter Immobilienanlagen bei der Finanzierung des Schweizer Immobilienbestands berücksichtigen – andernfalls könnten unerwünschte Folgen entstehen. Eine Ausdehnung der Beschränkungen auf indirekte Immobilienvehikel werde weder den Wohnungsmangel beheben noch andere strukturelle

Probleme im Markt lösen, stellt die SFP Group fest: «Sie könnte jedoch bewährte Finanzierungsmechanismen schwächen, die Marktliquidität verringern und Investitionen im bestehenden Immobilienbestand erschweren.» Die Debatte sollte deshalb in den richtigen Zusammenhang gestellt werden, so SFP.

Der Schweizer Markt für kollektiv verwaltete indirekte Immobilienanlagen beläuft sich gemäss Schätzungen der SFP Gruppe auf rund 300 Milliarden Franken, investiert über Immobilienfonds, Immobilien-SICAV, Anlagestiftungen und Schweizer Immobiliengesellschaften, unter Ausschluss von Vehikeln mit nur einem Investor. Hinzu kommen nach Schätzungen der SFP Gruppe jährlich zwischen 3 Milliarden und 10 Milliarden Franken an zusätzlichem Kapital, das über Kapitalerhöhungen in den Markt fliesst. Kotierte und kollektive indirekte Immobilienanlagen seien dabei nicht bloss Finanzvehikel, so die SFP Group: «Sie ermöglichen es, Kapital zu bündeln und dieses für den Erwerb, die Entwicklung, die Renovation, den Unterhalt und die langfristige Bewirtschaftung von Immobilien in der Schweiz bereitzustellen.» Diese Anlagen trügen «nicht nur zur Schaffung von Wohnraum bei, sondern auch zur Werterhaltung und schrittweisen Modernisierung des bestehenden Immobilienbestands.»

Zudem sei der Schweizer Markt im Bereich der indirekten Immobilienanlagen bereits heute weitgehend reguliert und geschützt; die betreffenden Strukturen würden in der Schweiz organisiert, verwaltet und beaufsichtigt. Anders als beim direkten Erwerb einer Immobilie verblieben Investitionsentscheide, Governance und die Ausübung der Rechte bei bewilligten und beaufsichtigten Schweizer Institutionen; die Kontrolle sei somit bereits heute in Schweizer Hand.

Hinzu kommen erhebliche prakti-

sche Herausforderungen, insbesondere bei kotierten Vehikeln. Kotierte Immobilienfonds und Immobilien-SICAV verfügen nicht zwingend über ein Investoren- oder Aktionärsregister, das eine einfache, laufende und operationell umsetzbare Kontrolle der Investorenstruktur erlauben würde. Die Einführung entsprechender Anforderungen würde den administrativen Aufwand deutlich erhöhen und unter Umständen sogar deren Kotierung infrage stellen. Die Folgen gingen damit weit über die Frage des ausländischen Kapitals hinaus und würden auch den Marktzugang für inländische Anleger erschweren.

Verschärfung der Lex Koller «höchst problematisch»

Auch die «Allianz Lex Koller bleibt modern» zeigt sich besorgt über «die Bestrebungen, sinnvolle und bewährte Neuerungen in der Lex Koller auszuhebeln», spricht: die in den letzten 40 Jahren beschlossenen Lockerungen der Lex Koller damit rückgängig zu machen. Die verfassungsrechtlich garantierte Wirtschafts- und Vertragsfreiheit dürfe nicht unverhältnismässig eingeschränkt und die schweizerische Standortqualität nicht weiter durch unnötige Regulierungseingriffe geschwächt werden, fordert die Allianz, zu deren Mitgliedern wichtige Schweizer Immobilien- und Wirtschaftsverbände zählen – beispielsweise unter anderem AMA Asset Management Association, Economiesuisse, Entwicklung Schweiz, FRI La Fédération romande immobilière, IPB Interessensgemeinschaft privater professioneller Bauherren, SVIT Schweiz, USPI Union suisse des professionnels de l'immobilier, VIS Verband Immobilien Schweiz. Fazit der Allianz: «Aus immobilienpolitischer Sicht wäre eine Verschärfung höchst problematisch.»

LOGISTIKIMMOBILIENMÄRKTE EUROPA

Impulse durch den Data-Center-Boom



BILD: DEPOSITPHOTOS

Der Data-Center-Boom fördert die Nachfrage nach Logistikflächen in Europa.

