

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

## INHALT

- 3 «Resilienter Markt»  
(CSL Immobilienmarktbericht 2025)
- 6 Gastgewerbe in Nöten  
(Raiffeisen Immobilien Schweiz Q1-2025)
- 9 Auf Erholungskurs  
(Savills-Studie «Spotlight European Investment»)
- 11 Transaktionsmarkt nimmt an Fahrt auf  
(JLL-Studie Investmentmarkt Wohnimmobilien Europa)
- 12 Nachricht: Berlin/Regulierung
- 13 Marktkommentar
- 14 Immobiliennebenwerte
- 15 Immobilienfonds/-Aktien
- 16 Standortentwicklung:  
Zug/Quartiersprojekt GIBZ
- 16 Impressum

## EDITORIAL

### «Solides Wachstum»

Für 2025 zeichnet sich nach Einschätzung von Beratungsunternehmen für die Immobilienmärkte «ein moderates, aber solides Wachstum ab». Schaut man auf die Börsencharts der vergangenen Monate, scheinen Investoren die optimistische Einschätzung zu teilen: Die positive Kursentwicklung der Schweizer Immobilien-AGs und Immobilienfonds belegt dies eindrucksvoll. Dabei gilt die Zuversicht hinsichtlich der zu erwartenden Erträge aus diesen Investments offensichtlich nicht nur Anlagegefässen, die vorwiegend in Wohnliegenschaften investiert sind und angesichts der Knappheit an Wohnraum stabile Cashflows versprechen. Indirekte Immobilienanlagen scheinen durch die Bank wieder en vogue zu sein.

Dass sich kotiertes Betongold erneut grosser Beliebtheit erfreut, dürfte hauptsächlich auf die seit dem Frühjahr 2024 wieder sinkenden Zinsen und die Erwartung auf weitere Zinsschritte seitens der SNB zurückzuführen sein. Mit Blick auf die Konsensannahmen ist der sich abzeichnende Beginn eines neuen «Hype» nicht erstaunlich. Denn danach steht eine anhaltende Tiefstzinsphase bevor – und nicht nur die Ökonomen von Raiffeisen gehen davon aus, dass dementsprechend «vermehrte Kapitalflüsse in den Immobilienmarkt und wieder spürbar steigende Bewertungen von Renditeobjekten zu erwarten sind».



Birgitt Wüst  
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

## ANZEIGE

helvetia-anlagestiftung.ch

**Kapitalerhöhung.  
Immobilien.  
Schweiz.**



**helvetia**  
Ihre Schweizer Anlagestiftung

CHF 150 Mio.  
03. – 28.02.25





# Gemeinsam Ihre Vermarktung vereinfachen.

Optimieren Sie mit uns Ihre Vermarktung und gewinnen Sie wertvolle Zeit für Ihre Käufer und Verkäufer. Unsere digitalen Lösungen machen Ihre Verkaufsprozesse täglich einfacher.

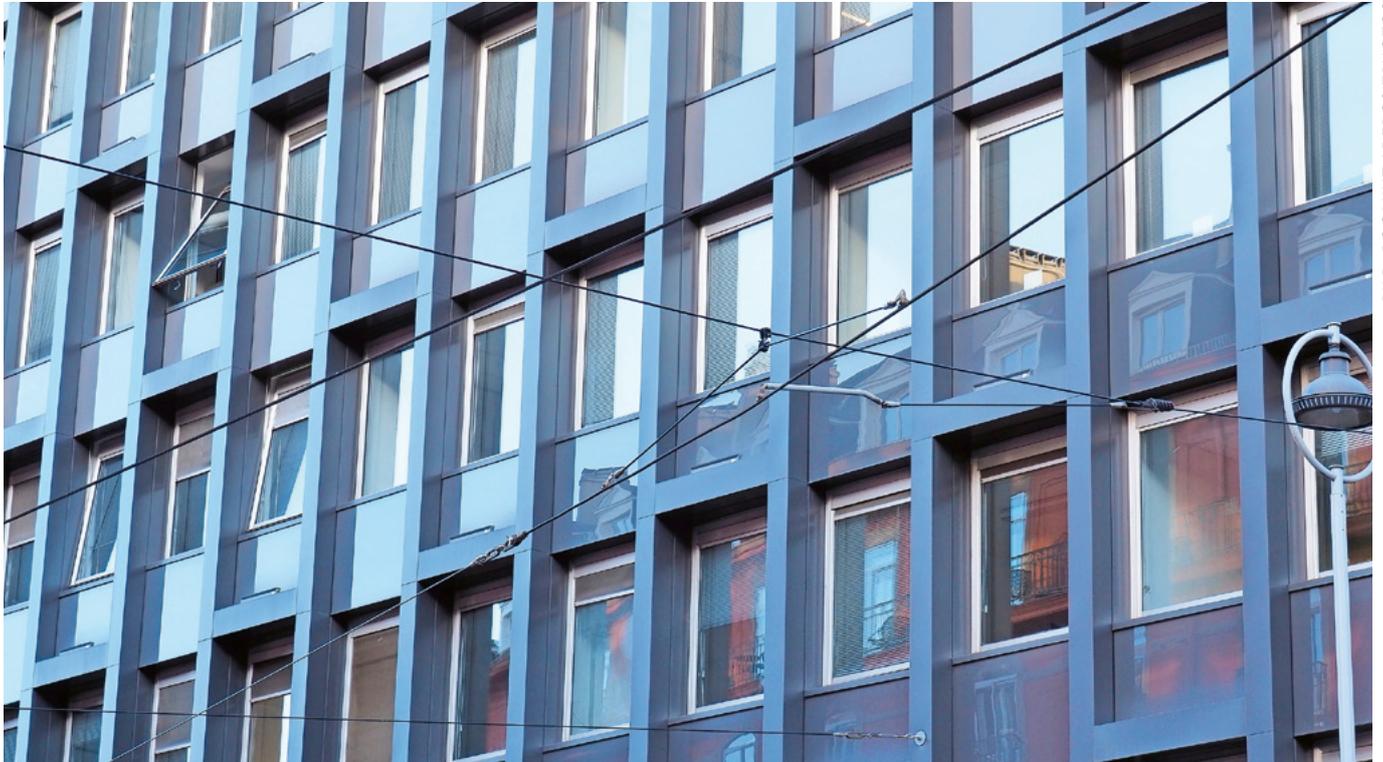
**Effizienz steigern, Zeit gewinnen!**

Mehr erfahren:



IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

## «Resilienter Markt»



Der Leerstand am Büromarkt ist 2024 vielerorts in der Schweiz gestiegen.

DER IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT SCHWEIZ HABE SICH TROTZ EINER PHASE VON IMMOBILIENABWERTUNGEN IN DEN LETZTEN ZWEI JAHREN «ERFREULICH WIDERSTANDSFÄHIG» GEZEIGT, HEISST ES IM IMMOBILIENMARKT BERICHT 2025 VON CSL IMMOBILIEN. TROTZ MAKROÖKONOMISCHER UNSICHERHEITEN UND ZUNEHMENDER REGULATORISCHER ANFORDERUNGEN HÄTTEN DIE SCHRITTWEISEN LEITZINSENKUNGEN DER SCHWEIZERISCHEN NATIONALBANK ZU EINER SPÜRBAREN MARKTBELEBUNG GEFÜHRT.

