

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Deutliche Erholung
(IAZI Swiss Property
Benchmark)
- 6 Sinnvolle Regulierung?
(Neue Diskussion zur
Verschärfung der Lex Koller)
- 7 Nachricht: Zug/ Projekt «Pi»
- 8 Neue Bauhotspots
(UBS-Studie)
- 10 Privatinvestoren auf
Einkaufstour
(Studie JLL Deutschland)
- 11 Nachricht: Berlin/Empira
- 12 Marktkommentar
- 13 Immobiliennebenwerte
- 14 Immobilienfonds/-Aktien
- 15 Projektentwicklung:
Gutenswil/Alsa-Projekt
- 15 Impressum

EDITORIAL

«Ansprechende Performance»

Nach einer kurzen Phase steigender Zinsen – und einer geringeren Zahlungsbereitschaft für Liegenschaften – präsentiert sich der Schweizer Immobilienmarkt nach den Leitzinssenkungen der SNB wieder «mit einer ansprechenden Performance», wie Immobilienberatungshäuser feststellen. Im vergangenen Jahr boten sinkende Zinsen, eine starke Flächennachfrage und die relativ solide wirtschaftliche Entwicklung erfreuliche Marktbedingungen für Immobilien-Direktanlagen in der Schweiz. Die Zahlungsbereitschaft für Liegenschaften hat deutlich zugenommen, insbesondere im Bereich Wohnimmobilien: Aktuelle Studien zufolge sind die Preise für Wohneigentum und Wohnrenditeimmobilien 2024 markant gestiegen. Die Leerstandsquote liegt weiterhin auf sehr niedrigem Niveau, und die Mietpreise steigen aktuell stärker als die Inflationsrate.

Jüngst hat die SNB bei der ersten Zinssitzung des Jahres den Leitzins zum fünften Mal in Folge herabgesetzt – um 0,25 Prozentpunkte auf 0,25 Prozent. Angesichts der nun nochmals tieferen Zinsen dürfte die Nachfrage nach Wohnobjekten hoch bleiben – zumal sich die Neubautätigkeit in Grenzen hält. Unter anderem, weil die Eigenkapitalvorschriften gemäss Basel III final die Realisierung von grösseren Immobilien-Projektentwicklungen erschweren. Da das Angebot weiterhin gering ist, spricht vieles für weiter steigende Preise.

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

ANZEIGE

**SOUVERÄNE
STRATEGIE**

Im Gespräch mit Stefan Mächler
Swiss Life-Gruppe

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

Jetzt abonnieren.
www.immobiliengeschaeft.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

103. Schweizer Immobiliengespräch

Teure Mieten, verhärtete Fronten – Landen private Immobilieninvestoren bald im Abseits?

Dienstag, 8. April 2025, 17.30 Uhr, Metropol Restaurant Zürich

Empörte Mieter, Bauherren in den Schlagzeilen. Die Forderung nach «preisgünstigem Wohnraum» und staatlicher Intervention wird lauter. Eine Versachlichung der Diskussion ist dringend geboten – sowie mehr Engagement der Branche in Sachen Imagepflege.

Experten diskutieren mit Ihnen über:

- Erschwinglicher Wohnraum – Wer profitiert, wer zahlt?
- Problematische Rahmenbedingungen
- Optimierungspotenziale



Christian Kraft
Hochschule Luzern



Stefan Martin Dambacher
Allreal Group



Peter Schmid
Wohnbaugenossenschaft
Schweiz



Markus Schmidiger
Moderation

Melden Sie sich jetzt an unter
www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-8-april-2025/



Sponsoren:

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Deutliche Erholung



BILD: DEPOSITPHOTOS

Die Wohnungsmieten legten im Jahr 2024 deutlich zu.