DER MARKT FÜR RECHENZENTREN WÄCHST IMMENS – UND VON DIESER ENTWICKLUNG PROFITIERT AUCH DER LOGISTIKIMMOBILIENMARKT IN EUROPA. DAS RESEARCHTEAM VON SAVILLS HAT MITTELS EINER VERGLEICHSTUDIE VERSUCHT, DEN ZUNEHMENDEN FLÄCHENBEDARF GENAUER ZU BEZIFFERN. DIE ERGEBNISSE WURDEN JÜNGST VORGESTELLT.

PD/BW. Laut der neuesten Studie von Savills wird der wachsende Markt für Rechenzentren in Europa in den nächsten drei Jahren eine zusätzliche Nachfrage in Höhe von rund 786.000 Quadratmetern an Logistikflächen auslösen. Die Basis dieser Schätzung bilden Untersuchungen des interna-

tionalen Immobiliendienstleisters zu den aktuellen Entwicklungen in den USA und in Irland.

Analysiert wurden jüngste Aktivitäten im Logistik- und Rechenzentrumsbereich in Dublin (Irland) und Houston (USA). In Dublin entfielen im Jahr 2025 rund 10 Prozent des jährlichen Logistikflächenumsatzes auf Nutzer entlang der Rechenzentrums-Lieferkette – beispielsweise für Ersatzteillagerung und Betriebsausrüstung – was 20.900 Quadratmeter entspricht. Darüber hinaus sind Savills weitere 46.500 Quadratmeter bekannt, die derzeit an Unternehmen aus diesem Sektor angeboten werden. Auch in Houston zeigen die Ergebnisse ein ähnliches Bild: Laut Savills wurden drei der fünf grössten Abschlüsse im vierten Quartal 2025 von Nutzern getätigt, die Dienstleistungen für Rechenzentren oder energiebezogene Inf-

rastruktur erbringen, um das starke Wachstum des dortigen Rechenzentrumsmarktes zu unterstützen. Insgesamt machten vier Abschlüsse in Houston 11 Prozent des Flächenumsatzes im zweiten Halbjahr 2025 aus – vergleichbar mit dem 10-Prozent-Anteil des Rechenzentrumssektors am Gesamtflächenumsatz in Dublin im Jahr 2025.

Data-Center-Zulieferer mit steigendem Flächenbedarf

Gemessen in Megawatt (MW) verfügen bestehende Rechenzentren in Europa derzeit über eine Kapazität von 10.990 MW, weitere 2.449 MW sind derzeit im Bau. Vergleicht man das gesamte Flächenumsatzvolumen mit dem Wachstum der Energienachfrage durch im Bau befindliche Rechenzentren in den einzelnen Märkten >>>

NACHRICHTEN

GENÈ: NORTH C BAUT
NEUES DATA CENTER

Die NorthC Group realisiert ihr inzwischen sechstes Rechenzentrum in der Schweiz. Dazu hat die Konzerntochter NorthC Schweiz AG mit der Hiag Anfang Jahr einen Mietvertrag über mehr als 30 Jahre für ein neu zu erstellendes Gebäude zur Data Center Nutzung auf dem nahe Genè gelegenen Campus «The Hive» in Meyrin (GE) abgeschlossen.

Der Standort ist für rechenintensive Szenarien wie Inferenzanwendungen und Hochleistungsrechnen ausgelegt. Gemäss NorthC-Angaben ist der auf KI-Workloads ausgelegte Standort modular geplant – dieser Ansatz ermögliche eine schrittweise Erweiterung der IT-Leistung und eine Anpassung an die tatsächliche Nachfrage am Standort. In der Ausbaustufe soll das Rechenzentrum 4,5 Megawatt erreichen. Betrieben werde es zu 100 Prozent mit grüner Energie; die Kühlung komme ohne Wasser aus, teilt NorthC mit. Anfallende Abwärme werde zur Versorgung benachbarter Gebäude genutzt; zudem sei eine spätere Anbindung an das lokale Fernwärmenetz vorgesehen. Baustart soll in diesem Frühjahr sein. Der Abschluss der Bauarbeiten ist für das zweite Quartal 2028 geplant. Gemäss einer Mitteilung der Hiag wird sich das Gebäude langfristig auch für andere Nutzungen als für ein Data Center eignen. Die Mietfläche des Neubaus beträgt rund 5.700 Quadratmeter.