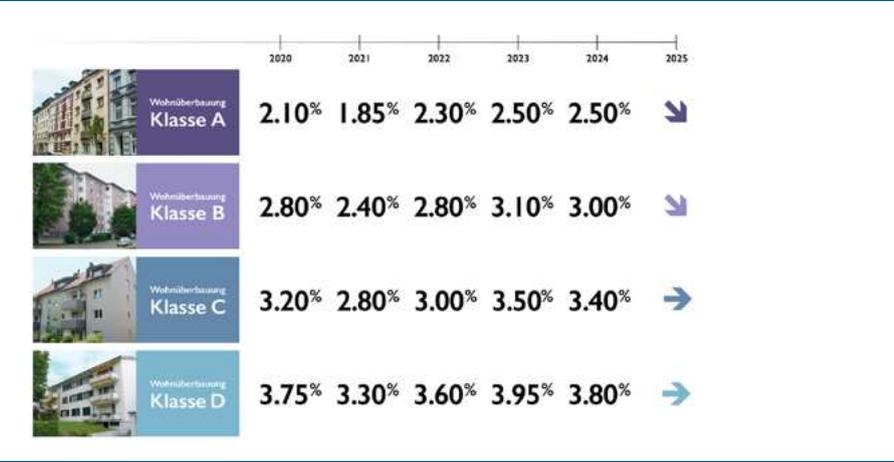
**BW/PD.** Der Anfang Februar veröffentlichte CSL Immobilienmarktbericht 2025 bietet einen optimistischen Ausblick auf das neue Jahr. Die Umfrage unter Investoren zu den wichtigsten Entwicklungen des vergangenen Jahres und den Erwartungen für das laufende Jahr zeigt, dass regulatorische Vorgaben, Zinsentwicklung und ESG-Kriterien weiterhin die zentralen Einflussfaktoren für Investitionsentscheidungen bleiben. Während einige Marktakteure zum Jahresbeginn 2024 noch zögerlich agierten, nahm die Marktaktivität ab der Jahresmitte deutlich zu. Besonders die Veräusserung nicht ESG-konformer Liegenschaften, strategische Zukäufe und Investitionen in Entwicklungsprojekte kurbelten den Markt an. Zusätzliche Wachstum-

simpulse resultierten aus der gezielten Aufwertung von Portfolios.

### Wohnungsmarkt: Nachfragehoch und Wohnungsknappheit

Der Mietwohnungsmarkt war 2024 weiterhin von einer starken Nachfrage und einem knappen Angebot geprägt, stellen die CSL-Researcher fest. Besonders in Städten wie Zürich und Genf sei der Nachfragedruck hoch, auch schweizweit sei die Leerwohnungsziffer auf ein Rekordtief gesunken. Die Angebotsmieten stiegen deutlich stärker als die Bestandsmieten. In der Stadt Zürich erhöhten sich die Mieten um 5 Prozent, in Lausanne sogar um 6 Prozent, während die Rive Gauche in Genf einen Anstieg von 3 Prozent >>>

NETTO-ANFANGSRENDITEN



Quelle: CSL Immobilien AG, Investorenbefragung 2024

Am Eigentumsmarkt blieben die Preise weiterhin hoch. Besonders ausgeprägt war der Preisanstieg im Wirtschaftsraum Zürich, wo die Region Pfannenstiel mit +11 Prozent, das Linthgebiet mit +8 Prozent und die Region Zimmerberg mit +6 Prozent die stärksten Zuwächse verzeichneten. Die gesunkenen Hypothekarzinsen kurbelten die Nachfrage an. Es wird damit gerechnet, dass die Zahlungsbereitschaft der Käufer aufgrund des tieferen Zinsumfelds steigen dürfte.

Büromarkt: ESG und flexible Konzepte im Fokus

Der Büromarkt zeigte sich gemäss den Ergebnissen der CSL-Umfrage im Jahr 2024 insgesamt recht >>>

>>> verzeichnete. Viele Haushalte wichen aufgrund des knappen Angebots und der steigenden Mietzinsen in verkehrstechnisch gut angebu-

dene Agglomerationen aus. Gleichzeitig verlängerten sich die Vermarktungszeiten für hochpreisige Neubauwohnungen in den Städten.

ANZEIGE



Das ist keine gewöhnliche Waschmaschine. Das ist Marco Odermatts Waschmaschine.

Beste schnelle Fleckenentfernung auf dem Markt bei schonenden 30 °C.<sup>1</sup> Saubere Wäsche in nur 49 Minuten – mit bis zu 30 % weniger Energie.<sup>2</sup> Schnell, supereffizient und sanft. Genau wie Marco.

Wäschepflege wie ein Champion.

<sup>1</sup> Basierend auf einem externen Test zur Fleckenentfernung von 59 Flecken mit dem AbsoluteWash 49-Programm (49 Min. bei 4 kg Beladung) im Vergleich zu marktführenden Marken in Europa mit Kurzprogrammen von 1 Stunde bei 30 °C.  
<sup>2</sup> Mit dem AbsoluteWash 49min-Programm reinigen Sie gründlich bei 30°C und sparen mehr als 30% Energie im Vergleich zu einem 40°C-Baumwollprogramm.



>>> robust. Das Angebot an freien Büroflächen wuchs in den Schweizer Agglomerationen um 5 Prozent, während es in der Stadt Zürich um 11 Prozent zurückging. Während die Mietpreise in den Stadtzentren weiter stiegen, gerieten sie in der Peripherie unter Druck. Im CBD Zürich legten die Büromieten gemäss der CSL-Studie um 11 Prozent auf 550 CHF/qm/Jahr zu, in der Berner Innenstadt hingegen war ein Anstieg von 17 Prozent auf 315CHF/qm/Jahr zu verzeichnen. Auf der Nutzerseite waren ESG-konforme Büroflächen sowie flexible Nutzungskonzepte gefragt. Investoren setzten vermehrt auf Revitalisierungen und Umnutzungen, um die langfristige Attraktivität ihrer Objekte zu gewährleisten.

Moderates Wachstum erwartet

Für 2025 zeichnet sich nach Einschätzung der CSL-Experten ein moderates, aber solides Wachstum ab. Sinkende Zinsen und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum werden den Markt positiv beeinflussen. Auch im Büromarkt würden nachhaltige und flexible Konzepte Investoren neue Chancen bieten. «Investoren, die agil bleiben und ihre Strategien anpassen, können 2025 erfolgreich Chancen nutzen», erklärt Thomas Walter, CEO von CSL Immobilien. Zudem erwartet er ein deutlich regeres Transaktionsgeschäft.

Basel III final: Die klaren Grenzen verschwinden

Im Rahmen eines «Spezialthemas der Migros Bank» beschäftigt sich der aktuelle CSL Immobilienmarktbericht auch mit den seit dem 1. Januar 2025 in der Schweiz geltenden neuen Regularien nach Basel III final, respektive mit den zu erwartenden Auswirkungen auf den Immobili-



Quelle: CSL Immobilien AG. Investorenbefragung 2024

enmarkt. Danach ist unter der neuen Basel-III-Regulierung die klassische Unterscheidung zwischen erster und zweiter Hypothek nicht mehr klar definiert. Banken müssten nun die Kredite insgesamt bewerten und die damit verbundenen Risiken individuell einschätzen. Früher galt die erste Hypothek als stabile Basis für Immobilienfinanzierungen, während die zweite Hypothek als risikoreicher angesehen wurde und mit einer Amortisationspflicht behaftet war. Damit führe die neue Regelung dazu, dass diese klaren Abgrenzungen zunehmend verschwinden. Unklar sei noch, ob die Banken an ihren bewährten Finanzierungspraktiken festhalten oder ihre Ansätze grundlegend ändern werden – und diese Unsicherheit im Umgang mit der neuen Hypothekenstruktur bringe für Immobilienkunden neue Herausforderungen mit sich. Dies gelte besonders für stark belastete Objekte oder Renditeimmobilien, bei denen Banken möglicherweise vorsichtiger agieren könnten. Gemäss dem Bericht zeigt sich bereits, dass die Finanzierung von Projekten zunehmend hinterfragt wird.