NACH DEM ZINSBEDINGTEN RÜCKGANG IM VORJAHR HABEN SICH SCHWEIZER IMMOBILIENANLAGEN IM JAHR 2024 WIEDER ERHOLT. BESONDERS WOHNIMMOBILIEN PROFITIEREN VON EINER HOHEN NACHFRAGE UND VERZEICHNEN EINE SICHTBARE WERTSTEIGERUNG, WIE DIE ERGEBNISSE DES VOM ZÜRCHER IMMOBILIENBERATUNGSUNTERNEHMENS IAZI ERHOBENEN UND AUSGEWERTETEN SWISS PROPERTY BENCHMARK ZEIGEN. DANACH SIND AUCH DIE MIETEN FÜR WOHNIMMOBILIEN 2024 SO STARK GESTIEGEN WIE SEIT 20 JAHREN NICHT MEHR.

BW/PD. Nach einem zinsbedingten Dämpfer im Vorjahr haben Schweizer Immobilienanlagen 2024 wieder deutlich an Attraktivität gewonnen. Je nach Nutzungsart zeige sich jedoch ein unterschiedliches Bild, stellen die IAZI-Experten fest. Wohnobjekte hätten 2024 einen sichtbaren Wertzuwachs von schweizweit durchschnittlich 2,5 Prozent verzeichnet (2023: 0,1%), bei Büro- und Geschäftsflächen eine erneute, wenn auch minimale Wertkorrektur von -0,1 Prozent (2023: -1,5%).

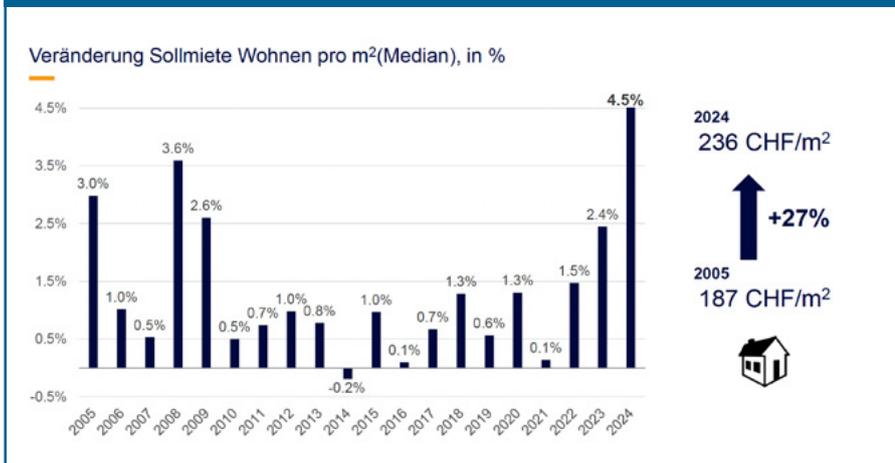
Höhere durchschnittliche Performance

Dank einer weiterhin hohen Wohnflächennachfrage konstatiert das IAZI für 2024 stabile Netto-Cashflow-

Renditen (NCF), wobei diese Kennzahl auf Mieterträgen abzüglich auszahlungswirksamer Liegenschaftsaufwände (Hauswartung, Verwaltung, Heizkosten und Investitionen) basiert. Die mittlere NCF-Rendite von Wohnobjekten beziffere sich auf 2,9 Prozent (2023: 2,8%), bei Büro- und Geschäftsflächen resultiere eine NCF-Rendite von 3,0 Prozent (2023: 2,9%).