NorthC mit Hauptsitz in Amsterdam managt ein Netzwerk von 25 Rechenzentren, die strategisch in zentralen Metropolregionen in den Niederlanden, Deutschland und der Schweiz angesiedelt sind. Erst im vergangenen September hatte NorthC den Bau eines neuen Rechenzentrums auf dem Campus UptownBasel in Arlesheim angekündigt. Hinzu kommen bestehende Standorte in Biel, Münchenstein und Winterthur. (bw)

>>> – 71 MW in Dublin und 250 MW in Houston –, ergibt sich laut Savills ein entsprechender Logistikflächenbedarf von 700 bis 1.000 Quadratmeter pro MW Rechenzentrumskapazität. Im Fall von Houston basiert die Analyse ausschliesslich auf den grössten Abschlüssen, was diese Untergrenze sogar noch erhöhen könnte.

«Ein Grossteil der Diskussion über das Wachstum des Rechenzentrumsmarktes konzentriert sich auf Grundstücksverkäufe und Energieversorgung, während bislang nur wenig über die Auswirkungen auf den Logistikmarkt geschrieben wurde», sagt Kevin Mofid, Head of EMEA Logistics Research bei Savills. «Auch wenn sich unsere Analyse noch in einem frühen Stadium befindet, ist es interessant zu beobachten, dass in Märkten mit besonders starkem Wachstum bei Rechenzentren zunehmend Zulieferer der Branche klassische Logistiklagerflächen anmieten.» Gehe man von durchschnittlich 820 Quadratmeter Logistikfläche pro MW aus und übertrage dies auf die führenden europäischen Rechenzentrumsmärkte Frankfurt, London, Amsterdam, Paris und Dublin (FLAPD), in denen derzeit 950 MW im Bau sind, ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 786.000 Quadratmeter Logistikfläche. «Obwohl sich dieser Trend in Europa noch in einer frühen Phase befindet,

sehen wir bereits entsprechende Entwicklungen im Vereinigten Königreich, wo das Unternehmen AVK SEG, ein Anbieter von Stromversorgungs- und KI-Infrastruktur, 13.000 Quadratmeter Logistikfläche im Nordwesten Englands angemietet hat», so Mofid. «In ganz Europa beobachten wir zunehmend, dass 3PL-Nutzer und spezialisierte Dienstleister Flächen anmieten, um die Rechenzentrumsbranche zu unterstützen», ergänzt Sam Quellyn Roberts, Director, Global Occupier Services / EMEA Logistics Markets bei Savills.

Weniger Entwicklungsprojekte
in der Pipeline

Zunächst überrasche es nicht, dass dieser Bedarf vor allem in den weiter entwickelten Rechenzentrumsmärkten Irland, Vereinigtes Königreich und Niederlande entstehe, sagt Roberts. Doch da sich Rechenzentren jedoch weiter über Europa verbreiten, gehe man bei Savills davon aus, dass dieser Trend auch in anderen Märkten sichtbar wird: «Zwar profitieren Nutzer derzeit noch von insgesamt höheren Leerstandsquoten in Europa, doch die Entwicklungspipelines gehen zurück – und mit der Zeit könnte es schwieriger werden, diese geschäftskritischen Lagerflächen zu sichern.» •



Kevin Mofid, Head of EMEA
Logistics Research bei Savills



Sam Quellyn Roberts, Global Occupier
Services/EMEA Logistics Markets bei Savills

DETAILHANDELSIMMOBILIENMÄRKTE EUROPA

Luxusmarken im Aufwind



BILD: DEPOSITPHOTOS

Der Luxuseinzelhandel in Europa verstärkt seine Präsenz an den besten Standorten (im Bild: Paris, Rue de Rivoli)

NEUERÖFFNUNGEN AUF EUROPAS LUXUS-EINKAUFSTRASSEN NEHMEN ZU, DIE MARKENKONKURRENZ UM KNAPPE FLÄCHEN WIRD HÄRTER: GEMÄSS DEM AKTUELLEN «EUROPEAN LUXURY RETAIL REPORT» VON CUSHMAN & WAKEFIELD NIMMT DIE ZAHL DER UNTERNEHMEN ZU, DIE NEUE FLAGSHIP-FORMATE ENTWICKELN UND SICH IN TOP-LAGEN POSITIONIEREN.

PD/BW. Der Luxus-Einzelhandelssektor in Europa trotzte auch 2025 den allgemeinen Branchenproblemen mit einem starken Anstieg der Neueröffnungen, einer zunehmenden Marktbeziehung über die globalen Luxus-Größen hinaus und einem wachsenden Druck auf die knappen Einzelhandelsflächen in den Einkaufsstrassen. Gemäss dem aktuellen «European Luxury Retail Report» von Cushman & Wakefield wurden 2025 insgesamt 96 neue Luxusgeschäfte in 20 Top-Lagen in 16 Städten und 12 Ländern eröff-

net, gleichbedeutend einem Plus von 13 Prozent gegenüber 2024. Dies unterstreicht die strategische Bedeutung physischer Standorte für Luxusmarken, die verstärkt auf Flagship-Erlebnisse und langfristige Präsenz setzen. «Luxusmarken betrachten ihre Geschäfte zunehmend als kulturelle Statements – als physische Manifestation von Identität, Handwerkskunst und Tradition», sagt Robert Travers, Head of EMEA Retail bei Cushman & Wakefield. «Marken investieren daher in grössere, im- >>>

mersivere Flächen und mehrstöckige Konzepte, die das Markenuniversum erlebbar machen.»