Darüber hinaus würden die erhöhten Eigenkapitalanforderungen zu gestiegenen Kosten für die Banken führen, die möglicherweise an die Kunden weitergegeben werden müssen, stellen die Autoren des Beitrags fest. Derweil hat die Einführung von Basel III final gemäss dem Bericht bereits erste Spuren im Immobilienmarkt hinterlassen: «Besonders bei Renditeobjekten zeigt sich eine zunehmende Zurückhaltung, sowohl bei Käufern als auch bei Banken.» In einigen Regionen seien Preisrückgänge zu beobachten, während die Anzahl der Transaktionen leicht gesunken ist.

Für selbstgenutzte Wohnimmobilien bleibe der Markt vorerst stabil, doch auch hier zeichne sich eine vorsichtiger Haltung ab. Kunden agierten zurückhaltender, da künftige Kosten und Rahmenbedingungen schwieriger einzuschätzen sind. Gleichzeitig eröffneten sich neue Chancen, so die Autoren des Berichts: «Wer über ausreichend Eigenkapital verfügt oder in weniger risikobehaftete Objekte investiert, kann von einem sich wandelnden Markt profitieren.» •

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

# Gastgewerbe in Nöten



BILD: DEPOSITPHOTOS

Für viele Schweizer Beherbergungsbetriebe ist das aktuelle Marktumfeld sehr herausfordernd.

DIE REKORDUMSÄTZE IM GASTGEWERBE TÄUSCHEN ÜBER DEN WAHREN ZUSTAND DER HOTEL- UND RESTAURATIONSBRANCHE HINWEG. DAS MARKTUMFELD IST WEITERHIN HERAUSFORDERND, DIE ZAHL DER KONKURSE NIMMT ZU. DAS ANHALTENDE, WEITERHIN NÖTIGE FITNESSPROGRAMM DER BRANCHE SPIEGELE SICH AUCH IN DEN ENTSPRECHENDEN IMMOBILIENSEGMENTEN WIDER, BERICHTEN DIE AUTOREN DER GERADE VERÖFFENTLICHTEN STUDIE «IMMOBILIEN SCHWEIZ – 1Q 2025» VON RAIFFEISEN ECONOMIC RESEARCH.

**BW/PD.** Im Jahr 2024 war die Nachfrage von Gästen aus Kontinentaleuropa in der Schweiz hoch, zudem kamen vermehrt Gäste aus Asien und den USA – was dazu führte, dass die Schweizer Hotellerie 2024 ein weiteres Rekordjahr verzeichnete. Nach dem eingangs erwähnten Quartalsbericht von Raiffeisen lag die Jahressumme der Logiernächte bei knapp 42 Millionen und damit leicht höher als im bisherigen Rekordjahrgang 2023.

## Gipfel überschritten

Eine abermalige Rekordjagd im Gastgewerbe im Jahr 2025 erwarten die Raiffeisen-Ökonomen jedoch nicht. Die Begründung: Der Höhepunkt des aktuellen Zyklus sei be-

reits überschritten, wie der Blick auf die realen Umsätze zeige: «Diese sinken spätestens seit Mitte 2024 in beiden Teilbranchen.»

«Ohnehin darf man sich anhand der verbuchten Rekordumsätze nicht über den wahren Zustand der Branche hinwegtäuschen lassen», merken die Autoren an. «Dieser ist weit weniger rosig als die Rekordzahlen glauben machen. Der Wettbewerb im Gastgewerbe bleibt von intensivem Konkurrenzkampf und grossem Margendruck geprägt.» Hotelbetriebe wie Restaurants litten seit Langem darunter, dass sie die gestiegenen Kosten der Inputfaktoren (Löhne, Energie, Mieten) aufgrund des harten Preiskampfs in den gesättigten Märkten nur teilweise auf die Kunden überwälzen können. >>>

NACHRICHTEN

**UMWELTVERANTWORTUNGSSINIGIATIVE: KLARES NEIN**

Am 9. Februar 2025 haben die Schweizerinnen und Schweizer der Initiative «Für eine verantwortungsvolle Wirtschaft innerhalb der planetaren Grenzen» eine sehr deutliche Absage erteilt: Die Initiative wurde in der Volksabstimmung mit einem Nein-Stimmenanteil von 61 Prozent klar abgelehnt.

Beim Branchenverband HotellerieSuisse begrüsst man dieses Ergebnis und wertet es als einen «wichtigen Erfolg für die Schweizer Beherbergungsbranche und die gesamte Wirtschaft».

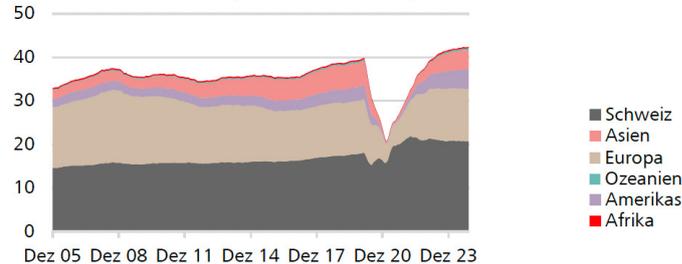
Der Verband anerkenne zwar «die Notwendigkeit, entschlossen gegen den Klimawandel und die Umweltbelastung zu handeln» – allerdings müssten die Massnahmen mit der wirtschaftlichen Tätigkeit im Tourismus vereinbar sein, betont der Präsident von HotellerieSuisse, Martin von Moos: Der Branchenverband setze sich «für nachhaltige Lösungen ein, die ökologisch und ökonomisch tragfähig sind.»

Das Ergebnis der Abstimmung wertet HotellerieSuisse als ein deutliches Statement dafür, «dass der Transformationsprozess hin zu mehr Nachhaltigkeit nicht mit starren und kostspieligen Vorgaben erreicht werden soll».

In der Stellungnahme zum Ergebnis der Abstimmung wird darauf verwiesen, dass die Initiative massive zusätzliche Kosten durch strikte Regulierungen und eine enge Umsetzungsfrist gefordert hätte. Dies hätte vor allem kleinere und mittlere Unternehmen in der Beherbergungsbranche stark belastet. Darüber hinaus hätten die Forderungen der Initiative die Wettbewerbsfähigkeit der Schweizer Beherbergungsbranche und die Attraktivität der Schweiz als Reisedestination gefährden können. (bw)

LOGIERNÄCHTE

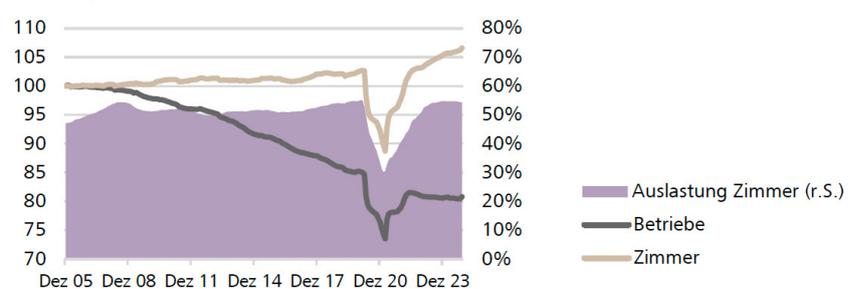
Nach Herkunft der Gäste, 12-Monatssumme, in Mio.