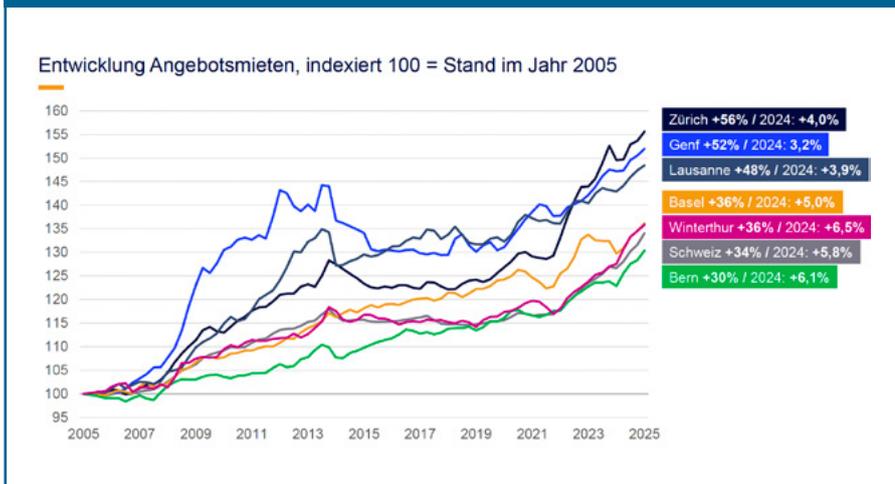
In Summe ergeben die Wertentwicklungs- und NCF-Renditen die Performance oder Gesamttrendite von Immobilien-Direktanlagen, gemessen am Marktwert der Liegenschaft. Dank der Wiederaufnahme des Aufwertungstrends erreichen Wohnobjekte 2024 gemäss IAZI eine durchschnittliche Performance von 5,3 Prozent (2023: 2,9%), bei >>>

STÄRKSTER MIETANSTIEG IN 20 JAHREN (+4,5%)



Quelle: IAZI

ANSTIEG DER ANGEBOTSMIETEN



Quelle: IAZI

>>> Büro- und Geschäftsliegenschaften ergibt sich aufgrund der neuerlichen leichten Abwertung eine tiefere Performance von 2,9 Prozent (2023: 1,4%).

Wohnungsmieten steigen stark

Wie die IAZI-Researcher hervorheben, repräsentieren die im Swiss Property Benchmark gemessenen Mietpreise das typische, durchschnittliche Mietverhältnis, da die ausgewerteten Liegenschaftsbestände sowohl neu vermietete Wohnungen als auch Ob-

jekte ohne Mieterwechsel enthalten. Die Mietpreisentwicklung hänge somit von der Marktnachfrage (Angebote/Neumieten) als auch von mietrechtlich relevanten Faktoren wie Referenzzinssatz, Teuerung und allgemeiner Kostensteigerung ab. «Diese typischen Mietpreise und deren Entwicklung unterscheiden sich von den Angebots- oder Marktmieten, die ausschliesslich auf den in Inseraten ausgeschrieben Mietangeboten basieren», so die Autoren. Wohnobjekte wiesen gemäss den IAZI-Zahlen im vergangenen Jahr mit

+4,5 Prozent (Median) den wie eingangs erwähnt mit Abstand stärksten Anstieg der Mieten in den vergangenen 20 Jahren auf (2023: +2,4%). Den beobachteten starken Aufschlag der Mieten führen die IAZI-Researcher auf die Kombination von drei Faktoren zurück: 1.) die zweimalige Erhöhung des Referenzzinssatzes, die mit der üblichen Verzögerung im Jahr 2024 zum Tragen kam, 2.) die Auswirkungen des Teuerungsausgleichs und allgemeine Kostensteigerungen im Rahmen des Mietrechts auf bestehende Mietverhältnisse und 3.) die deutliche Anhebung der Angebotspreise bei Neuvermietungen im Jahr 2024. Auch im Segment Büro- und Geschäftsflächen verzeichnete das IAZI 2024 höhere Mieteinnahmen von +2,9 Prozent (Median; Vorjahr: +2,7%).