Mode & Accessoires auf Expansionskurs

Das Segment Mode & Accessoires war im vergangenen Jahr erneut der stärkste Wachstumstreiber: 48 neue Stores von 40 Marken entfielen auf diesen Bereich – rund die Hälfte aller Aktivitäten.

Der Bereich Schmuck und Uhren bestätigte seine mehrjährige Stärke mit 28 neuen Boutiquen, gestützt durch ein leichtes Umsatzwachstum von 0,5 Prozent. Dagegen verzeichneten Bekleidung, Schuhe und Accessoires leichte Rückgänge. Besonders dynamisch entwickelte sich das Segment Beauty & Parfümerie, vor allem in Paris, wo allein sechs Eröffnungen im Spezialbereich «Haute Parfümerie» registriert wurden. Cushman & Wakefield erwartet, dass das Segment Beauty & Parfümerie in den kommenden Jahren weiter expandieren wird.

Der Markt zeigt eine interessante Doppelbewegung: Konsolidierung an der Spitze und gleichzeitig zunehmende Diversifizierung. Während Marken der grossen Luxusgruppen LVMH, Kering und Richemont rund ein Drittel der Neueröffnungen ausmachten, entfielen 70 Prozent der Eröffnungen auf 57 weitere Marken.

Damit wächst die Zahl der «Herausforderer», die neue Flagship-Formate entwickeln und sich in Top-Lagen positionieren. Ein Beispiel ist die schwedische Modemarke Toteme, die 2025 drei neue Stores in führenden Einkaufsstrassen eröffnete.

Die Mieten steigen

Trotz der starken Expansion herrscht in Europas erstklassigen Luxusstra-

ssen weiterhin ein erheblicher Angebotsengpass. Im Jahr 2025 verzeichneten acht der 20 untersuchten Strassen eine Leerstandsquote von null Prozent gegenüber sechs im Jahr 2024, wobei weitere sechs Strassen eine Verfügbarkeit von unter fünf Prozent aufwiesen. Andreas Siebert, Head of Retail Investment Germany bei Cushman & Wakefield: «Die angespannte Lage hat Marken dazu veranlasst, bei der Sicherung von Flächen kreativ zu werden, unter anderem durch die Ausweitung in obere Etagen und benachbarte Einheiten.»

Dieser chronische Angebotsmangel treibt das Mietwachstum in Top-Lagen weiter an. Bis Ende 2025 lagen die Mieten in Luxusstrassen sieben Prozent über dem Niveau von 2018, dem Jahr, das als Wendepunkt in der Ausrichtung der Konsumenten auf Onlineshopping gilt. Sie erreichten oder hielten in mehreren Märkten Rekordhöhen. Das Mietwachstum hat sich auch über den Luxussektor hinaus ausgeweitet: Im Jahr 2025 stiegen die Mieten in Luxusstrassen um 3,5 Prozent, während Nicht-Luxus-Einkaufsstrassen ein Wachstum von 3,3 Prozent verzeichneten. Dies spiegelt eine breitere Belebung der Nachfrage nach erstklassigen physischen Einzelhandelsstandorten wider.

Deutschland: starke Pipeline

In Deutschland verzeichneten die Münchner Maximilianstrasse und die Düsseldorfer Königsallee 2025 insgesamt drei Neueröffnungen – ein Rückgang gegenüber acht im Vorjahr. Dennoch bleibt die Aktivität hoch, insbesondere durch grossvolumige Projektentwicklungen, die künftig zusätzliche Premiumflächen schaffen. An der Königsallee 20 eröffnete Chanel einen neuen Flagship-Store, wäh-

rend Dior einen temporären Standort an der Königsallee 19 für die Dauer der Renovierung des Flagship-Stores Königsallee 30–32 eröffnete. In München feierte Bulgari nach umfassender Modernisierung die Wiedereröffnung seiner dreistöckigen Boutique in der Maximilianstrasse 17. Parallel entstehen entlang der Königsallee mehrere bedeutende Neubau- und Sanierungsprojekte, darunter: «Le Coeur» von Hines mit 47.000 m² gemischt genutzte Fläche, bereits mit Marken wie Diptyque, Juwelier Hestermann und Label Kitchen vorvermietet, sowie das Trinkaus Karree der Momeni Gruppe mit 40.000 m² Gesamtfläche, davon 2.000 m² Retail und 700 m² Gastronomie.