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

BETRIEBE, ZIMMERZAHL UND AUSLASTUNG

Indexiert, 100 = Dezember 2005



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

Rosskur ohne Ende

Ohnehin befindet sich die Branche seit Jahrzehnten in einem intensiven und anhaltenden Fitnessprogramm – doch diese «Rosskur» würden längst alle nicht überstehen, stellen die Autoren fest und verweisen auf das anhaltende Hotelsterben. Auch wenn sich dieses dank hoher Gästezahlen verlangsamt habe, deckten immer weniger, dafür grössere Betriebe die aktuelle Rekordnachfrage.

Auch die Beschäftigungsstatistik spiegele das Effizienzprogramm der Branche wider: Absolut betrachtet arbeiteten heute gleich viele Personen im Gastgewerbe wie vor 20 Jahren; der Anteil des Gastgewerbes an der totalen Beschäftigung nehme jedoch laufend ab.

Die Lage des Gastgewerbes spiegeln auch die Konkurszahlen 2024: Trotz Rekordumsätzen sind sie noch stärker als in der Gesamtschweiz gestiegen. Gemäss der Raiffeisen-Studie mussten 2024 über 20 Prozent mehr Betriebe als im Vorjahr ihre Bilanz deponieren. «Stark steigende Löhne, ein höheres Zinsniveau sowie aufgrund des zwischenzeitlichen Teuerungsschubs gestiegene Indexmieten bei mittlerweile sinkenden Umsätzen machen so manchem seit längerem darbanden Betrieb endgültig den Garaus».

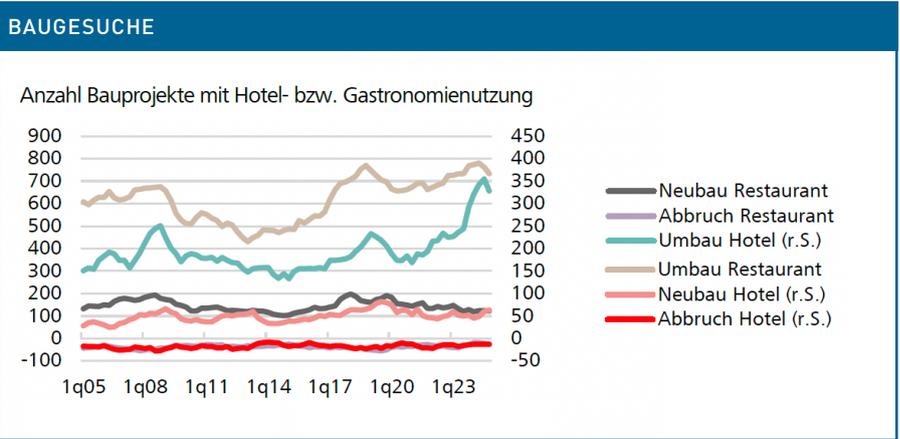
Investitionen in den Bestand

Die Lage des Gastgewerbes hat Folgen für die korrespondierenden Immobiliensegmente. Gemäss >>>

>>> der Raiffeisen-Studie ist die Zahl der Neubauprojekte mit Hotel- oder Restaurantnutzung angesichts der strukturellen Herausforderungen weiterhin tief, stattdessen werde rege in die bestehende Bausubstanz investiert.

Die Zahl der Baugesuche für Renovationen, Umbauten und Anbauten sei vergleichsweise hoch, insbesondere in der Hotellerie. «Mit den baulichen Effizienz- und Skalierungsmassnahmen trimmt die Branche ihren Gebäudepark fit, um mit immer tieferem Personalbestand in der Lage zu sein, die immer grössere Nachfrage nach Übernachtungen und Mahlzeiten ausser Haus zu befriedigen,», so Autoren.

Die Marktindikatoren an den Gastronomieflächenmärkten hätten bis zu-



Quelle: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

letzt jedoch noch kaum Reaktionen auf die herausfordernde Situation gezeigt: «Die Leerflächenquote ist unverändert tief und die teuerungsbedingt steigenden Mieten können durchgesetzt werden.»

Gleichwohl steht nach Einschätzung der Raiffeisen-Ökonomen nicht zu erwarten, «dass die steigenden Konkurszahlen sowie die abnehmende Gründertätigkeit auch mittelfristig folgenlos bleiben». •

ANZEIGE



**CSL IMMOBILIEN**

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

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

[www.csl-immobilien.ch](http://www.csl-immobilien.ch)

Folgen Sie uns auf

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

# Auf Erholungskurs



BILD: SPECH / DEPOSITPHOTOS

Die Transaktionstätigkeit auf den Immobilienmärkten Europas – im Bild Paris – zieht wieder an.

AUF DEN EUROPÄISCHEN IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTEN NIMMT DIE DYNAMIK ZU. LAUT DER JÜNGSTEN AUSGABE DES «SPOTLIGHT EUROPEAN INVESTMENT» VON SAVILLS HAT SICH DAS INVESTORENSENTIMENT VERBESSERT, WAS SICH U.A. AN DEM IM 4. QUARTAL 2024 GEGENÜBER Q4 2023 DEUTLICH GESTIEGENEN INVESTMENTVOLUMEN ZEIGT. DIE SAVILLS-EXPERTEN SPRECHEN VON EINER «ERHOLUNG DES EUROPÄISCHEN IMMOBILIENMARKTES»; FÜR 2025 HABEN DIE RESEARCHER FÜNF TRENDS IDENTIFIZIERT.

**PD/BW.** Vorläufige Daten deuten gemäss den Erhebungen von Savills darauf hin, dass das Immobilieninvestitionsvolumen in Europa im 4. Quartal 2024 etwa 53 Milliarden Euro betrug – dies entspricht einem Anstieg von 31 Prozent gegenüber dem 4. Quartal 2023 und stellt das höchste Quartalsvolumen seit Ende 2022 dar.

## Starke Performance im vierten Quartal 2024

Nach Einschätzung des Research-Teams des internationalen Immobilienberatungsunternehmens könnte diese Entwicklung in Verbindung mit einer verbesserten Investorenstim-

mung darauf hindeuten, dass sich die breit angelegte Erholung des europäischen Immobilienmarktes nun fest etabliert hat.

«Die starke Performance im letzten Quartal des vergangenen Jahres dürfte das jährliche Investmentvolumen auf rund 174 Mrd. Euro ansteigen lassen, was nahe an unserer Prognose von 170 Mrd. Euro liegt und einem jährlichen Wachstum von 17 Prozent entspricht», sagt Lydia Brissy, Director European Research bei Savills. «Für das Jahr 2025 rechnen wir mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 214 Milliarden Euro, was einem jährlichen Wachstum von 23 Prozent entspricht.» >>>

Zunehmende Cross-Border-Investments erwartet

Des Weiteren geht man bei Savills aufgrund der wieder zunehmenden innereuropäischen Kapitalströme und auch des anhaltenden Interesses nordamerikanischer Investoren davon aus, dass die grenzüberschreitenden Investmentaktivitäten im laufenden Jahr zunehmen werden. Dabei dürften französische Private-Equity-Gesellschaften sowie deutsche, israelische und spanische Investoren vor allem auf den westeuropäischen Büromärkten aktiv bleiben, sagt James Burke, Director Global Cross Border Investment bei Savills. Nordamerikanische Private-Equity-Gesellschaften, die sich bisher auf die Büromärkte in London und Dublin konzentriert hätten, könnten derweil «zunehmend auch andere europäische Städte ins Auge fassen, die Mietwachstum und Potenzial für Renditekompression bieten», meint der Savills-Experte.