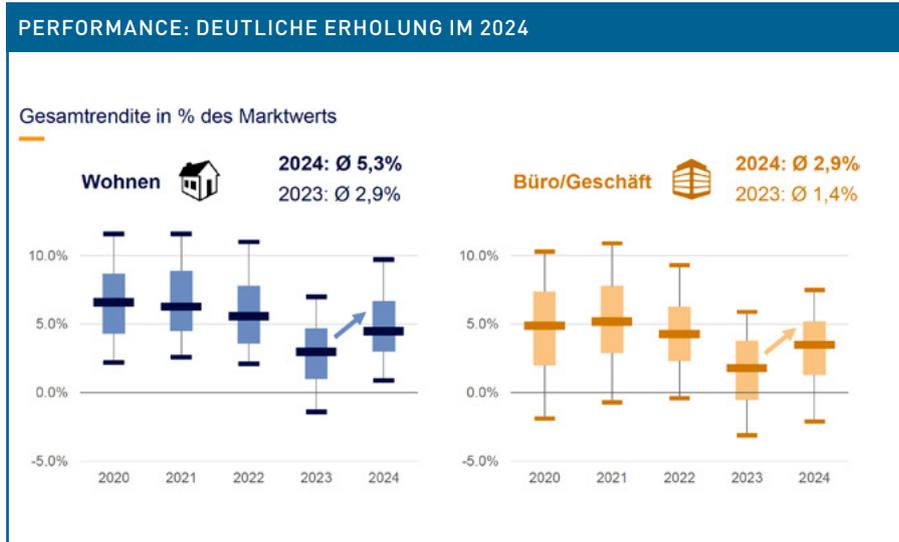
Leerstand stabil

Der Leerstand, gemessen als finanzielle Quote der nicht realisierten Miete in Prozent der Sollmiete, zeigt sich gemäss den IAZI-Zahlen 2024 auf tiefem Niveau stabil.: Bei Wohnflächen lag er wie im Vorjahr bei durchschnittlich 2,2 Prozent. In der Stadt Zürich (1,5%) lag der Leerstand unterhalb der schweizweiten Quote, Lausanne (2,1%) und Bern (2,1%) entsprachen in etwa dem schweizweiten Durchschnitt, Genf (2,3%) und Basel (3,3%) wiesen leicht höhere Werte auf. Im Segment Büro- und Geschäftsflächen lag die nicht realisierte Miete im Mittel bei 5,8 Prozent (2023: 5,9%) – der seit mehreren Jahren währende Abwärtstrend setzt sich somit fort. Im Vergleich der grössten städtischen Märkte hat Basel mit 7,6 Prozent vor Lausanne (7,0%) die höchste Leerstandsquote, in Genf (5,2%) und Zürich (5,0%) liegt sie auf ähnlicher Höhe, in >>>

>>> Bern dagegen mit 1,7 Prozent rekordverdächtig tief.

Volatile Marktbedingungen

Sinkende Zinsen, starke Flächen- nachfrage und solide wirtschaftliche Entwicklung boten 2024 erfreuliche Marktbedingungen für Immobilien-Direktanlagen in der Schweiz. Besonders Wohnflächen standen wieder im Zeichen einer deutlichen Aufwertung und folgen einem Trend, der 2023 durch die temporär gestiegenen Zinsen unterbrochen worden war. «Auch die Eigentümer von Büro- und Geschäftsflächen können im Vergleich zu 2023 auf ein positives Jahr zurückblicken, wobei in Hinsicht auf die minimale Abwertung Zurückhaltung signalisiert wird», so die IAZI-Researcher. Ob sich das für Immobilien-Direktanlagen vorteilhafte Umfeld auch im laufenden Jahr 2025 fortsetzen wird, sei indes ungewiss: «Besonders die Balance von Teuerung und Zinsen zeigt sich fragil angesichts der wirtschaftlichen und sicherheitspolitischen Herausforderungen und der möglicherweise stark steigenden Staatsausgaben und -schulden.» Auch wenn die kurzfristigen Zinsen mit dem Entscheid der Schweizerischen Nationalbank von 0,5 auf 0,25 Prozent nochmals gesenkt wurden, deute ein spürbarer Anstieg der Rendite der 10-jährigen Bundesobligation im Frühjahr 2025 auf die wachsende Unsicherheit am Kapitalmarkt bezüglich der längerfristigen Wirtschaftsentwicklung hin. FAZIT der IAZI-Experten: «In Zeiten erhöhter globaler Unsicherheit waren Immobilien im bis anhin «sicheren» Hafen Schweiz eine begehrte Anlagemöglichkeit vieler Investoren. Ob dies eine eventuelle Rückkehr zu höheren Zinsen und allfällige Verschlechterung der Konjunktur zu kompensieren vermag, muss sich weisen.» •