Auch in München bewegt sich der Markt: Commerz Real plant die Sanierung der Maximilianstrasse 12–14, um Büro- und Einzelhandelsflächen aufzuwerten. Trotz dieser Pipeline bleibt das Angebot knapp: Die Leerstandsquote lag 2025 bei 1,8 Prozent in der Maximilianstrasse und 3,1 Prozent auf der Königsallee, wobei Letztere lediglich zwei vakante Einheiten aufweist. Die Mieten sind stabil, liegen aber weiterhin 8–14 Prozent unter dem Niveau von 2018.

Andreas Siebert abschliessend: «Die Entwicklung zeigt eindrucksvoll, wie robust und strategisch ausgerichtet der europäische Luxuseinzelhandel ist. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten investieren Marken gezielt in ihre Präsenz an den besten Standorten – und das bei historisch knappen Flächen. Für Eigentümer wie für Marken bleibt die Lagequalität der entscheidende Faktor. Wir sehen 2026 einen Markt, der von struktureller Nachfrage, hoher Wettbewerbsintensität und einem klaren Fokus auf das Kundenerlebnis geprägt ist.» •

MARKTKOMMENTAR

Unsichere Zeiten

IM IRAN-KONFLIKT GILT DERZEIT EINE VERLÄNGERTE FEUERPAUSE. MELDUNGEN ÜBER EINE MÖGLICHE ÖFFNUNG DER HANDELSROUTE DURCH DIE STRASSE VON HORMUS ERWIESEN SICH BISHER ALS WENIG STABIL. DASS DIE KONFLIKTPARTEIEN DURCH MILITÄRISCHE PRÄSENZ EINFLUSS AUF DEN SCHIFFSVERKEHR NEHMEN UND DIE DURCHFART EINGESCHRÄNKT BLEIBT, VERUNSICHERT DIE ANLEGER. DENNOCH ERHOLTEN SICH DIE INTERNATIONALEN AKTIENMÄRKTE NACH DEM ERSTEN SCHOCK UND VERZEICHNETEN TEILS NENNENSWERTE KURSGEWINNE.

FL/TM. Seit dem 20. März 2026 legte der SPI um rund 7,5 Prozent zu und kommt nun wieder auf eine Jahresperformance von +1,46 Prozent. Noch ausgeprägter waren die Kursbewegungen beim US-Aktienindex S&P 500. Nach Kriegsbeginn verlor der Index bis zum 30. März 2026 rund 8 Prozent an Wert; seither hat sich die Jahresperformance von -7.07 Prozent (Total Return) auf einen neuen Höchststand von +4,63 Prozent (TR) verbessert.

REAL Index

Auch die Schweizer Immobilienaktien konnten sich nach den Kursverlusten in der ersten Märzhälfte teilweise erholen. Vom Zwischentief am 20. März 2026 (+7,04% YTD) stieg der REAL Index auf aktuell 5.023,84 Punkte, was einer Performance von +11,14 Prozent entspricht. Ende Februar lag dieser Wert noch bei +14,66 Prozent. Eine vergleichbare Entwicklung war auch bei den europäischen Immobilienaktien zu beobachten, allerdings mit ausgeprägteren Kursschwankungen. Während der EPRA Index Ende Februar eine Jahresperformance von +10,8 Prozent aufwies, lag der Wert einen Monat später bei -6,97 Prozent. Im Zuge der jüngsten Kurserholung

verbesserte sich die Performance wieder auf +2,25 Prozent (nicht währungsbereinigt).

SWIIT Index

Die Kurserholung hielt auch bei den kotierten Immobilienfonds an. Infolge der Aufwärtsbewegung der vergangenen Wochen erreichte der SWIIT Index am 14. April 2026 ein neues Allzeithoch von 615,91 Punkten (+2,43% YTD). Die positive Kursentwicklung wurde zuletzt durch eine geringe Liquiditätsnachfrage am Primärmarkt begünstigt. Doch dürfte es sich dabei nur um eine temporäre Phase handeln, denn in den kommenden Tagen und Wochen ist mit einem deutlich steigenden Kapitalbedarf zu rechnen. Bis zum Quartalsende sind Kapitalerhöhung im Volumen von über 800 Mio. CHF geplant; weitere Ankündigungen dürften folgen.