Deutschland erholt sich nur sehr langsam

Auch Marcus Lemli, CEO Germany und Head of Investment Europe, geht davon aus, dass Leitzinssenkungen,



Marcus Lemli, CEO Germany und Head of Investment Europe



Lydia Brissy, Director European Research bei Savills

robuste Vermietungsmärkte und jede Menge privates und verstärkt auch wieder institutionelles Kapital dem europäischen Investmentmarkt in diesem Jahr Rückenwind verleihen werden.

Gleichwohl dürfte sich die Erholung in Deutschland angesichts des konjunkturell schwachen Umfelds etwas langsamer vollziehen, sagt der Savills-Deutschland-Chef.

Fünf zentrale Themen

Ferner beobachten die Savills-Experten, dass sich – parallel zum anhaltenden Aufschwung – die strukturellen Verschiebungen zwischen den Nutzungsarten fortsetzen; ihrer Einschätzung nach dürften davon vor allem die Märkte für Logistik- und Wohnimmobilien profitieren.

- 1) Die Auswirkungen globaler Handelskonflikte und politischer Herausforderungen auf Kapitalströme und Immobilieninvestmententscheidungen
- 2) Neupositionierung versus Umnutzung «obsoleter» Gebäude
- 3) Die Auswirkungen des technologischen Fortschritts auf die Arbeitswelt und deren Einfluss auf die Immobiliennachfrage

- 4) Die Rolle der Immobilienwirtschaft bei der Transformation der Energieerzeugung und ihr Beitrag zur Energieunabhängigkeit und Resilienz
- 5) Die Auswirkungen extremer Wetterereignisse auf Immobilien und wie innovative Immobilienkonzepte diese Herausforderungen abmildern können.

«Moderate Markterholung für alle Anlageklassen»

Die Savill-Researcher gehen davon aus, dass es in allen Sektoren ein verstärktes Interesse an gut gelegenen Objekten mit Entwicklungspotenzial geben wird – insbesondere an



James Burke, Director Global Cross Border Investment bei Savills

solchen, die Möglichkeiten für aktive Managementstrategien wie Umnutzung oder Neupositionierung im Einklang mit ESG-Standards bieten. Derweil bleibt das Thema «Diversifikation» für Investoren weiterhin eine Priorität für Investoren, die sektorspezifische Risiken minimieren wollen. Daher zeigen sich die Savills-Experten überzeugt davon, dass von der in den nächsten Monaten erwarteten moderaten Markterholung alle Anlageklassen profitieren können. ●

WOHNIMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE EUROPA

# Transaktionsmarkt nimmt wieder Fahrt auf



BILD: BANOART / DEPOSITPHOTOS

Mehrfamilienhäuser stehen in der Anlegergunst auch im Ausland hoch oben.

AUF DEN EUROPÄISCHEN WOHNIMMOBILIENMÄRKTEN IST DAS TRANSAKTIONS-VOLUMEN ZULETZT DEUTLICH GESTIEGEN. DABEI HAT DIE DYNAMIK GEMÄSS DEN BEOBACHTUNGEN VON JLL VOR ALLEM IN GROSSBRITANNIEN UND IN DEUTSCHLAND ZUGENOMMEN.

**BW/PD.** Der europäische Wohninvestmentmarkt ist 2024 dank eines umsatzstarken Schlussquartals in Schwung gekommen. Nach Zahlen des Immobilienberatungsunternehmens JLL ist das Transaktionsvolu-

men im vergangenen Jahr im Vergleich zum Vorjahr um 19 Prozent auf rund 53 Milliarden Euro gestiegen. Insbesondere zum Jahresende habe sich der Investmentmarkt belebt, berichten die Researcher von JLL. Im vierten Quartal wurden Transaktionen in Höhe von 16,8 Milliarden Euro abgeschlossen, ein Plus von 31 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Doch trotz der positiven Entwicklung 2024 ist der europäische Wohninvestmentmarkt noch ein gutes Stück von den gewohnten Umsätzen entfernt, stellt JLL fest: «Der Abstand zum fünfjährigen Mittelwert – 93 Milliarden Euro – beträgt 43 Prozent.»

## UK stärkster Markt

Auf Grossbritannien entfällt mit 30 Prozent der jährlichen Investitionen der grösste Anteil, gefolgt von Deutschland mit 20 Prozent und den Niederlanden mit acht Prozent. Das starke vierte Quartal resultiert nach Angaben von JLL aus mehreren Grossabschlüssen.

«Transaktionen mit einem Volumen von mehr als 100 Millionen Euro hatten einen Anteil von 58 Prozent am Gesamtvolumen», berichtet Gemma Kendall, Head of EMEA Living Investment bei JLL. «Dies ist der höchste Anteil seit dem vierten Quar- >>>

>>> tal 2021.» Diese grösseren Deals sind vorwiegend auf Mehrfamilienhäuser entfallen und spiegeln gemäss der JLL-Analyse eine Wiederbelebung etablierter Märkte wie Deutschland und Schweden wider.

### Forward-Deals wieder en vogue

Wieder im Blick der Investoren sind Forward-Deals: 2024 ist deren Volumen im Jahresvergleich um 39 Prozent gewachsen. Insbesondere in Deutschland und Spanien wurden vermehrt solche Deals registriert. Auf Nutzungsebene hat das Segment Mehrfamilienhäuser am kräftigsten zugelegt und mit einem Volumen von 32,6 Milliarden Euro den Vorjahreswert um 43 Prozent übertroffen.

Studentisches Wohnen (PBSA), Seniorenwohnen, Einfamilienhäuser und Coliving hätten ebenfalls deutliche Anstiege verzeichnet, berichtet Gemma Kendall. Die Researcherin geht davon aus, dass sich der Aufschwung 2025 fortsetzen wird, mit einem Fokus auf Plattform-Deals: «Investoren erkennen zunehmend den Wert etablierter operativer Plattformen, die Skaleneffekte, Wachstumspotenzial, erfahrene Teams und konstante Renditen liefern können.»

Schlüsselmärkte wie Deutschland, die nordischen Länder, Spanien und Grossbritannien blieben für eine Reihe von Investoren aufgrund ihrer Liquidität und ihres operativen Potenzials attraktiv, so Kendall weiter: «Wir sehen auch ein wachsendes Interesse an spezialisierten Teilsektoren wie geförderter Wohnraum, Coliving und altersspezifischen Wohnlösungen, da Investoren ihre Portfolios diversifizieren und die demografisch bedingte Nachfrage nutzen möchten.» Die erwartete Stabilisierung der Zinssätze wird Kendall zufolge weiteres Kapital freisetzen, was in den kommenden Monaten zu einigen



BILD: ZVG

Gemma Kendall, Head of EMEA Living Investment bei JLL



BILD: ZVG

Emma Rosser, Director Living Research bei JLL EMEA

bedeutenden Portfoliodeals führen könnte.