Quelle: IAZI



Quelle: IAZI

IAZI Swiss Property Benchmark®

Der vom Immobilienberatungsunternehmen IAZI erhobene Swiss Property Benchmark basiert seit 1994 auf über 15.000 Liegenschaften im Besitz institutioneller Investoren, Pensionskassen und Versicherungen mit einem Marktwert von rund 300 Milliarden Franken. Für das Jahr 2024 hat die IAZI AG insgesamt 7.400 Liegenschaften mit einem Marktwert von über 180 Milliarden Franken analysiert. Gemessen am Marktwert umfasst er 49 Prozent Wohnliegenschaften und damit rund 200.000 Mietwohnungen schweizweit, 22 Prozent gemischt genutzte Liegenschaften sowie 29 Prozent Büro- und Geschäftliegenschaften.

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Sinnvolle Regulierung?

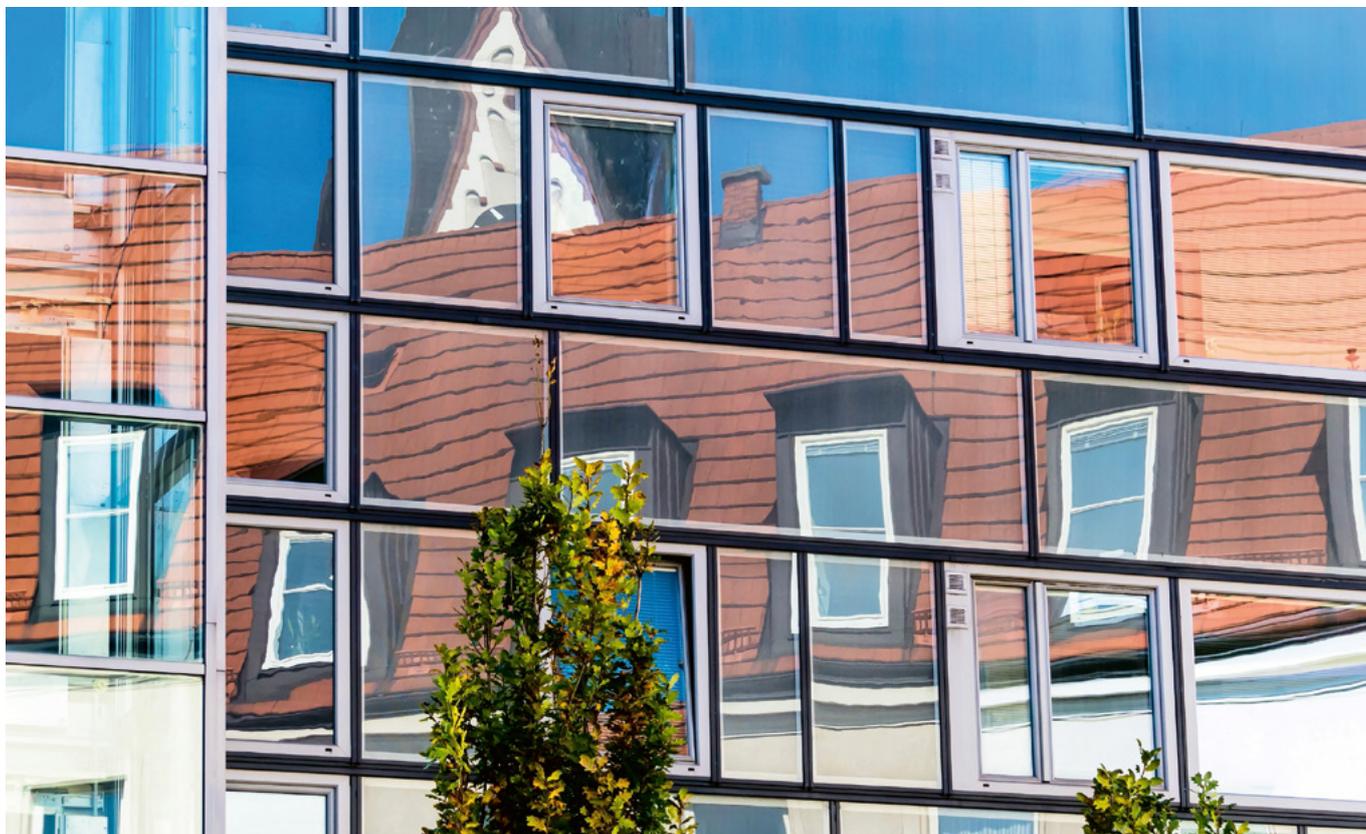


BILD: DEPOSITPHOTOS

Wohnraum ist in vielerorts in der Schweiz Mangelware.