Verschärfung der Lex Koller

Mitte April 2026 hat der Bundesrat eine Gesetzesanpassung zur Verschärfung der Lex Koller in die Vernehmlassung geschickt. Die vorgeschlagenen Änderungen sehen vor, den Erwerb von Grundstücken in der Schweiz durch Personen im Aus-



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

land weiter einzuschränken und ihnen künftig den Erwerb von Anteilen an kotierten Wohnimmobiliengesellschaften sowie von regelmässig gehandelten Anteilen an Immobilienfonds und Immobilien-SICAVs zu erschweren oder zu verunmöglichen. Die im Auftrag des Bundes erstellte Regulierungsfolgenabschätzung von Fahrländer Partner ergab, dass die geplanten Massnahmen die bestehenden Probleme auf dem Wohnungsmarkt eher ver- als entschärfen dürften. An den Aktienmärkten blieb eine nennenswerte Reaktion bislang aus. Weder die kotierten Schweizer Immobilienaktien (REAL Index) noch die Schweizer Immobilienfonds (SWIIT Index) verzeichneten im Zuge der Ankündigung signifikante Kursbewegungen. •

22.4.2026	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	3 453.74	4.90	4.25
REAL	5 023.84	1.29	11.14
SWIIT	611.93	6.28	1.77
EPRA EUROPE INDEX	1 672.47	7.94	2.25
NET CHANGES			
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	0.1650	0.010	0.130
CHF SARON 5Y	0.3425	0.035	0.023
CHF SARON 10Y	0.6090	0.062	-0.056
CHF SARON 15Y	0.7875	0.068	-0.073

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							XX. MAI 2026	
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2026	HÖCHST 2026	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	130000	130000	129000	1	145000	1	130000 1
140241	AGRUNA AG	3200	3200	3115	2	3700	2	3200 2
10202256	CASAINVEST N	560	600	610	62	0	0	600 3
115930857	ECORENOVA N	1390	1390	0	0	0	0	1390 3
255740	ESPACE REAL ESTATE HLDG N	205	230	220	50	226	16	226 4
190684	IMBEX HLDG N	7460	7830	7460	3	7595	19	7460 2
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			14400	1	24880	1	14600 2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			3000	12	6500	3	3500 3
11502954	KONKORDIA AG N	7450	7500	7500	10	9000	2	7450 1
154260	LÖWENGARTEN AG	10	10	10	49	0	0	10 1
28414392	PLAZZA-B-N	80	80	82	200	90	8	80 8
54702757	SIA-HAUS VZ N	9000	10250	10050	8	0	0	10050 2
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN N	2400	2560	2400	4	2640	3	2400 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	230	100	240	83	242 1
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	69	74	64	60	69	60	69 3
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A			200	1000	0	0	170 29
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	147	150	150	200	151	150	150 50