«Die Investoren reagieren auf die verbesserte Stimmung», sekundiert Emma Rosser, Director Living Research JLL EMEA. «Ein Anstieg bei den Forward-Transaktionen ist positiv, obwohl viel mehr nötig ist, um das Unterangebot an Wohnraum anzugehen.»

Für das aktuelle Jahr rechnet sie mit einer weiteren Marktbelebung, sagt Rosser: «Verschiedene bereits initiierte Portfoliotransaktionen werden ein beschleunigtes Wachstum unterstützen und voraussichtlich die europäischen Wohnimmobilien-Investitionen auf über 60 Milliarden Euro in diesem Jahr treiben.» •

## NACHRICHTEN

### BERLIN: NEUE REGULIERUNGEN IN SICHT

Die rechtliche Unsicherheit um zeitlich begrenzte möblierte Vermietung in Berlin hat durch ein aktuelles Gerichtsverfahren neue Brisanz erhalten. In dem betreffenden Fall hatte ein Eigentümer gegen den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg geklagt, der unter Berufung auf den bestehenden Milieuschutz eine vorübergehende Vermietung untersagte. Die Klage vor dem Verwaltungsgericht Berlin wurde zurückgezogen, weil der Kläger das Haus im Milieuschutzgebiet Weberwiese vor dem Urteil weiterverkauft hat. Immobilieneigentümer und Vermieter in Berlin hätten nun ein erhöhtes Risiko, behördliche Untersagungsbescheide zu erhalten, sagt Uwe Bottermann, Rechtsanwalt bei der Kanzlei BottermannKhorrami: «Obwohl es keine Gerichtsentscheidung und somit keine Klärung gibt, um das neue Vorgehen gegen möbliertes Kurzzeitwohnen abzusichern, will das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die zugrundeliegende Rechtsauffassung weiter systematisch anwenden.»

Grundlage des Vorgehens des Bezirks ist eine Rechtsauffassung, nach der Wohnen-auf-Zeit-Modelle in vielen Fällen nicht genehmigungsfähig seien, weil die Wohnungen dem normalen Mietmarkt faktisch entzogen seien. Damit sei die Bevölkerungszusammensetzung im Milieuschutzgebiet gefährdet. Gemäss Bottermann ist diese Begründung juristisches Neuland und nicht kompatibel mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch, welches die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch als Wohnraummietverhältnis definiert. Damit sei auch die vorübergehende Vermietung einer Wohnung eine Wohnnutzung. Bottermann sieht hier für Vermieter die Möglichkeit für erfolgreiche Klagen. (bw)

MARKTKOMMENTAR

# Anhaltender Aufwärtstrend

IMMOBILIENANLAGEN ERFREUEN SICH BEI INVESTOREN WIEDER HOHER BELIEBTHEIT – WAS SICH UNTER ANDEREM AN DER ENTWICKLUNG DER ENTSPRECHENDEN INDIZES ABLESEN LÄSST. BEI DEN SCHWEIZER KOTIERTEN IMMOBILIENAKTIEN HÄLT DER AUFWÄRTSTREND WEITER AN; AUCH DIE SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS HABEN ZULETZT DEUTLICH AN WERT GEWONNEN. AUCH IM AUSLAND HAT DER WIND GEDREHT: DER EPRA INDEX BEISPIELSWEISE HAT SEIT MITTE JANUAR DIESES JAHRES DEUTLICH ZUGELEGT.

**FL/TM.** Allerdings wurde die Aufwärtsbewegung beim Epra Index durch Gewinnmitnahmen jüngst ausgebremst – die Jahresperformance verringerte sich dadurch vom bisherigen Höchststand (+4,43%) auf aktuell +2,77 Prozent (nicht währungsbereinigt). Der bisherige Tiefstwert in diesem Jahr wurde am 13. Januar mit -4,69 Prozent erreicht.

## REAL Index

Derweil sind die Schweizer Immobilienaktien weiterhin sehr gefragt. Der REAL Index erreichte am 11. Februar 2025 mit 3.879,37 Punkten einen neuen Höchststand; das entspricht einer Jahresperformance von +5,83 Prozent. Besonders die beiden Indexschwergewichte Swiss Prime Site AG (SPS) und PSP Swiss Property AG (PSP) verzeichnen eine hohe Nachfrage. Die Aktien von SPS legten um 8 Prozent zu, die Aktien der PSP um 6,05 Prozent.

Zu den weiteren Spitzenreitern im REAL Index gehören die Aktien der HIAG, die seit Jahresbeginn um über 7 Prozent gestiegen sind. Kürzlich wurde bekannt, dass HIAG Ende Februar 2025 in den MSCI Switzerland Small Cap Index aufgenommen wird. Dies dürfte den Titel verstärkt in den

Fokus internationaler Investoren und Indexprodukte rücken, was gleichzeitig zu einer höheren Liquidität der Aktie beitragen könnte.

## SWIIT Index

Auch die Schweizer Immobilienfonds konnten im Februar deutlich an Wert (+3.38% MTD) zulegen. Zuvor hatten die Immobilienfonds unter Druck gestanden, was dazu führte, dass der SWIIT Index zwischenzeitlich eine negative Jahresperformance von -1,47 Prozent auswies. Dank der jüngsten Erholung liegt der Index nun wieder mit +1,94 Prozent im positiven Bereich. Dieser Trendwechsel erfolgte in einer Phase, in der Kapitalerhöhungen liefen und der Helvetica Swiss Opportunity im SWIIT aufgenommen wurde. Solche Ereignisse führen üblicherweise zu einem erhöhten Verkaufsdruck – dass sich die Fondskurse dennoch erholen konnten, belegt die weiterhin hohe Nachfrage nach Schweizer Immobilienfonds.

Überdies wird deutlich, dass der durch Emissionen ausgelöste Kapitalbedarf weiterhin gedeckt werden kann. Die ersten beiden Kapitalerhöhungen kotierter Immobilienfonds sind bereits abgeschlossen oder ste-



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

hen kurz vor dem Abschluss. Das Emissionsvolumen beläuft sich auf insgesamt 245 Mio. CHF.

Für die kommenden Monate wurden bereits weitere Transaktionen im Umfang von über 500 Mio. CHF angekündigt. Dazu zählen unter anderem die Emission des UBS Sima mit einem Volumen von 350 Mio. CHF und die Kapitalerhöhung des Dominicé Swiss Property Fund über 50 Mio. CHF. Auch der SF Sustainable Property Fund plant im ersten Halbjahr 2025 eine Emission im Volumen von 125 bis 145 Mio. CHF. Das zusätzliche Kapital soll für den Zukauf von Bestandesliegenschaften und den weiteren Ausbau des Portfolios durch Neubau- und Sanierungsprojekte sowie zur Rückführung des Fremdkapitals verwendet werden. •

12.2.2025	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2 993.23	2.85	2.77
REAL	3 860.54	1.31	5.31
SWIIT	554.11	3.38	1.94
EPRA EUROPE INDEX	1 604.38	-0.37	2.19
NET CHANGES			
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	0.0812	-0.019	0.047
CHF SARON 5Y	0.2531	0.017	0.079
CHF SARON 10Y	0.4540	0.011	0.073
CHF SARON 15Y	0.5724	0.016	0.056

## Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							12. FEBRUAR 2025			
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2025	HÖCHST 2025	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST		
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			0	0	142000	3	134000	1	
140241	AGRUNA AG			3250	2	3750	80	3750	4	
4986484	ATHRIS N			261.5	50	0	0	260	10	
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	542	565	570	1	0	0	565	11	
193185	CHAM GROUP N	701	820	790	55	800	20	790	30	
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	175	188	179	70	181	10	181	40	
190684	IMBREG HOLDING AG			8000	2	9650	25	8500	1	
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	14000	14000	14800	1	24000	1	14000	1	
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			2750	5	0	0	2900	8	
11502954	KONKORDIA AG N	7200	7750	7250	9	7700	1	7250	1	
154260	LÖWENGARTEN AG			11	2	400	2	10	2	
28414392	PLAZZA-B-N	65.05	65.05	65.5	193	0	0	65.05	7	
257770	REUSSEGG HLDG N	99	102	76	29	300	15	102	10	
54702757	SIA-HAUS VZ N	9100	9900	9155	5	9900	5	9900	5	
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2450	2450	2450	5	2990	5	2450	2	
253801	TERSA AG	14000	15050	14000	2	15120	12	14000	5	
172525	TONWERK LAUSEN N			17000	1	22000	1	18700	1	
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			17000	1	22500	1	20500	1	
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	203	203	201	111	208	99	203	1	
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	100	102	99	100	100	100	100	70	



B E K B | B C B E

ANZEIGE

TIEFE ZINSEN,  
NEUE HÖHEN?  
Die SNB weist den Weg

© samsommer / unsplash

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

Jetzt abonnieren.  
[www.immobilienbusiness.ch](http://www.immobilienbusiness.ch)

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

# Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											14. FEBRUAR 2025	
ISIN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKN. PREIS INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	NETTO	ECART RÜCKN. PREIS MITTELKURS	PERF. TR YTD 2025	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % JANUAR	KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG		
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	98.50	129.00	2.41%	✓	30.96%	1.98%	1.60%	110.00	129.00	1'084'886'130	
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	124.00	161.50	2.08%	✓	30.24%	1.57%	1.56%	136.90	165.00	1'340'006'844	
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	99.95	119.00	2.45%	✓	19.06%	-3.64%	2.07%	108.00	126.00	812'675'038	
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	115.25	137.70	2.38%	✓	19.48%	0.15%	1.60%	110.00	143.50	2'703'258'927	
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	74.20	102.00	2.51%	✓	37.47%	-2.39%	1.43%	70.20	107.00	867'653'106	
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	181.70	201.00	3.71%	✓	10.62%	-0.99%	1.68%	160.50	210.00	1'782'980'751	
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	108.30	158.00	2.33%	✓	45.89%	2.93%	1.68%	138.00	160.50	3'294'958'228	
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	98.95	111.00	3.17%	✓	12.18%	0.91%	1.35%	92.20	117.00	888'000'000	
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	159.35	248.00	2.10%	✓	55.63%	0.81%	1.41%	206.00	255.00	4'068'097'760	
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	116.05	147.00	2.16%	✓	26.67%	1.73%	1.88%	119.50	147.00	543'900'000	
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	119.85	171.00	2.25%	✓	42.68%	4.91%	1.86%	134.50	168.00	2'742'505'353	
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	159.15	246.00	1.84%	✓	54.57%	0.41%	1.06%	209.00	250.00	1'875'280'386	
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	114.55	158.00	2.59%	✓	37.93%	0.64%	2.50%	128.00	146.00	395'000'000	
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	109.80	109.00	5.11%	✓	-0.73%	9.88%	2.37%	72.20	101.50	473'370'759	
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	105.15	106.00	2.11%	✓	0.81%	1.92%	0.96%	105.00	106.50	406'958'804	
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	102.50	99.50	5.79%	✓	-2.93%	4.74%	NICHT KOTIERT	95.00	108.00	155'468'750	
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.15	118.00	2.34%	✓	21.46%	-0.84%	1.60%	106.50	124.00	958'750'000	
CH0002770102	IMMO HELVETIC	184.40	242.00	2.79%	✓	31.24%	0.41%	1.11%	199.50	243.00	1'452'000'000	
CH0009778769	IMMOFONDS	412.40	605.00	2.25%	✓	46.70%	3.95%	1.24%	500.00	598.00	2'336'932'290	
CH0002782263	LA FONCIERE	97.90	156.50	1.63%	✓	59.86%	3.95%	1.53%	128.50	155.00	2'293'491'694	
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	126.70	243.00	1.44%	✓	91.79%	81.34%	NICHT KOTIERT	120.00	136.00	1'640'250'000	
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	141.30	181.00	2.07%	✓	28.10%	2.84%	1.45%	156.50	186.50	1'035'518'195	
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	129.90	152.00	2.01%	✓	17.01%	3.40%	1.66%	127.50	155.00	429'801'736	
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	133.80	164.00	3.70%	✓	22.57%	0.00%	1.38%	140.50	167.00	1'717'245'148	
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.15	109.00	2.42%	✓	17.02%	-0.46%	NICHT KOTIERT	99.00	108.00	429'946'576	
CH0039415010	REALSTONE	116.55	146.00	2.57%	✓	25.27%	-0.68%	2.92%	120.50	150.00	1'958'661'686	
CH0100612339	RESIDENTIA	105.45	148.00	2.31%	✓	40.35%	1.72%	2.93%	94.00	147.50	236'825'752	
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	140.35	170.00	2.96%	✓	21.13%	-3.24%	1.50%	144.50	184.00	1'815'632'810	
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	83.75	80.00	5.58%	✓	-4.48%	-5.21%	1.21%	75.80	87.00	192'000'000	
CH0285087455	SF RETAIL PF	96.50	118.50	3.81%	✓	22.80%	2.16%	1.18%	105.00	119.50	767'880'000	
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	117.00	128.50	2.55%	✓	9.83%	-0.39%	1.45%	117.00	131.50	1'081'519'479	
CH0002785456	SOLVALOR 61	218.30	343.00	1.57%	✓	57.12%	5.86%	1.78%	276.00	334.00	1'985'209'912	
CH0037237630	STREETBOX REF	341.25	543.00	2.87%	✓	59.12%	-0.91%	0.69%	442.00	560.00	233'253'795	
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	100.45	102.00	3.07%	✓	1.54%	2.00%	0.51%	82.20	104.50	273'746'784	
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	100.70	90.00	2.73%	✓	-10.63%	2.97%	1.81%	85.40	93.20	306'212'670	
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.25	128.50	2.11%	✓	16.55%	3.63%	1.99%	112.50	127.00	2'775'600'000	
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	121.25	197.00	1.96%	✓	62.47%	4.23%	1.54%	157.50	199.50	2'075'046'113	
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	94.65	104.00	4.13%	✓	9.88%	1.46%	1.39%	97.20	107.50	541'070'920	
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	97.40	85.50	2.51%	✓	-12.22%	1.79%	1.32%	68.40	85.60	325'076'985	
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	154.10	203.00	2.26%	✓	31.73%	-1.46%	1.26%	176.00	210.00	1'144'580'381	
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVESTM. FUND COMMERC.	98.45	102.00	4.85%	✓	3.61%	2.00%	NICHT KOTIERT	98.00	105.00	238'961'010	
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	64.20	98.50	1.83%	✓	53.43%	3.25%	1.31%	79.40	98.40	3'498'060'641	
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.05	20.90	2.02%	✓	48.75%	5.82%	2.49%	17.50	21.20	1'068'243'015	
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.25	14.35	2.32%	✓	27.56%	6.30%	2.41%	12.45	14.55	516'533'258	
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	99.95	156.00	1.79%	✓	56.08%	2.97%	1.07%	123.50	153.50	2'223'197'340	
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	101.80	156.50	2.11%	✓	53.73%	2.62%	1.58%	126.50	157.50	11'530'951'300	
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	61.10	73.00	3.74%	✓	19.48%	2.24%	1.58%	60.20	73.00	1'798'704'232	
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	102.85	124.50	2.23%	✓	21.05%	5.51%	1.17%	110.50	121.00	1'195'712'816	
				0		0	SWIIT	0			TOTAL	
				2.60%		30.42%	1.97%	1.53%			73'511'617'374	