ANZEIGE



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											28. APRIL 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 TIEFST / HÖCHST	1.1.2026 HÖCHST	BÖRSEN- KAPITALISIE- RUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	101.90	151.40	2.06%	48.58%	1.47%	1.46%	137.20	153.00	1'485'480'933		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	127.05	184.60	1.86%	45.30%	0.33%	1.34%	169.00	189.00	1'530'339'538		
CH0200600911	COMUNUS SICAV	168.25	230.00	2.61%	36.70%	5.83%	3.93%	211.50	244.50	850'457'430		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	103.00	138.00	1.97%	33.98%	2.46%	1.57%	127.20	139.00	1'109'064'048		
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	77.40	103.00	2.43%	33.07%	5.50%	1.27%	95.30	106.00	817'957'299		
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	186.75	203.00	3.70%	8.70%	2.53%	1.51%	191.00	207.00	1'790'212'137		
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	110.65	149.40	2.41%	35.02%	2.68%	3.12%	140.00	156.00	3'115'612'400		
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	101.20	113.40	3.12%	12.06%	-2.58%	1.88%	104.20	116.80	902'437'200		
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	166.95	252.00	2.08%	50.94%	2.44%	1.46%	235.00	255.00	4'133'712'240		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	121.00	180.40	1.79%	49.09%	7.89%	2.66%	155.00	181.40	834'350'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	121.05	172.60	2.24%	42.59%	-1.93%	1.53%	161.00	180.00	3'321'799'363		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	162.80	259.00	1.87%	59.09%	2.37%	1.98%	237.50	260.00	2'937'756'159		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	121.90	164.80	2.49%	35.19%	-1.20%	1.23%	152.00	172.40	444'960'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	102.20	106.40	5.03%	4.11%	5.42%	1.11%	103.60	111.80	526'622'744		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	95.80	104.80	2.67%	9.39%	0.56%	1.07%	96.60	107.60	374'329'251		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	100.65	142.80	1.94%	41.88%	4.29%	2.02%	127.40	143.80	1'566'337'500		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	193.30	258.00	2.56%	33.47%	-0.19%	1.77%	245.50	266.00	1'651'200'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	423.40	687.00	1.99%	62.26%	1.63%	1.33%	632.00	704.00	2'653'673'526		
CH0002782263	LA FONCIERE	102.05	160.00	1.66%	56.79%	-0.82%	1.84%	147.20	166.00	2'344'793'440		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	130.55	193.60	1.87%	48.30%	6.08%	34.12%	183.60	196.00	1'289'688'470		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	145.75	205.50	1.83%	40.99%	0.74%	1.53%	186.40	206.00	1'314'000'908		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	129.40	169.00	1.79%	30.60%	-3.92%	2.07%	153.00	177.20	477'871'667		
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	133.85	169.00	3.62%	26.26%	-0.47%	2.25%	154.40	169.40	1'946'560'083		
CH0555854626	PURE SWISS OPPORTUNITY REF	121.40	125.40	3.59%	3.29%	0.54%	1.22%	100.00	131.60	213'632'945		
CH0039415010	REALSTONE	120.80	164.00	2.31%	35.76%	-2.03%	1.75%	153.00	169.40	2'444'600'564		
CH0100612339	RESIDENTIA	104.00	137.20	2.45%	31.92%	0.54%	1.34%	129.00	143.00	219'543'873		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	142.35	174.20	2.96%	22.37%	-0.46%	1.45%	164.00	176.00	2'067'210'670		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	78.55	85.30	5.01%	8.59%	2.34%	1.03%	79.90	90.80	196'431'570		
CH0285087455	SF RETAIL PF	95.45	121.60	3.63%	27.40%	5.00%	1.32%	117.40	125.80	995'904'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	115.70	141.80	2.26%	22.56%	-2.95%	1.67%	132.60	150.00	1'363'952'930		
CH0002785456	SOLVALOR 61	232.70	379.00	1.44%	62.87%	2.29%	1.86%	342.00	381.00	2'474'120'338		
CH0037237630	STREETBOX REF	374.45	621.00	2.53%	65.84%	3.50%	0.90%	547.00	622.00	2'666'759'865		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	99.30	147.20	2.07%	48.24%	24.17%	9.70%	120.00	147.80	394'573'722		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	103.90	103.20	2.64%	-0.67%	-0.58%	2.05%	98.60	107.40	351'123'862		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	113.60	146.80	1.85%	29.23%	2.09%	2.53%	136.00	149.00	3'170'880'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	127.00	212.00	1.89%	66.93%	2.37%	1.80%	196.40	214.50	2'233'044'548		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	91.50	98.20	4.23%	7.32%	0.34%	1.21%	97.50	103.00	561'985'441		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	91.40	90.00	2.67%	-2.07%	-4.74%	3.79%	86.50	99.80	327'960'540		
CH0026168846	SWISSINVEST REAL ESTATE FUND	163.05	210.00	2.19%	28.79%	1.47%	2.33%	199.20	226.50	1'268'623'440		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTMENT FUND COMMERCIAL	100.60	107.80	4.73%	7.16%	-2.88%	1.12%	102.60	113.20	378'338'330		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	66.35	101.80	1.88%	53.43%	1.39%	1.51%	93.50	106.80	3'615'254'551		
CH0024645366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.65	24.45	1.73%	66.89%	1.88%	1.88%	22.00	25.65	1'249'690'992		
CH0100778445	UBS (CH) PF MIXED DIRECT URBAN	119.80	151.20	2.12%	26.21%	2.39%	2.07%	137.80	161.60	2'968'284'312		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	104.10	151.20	1.89%	45.24%	-3.75%	1.67%	146.00	167.00	2'154'791'268		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	104.25	160.20	2.03%	53.67%	2.93%	1.62%	149.80	168.00	12'340'094'341		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	58.10	67.50	3.93%	16.18%	0.50%	1.53%	64.10	72.00	1'663'185'420		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	108.45	148.80	1.87%	37.21%	11.88%	1.80%	132.20	149.00	1'429'092'907		
				0	0	SWIIT	0			TOTAL		
				2.55%	34.40%	1.54%	2.36%			81'024'296'763		