IMMOBILIENAKTIEN											14. FEBRUAR 2025	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2025	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % JANUAR	KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)			
CH0008837566	ALLREAL N	157.90	171.00	4.24%	8.30%	3.32%	3.99%	147.00	165.60	2'837'372'391		
CH0001931853	CHAM GROUP N	513.65	800.00	1.52%	55.75%	11.89%	NICHT KOTIERT	470.00	722.00	268'200'000		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	78.20	78.00	4.10%	-0.26%	-3.70%	2.25%	64.00	81.00	220'774'384		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	180.35	180.00	3.43%	-0.19%	0.00%	0.40%	168.50	192.00	391'089'240		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	16.75	16.75	3.38%	0.00%	-0.30%	0.92%	15.20	17.25	503'552'453		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	109.25	92.00	3.47%	-15.79%	7.73%	5.34%	69.40	85.60	422'954'754		
CH1338987303	INTERSHOP N	98.00	136.00	4.19%	38.78%	7.09%	2.39%	112.60	130.20	742'254'000		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.00	21.20	0.00%	-7.83%	-0.47%	1.21%	15.65	22.00	179'062'441		
CH0325094297	INVESTIS N	98.25	110.50	2.31%	12.47%	-1.34%	4.16%	92.00	112.00	316'542'720		
CH0011108872	MOBIMO	262.25	313.00	3.37%	19.35%	6.83%	2.35%	249.50	294.00	2'272'912'413		
CH0212186248	NOVAVEST	40.95	36.00	3.58%	-12.09%	1.69%	1.61%	31.70	36.80	366'152'940		
CH0284142913	PLAZZA N	350.45	349.00	2.34%	-0.41%	2.95%	0.84%	291.00	341.00	455'517'871		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	115.60	137.00	2.88%	18.51%	6.28%	3.52%	110.90	129.20	6'283'901'067		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	86.65	107.50	3.31%	24.06%	8.81%	3.40%	82.60	98.85	8'310'561'195		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	112.80	98.00	3.79%	-13.12%	-0.41%	2.43%	89.40	98.40	267'495'998		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1664.85	1930.00	3.72%	15.93%	0.78%	0.97%	1610.00	1925.00	403'993'631		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2080.90	2100.00	2.13%	0.92%	2.44%	0.73%	1590.00	2080.00	634'744'412		
				0	0	REAL	0			TOTAL		
				3.14%	5.54%	5.76%	3.13%			24'608'881'910		

STANDORTENTWICKLUNG

# Klares «Ja» für Grossprojekt GIBZ



BILD: FILIPPO BOLOGNESE

Das Projekt «Pi», Teil des geplanten Stadtquartiers Geviert GIBZ in Zug

IN ZUG HAT DIE STIMMBEVÖLKERUNG EIN INNERSTÄDTISCHES GROSSVORHABEN GUTGEHEISSEN. BEIM REFERENDUM WURDE DER BEBAUUNGSPLAN GEVIERT GIBZ MITSAMT DEM SPEKTAKULÄREN HOLZHOCHHAUS «PI» MIT ÜBER 70 PROZENT JA-STIMMEN ANGENOMMEN.

**AW.** Die Volksabstimmung wurde nötig, weil gegen den einstimmigen Beschluss des Stadtrats und des Grossen Gemeinderats zum Bebauungsplan das Referendum ergriffen wurde. «Der Bebauungsplan GIBZ mit dem Wohnhochhaus «Pi» ist ein Vorzeigeprojekt für eine nachhaltige und städtebaulich verträgliche Verdichtung», erklärte Eliane Birchmeier, die Vorsteherin des Baudepartements,

nach Bekanntwerden des Abstimmungsergebnisses.

Im Gesamtprojekt sind laut früheren Meldungen 63.300 Quadratmeter Geschossfläche geplant, mindestens 9.950 Quadratmeter davon für preiswerten Wohnraum. Auch im Wohnhochhaus «Pi», dem Herzstück des Entwicklungsprojekts, soll preisgünstiger Wohnraum für die Stadtzuger Bevölkerung geschaffen werden. Insgesamt sind 183 Wohnungen vorgesehen, ein Grossteil davon für Mieter und Mieterinnen mit tieferen und mittleren Einkommen.

Nach dem Ja an der Urne erfolgt nun während 20 Tagen die zweite öffentliche Auflage des Bebauungsplans. Wird keine Beschwerde eingereicht, tritt der Bebauungsplan nach der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft. •

## Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF  
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft  
Ausgabe 3\_2025 / 20. Jahrgang / 394. Ausgabe.

Verlag: Galledia Fachmedien AG  
IMMOBILIEN Business  
Baslerstrasse 60, 8048 Zürich  
[www.immobiliengeschaeft.ch](http://www.immobiliengeschaeft.ch)

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

Administration & Verwaltung:  
[info@immobiliengeschaeft.ch](mailto: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



SCHWEIZER  
IMMOBILIENGESPRÄCHE

## 102. Schweizer Immobiliengespräch

In Zusammenarbeit mit



Berner  
Fachhochschule

# Zinsen runter – alles gut?

**Dienstag, 25. Februar 2025, 17.00 Uhr, Burgerratssaal, Casino Bern, Bern**

Mit Blick auf die Konjunkturprognosen und die Inflation in der Schweiz ist die Devise für die weitere Entwicklung des Zinsniveaus inzwischen wieder «low for long». Dem Immobilieninvestmentmarkt gibt dies neue Impulse. Die Frage ist, inwieweit Akteure ihre Investmententscheidungen vom Ausblick auf die Entwicklung der Leitzinsen abhängig machen – oder ob sie, Stichwort «lessons learnt», anders als im letzten Zyklus mehr auf die Cashflow-Seite achten. Wächst bei den Investoren wieder die Bereitschaft, höhere Preise für Liegenschaften zu bezahlen – insbesondere für Mehrfamilienhäuser – und tiefere Renditen zu akzeptieren? Zeichnet sich ein neuer Immobilien-Hype ab? Welche Rolle spielen die Kredit gebenden Banken und Basel III, welche alternative Kreditgeber?

Es erwarten Sie spannende Vorträge und Diskussionen, bei denen wir die zu erwartende Entwicklung an den Schweizer Immobilienmärkten aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchten.

Reservieren Sie sich jetzt Ihren Platz!



Stefan Fahrländer  
FPRE Fahrländer Partner  
Raumentwicklung



Lukas Golder  
gfs.bern ag



Robert Bichsel  
Schweizerische  
Nationalbank



Roman Bürki  
Pensionskasse der  
Technischen Verbände



Björn Zern  
Moderation

**Melden Sie sich jetzt an!**

Anmeldung und weitere Informationen: [immobiliengespraech.ch](https://immobiliengespraech.ch)



Sponsoren:



Empowering Swiss Real Estate



Berner  
Fachhochschule



**IMMOBILIEN  
BUSINESS** Das Schweizer Immobilien-Magazin