IMMOBILIENAKTIEN											28. APRIL 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 TIEFST / HÖCHST	1.1.2026 HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)		
CH0008837566	ALLREAL N	161.56	215.00	3.26%	33.08%	8.82%	4.73%	199.80	238.50	3'567'456'515		
CH0524026959	CHAM SWISS PROPERTIES	21.60	26.30	1.66%	21.76%	12.88%	2.64%	23.20	27.50	585'638'654		
CH0516131684	EPIC SUISSE AG	80.00	88.20	3.63%	10.25%	5.06%	2.25%	83.80	92.20	249'644'881		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	192.80	226.00	2.96%	17.22%	5.61%	0.06%	205.00	230.00	491'034'268		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	17.30	18.20	3.30%	5.20%	7.12%	1.59%	17.40	19.20	622'122'974		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	112.30	136.80	2.41%	21.82%	18.13%	6.38%	114.00	147.40	628'915'330		
CH1338987303	INTERSHOP N	114.50	168.80	3.56%	47.42%	2.68%	2.90%	160.20	175.20	921'268'200		
CH0325094297	INVESTIS N	114.70	159.00	1.92%	38.62%	10.03%	6.59%	143.00	162.50	455'477'760		
CH0011108872	MOBIMO	275.35	374.50	2.74%	36.01%	5.12%	5.44%	358.00	406.00	2'715'489'389		
CH0212186248	NOVAVEST	45.25	43.70	3.42%	-3.43%	9.52%	1.04%	38.90	44.20	444'468'986		
CH0284142913	PLAZZA N	373.20	447.00	2.24%	19.77%	10.12%	2.75%	413.00	465.00	653'335'200		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	120.10	155.00	2.55%	29.06%	10.77%	4.50%	140.80	168.40	7'109'523'105		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	85.45	133.40	2.63%	56.11%	11.12%	5.89%	120.30	147.60	10'703'064'591		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	119.70	102.00	3.58%	-14.79%	5.12%	6.17%	99.00	110.00	278'414'202		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1766.00	2500.00	2.96%	41.56%	28.21%	3.10%	1940.00	2090.00	523'307'813		
CH0148052126	ZUG ESTATES	2243.50	2370.00	2.11%	5.64%	6.28%	2.25%	2210.00	2520.00	716'354'408		
				0	0	REAL	0			TOTAL		
				2.81%	22.83%	9.73%	4.88%			30'079'877'620		

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Ein neues Wohnquartier für Heerbrugg



BILD: ZVG

An der Industriestrasse in Heerbrugg sollen ab 2028 Wohnungen realisiert werden.

IN DER GEMEINDE AU (SG) WIRD MIT DEM UMZUG DER STERNGARAGE.CH IN DEN KOMMENDEN JAHREN DAS FIRMENGELÄNDE FREI. DIE FORTIMO INVEST AG HAT ES SICH GESICHERT UND PLANT DORT DEN BAU VON BIS ZU 230 WOHNUNGEN.

BW. Die SternGarage.ch AG baut am Produktionsstandort der ehemaligen Model-Gruppe in Au derzeit einen neuen Firmensitz; der Umzug in den Neubau soll im Jahr 2028 erfolgen. Ihr dann nicht mehr benötigtes bisheriges und über 14.400 qm grosses Firmengrundstück an der Auerstrasse in Heerbrugg (Gemeinde Au), verkauft die SternGarage.ch AG an die Fortimo Invest AG und bleibt dort bis zum Umzug Mieterin. Fortimo will das aus diversen Einzelgrundstücken

bestehende Areal in ein modernes Wohnquartier weiterentwickeln. Geplant sind rund 200 bis 230 Miet- und Eigentumswohnungen sowie ergänzende Gewerbeflächen, laut Fortimo «eine lebendige, hochwertige Nutzung mit bester Wohnqualität und einem ausgewogenen Mix an Wohnen und ergänzenden Angeboten».

Die Mietwohnungen verbleiben im Besitz der Fortimo Invest AG. Bereits mit dem Kauf des Areals beginnt Fortimo mit der Planung. Die bauliche Umsetzung der 1. Etappe erfolgt, sobald die SternGarage.ch AG umgezogen ist und die Baubewilligung vorliegt. Der Fokus für das neue Quartier an zentraler Lage liegt auf zeitgemässer Architektur, einer zukunftsorientierten Planung und einer nachhaltigen baulichen Ausrichtung. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 8_2026 / 21. Jahrgang / 419. Ausgabe.

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

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Alexander Wächter, 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

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®
MÄCHT BAUTEN DICHT


VON GRAFFENRIED
LIEGENSCHAFTEN

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

 **Amenti**

RESO
ADVISORY