ÜBER DIE SVP-INITIATIVE «KEINE 10-MILLIONEN-SCHWEIZ» SOLL DAS PARLAMENT ENTSCHEIDEN. DER BUNDESRAT EMPFIEHLT EIN NEIN ZUM BEGEHREN, VERZICHTET AUF EINEN GEGENVORSCHLAG – UND SETZT STATTDESSEN AUF MASSNAHMEN, UM DIE FOLGEN DER ZUWANDERUNG ABZUFEDERN, U.A. AUCH AUF EINE VERSCHÄRFUNG DER LEX KOLLER.

BW. Die SVP will die Verfassung mit einem Artikel zur «nachhaltigen Bevölkerungsentwicklung» ergänzen, mit dem Ziel, dass die Bevölkerungs-

zahl in der Schweiz 2050 zehn Millionen Menschen nicht überschreiten darf. Gelingt das nicht, fordert die Initiative, dass das Freizügigkeitsabkommen mit der EU gekündigt werden muss.

In einem Richtungsentscheid hatte der Bundesrat bereits im Juni vergangenen Jahres die Volksinitiative «Keine 10-Millionen-Schweiz!», auch «Nachhaltigkeitsinitiative» genannt, abgelehnt.

«Bilateraler Weg gefährdet»

Kritisch sieht der Bundesrat primär die Kündigung des Freizügigkeitsabkommens, welche «den bewährten bilateralen Weg mit der EU» und

auch den privilegierten Zugang zum europäischen Binnenmarkt gefährden würde. Seine Botschaft zur Initiative hat der Bundesrat am 21. März 2025 verabschiedet. Darin beantragt er den eidgenössischen Räten, die Initiative Volk und Ständen ohne direkten Gegenentwurf oder indirekten Gegenvorschlag zur Abstimmung zu unterbreiten, mit der Empfehlung, die Volksinitiative abzulehnen.

Eine Annahme der Nachhaltigkeitsinitiative hätte negative Auswirkungen auf die Wirtschaft und das Funktionieren der Gesellschaft der Schweiz, erklärte Justizminister Beat Jans anlässlich der Veröffentlichung der Botschaft des Bundesrats zur «Nachhaltigkeitsinitiative» bei >>>

>>> einer Medienkonferenz. Eine Kündigung des Freizügigkeitsabkommens würde «den bewährten bilateralen Weg mit der EU» und auch den privilegierten Zugang zum europäischen Binnenmarkt gefährden. Auch wäre die weitere Teilnahme am Schengen- und Dublin-System gemäss den Bilateralen II in Gefahr, was zu mehr irregulärer Migration und mehr Asylsuchenden führen könnte. Es gehe um die Sicherheit, den Wohlstand und die Handlungsfähigkeit der Schweiz, so Jans. Auch der Bundesrat wolle die Zuwanderung steuern, doch ohne die Schweiz international zu isolieren.

Bundesrat will Lex Koller verschärfen

Allerdings sieht auch der Bundesrat die mit der Zuwanderung in die Schweiz und dem Bevölkerungswachstum verbundenen Probleme und hat daher dort, wo noch Handlungsbedarf besteht, Begleitmassnahmen beschlossen. Dazu zählen namentlich die Zuwanderung in den Arbeitsmarkt, der Asylbereich – und nicht zuletzt das Wohnungswesen. Zu den Massnahmen, mit denen der Bundesrat den Herausforderungen an dem durch zunehmende Knappheit gekennzeichneten Wohnungsmarkt begegnen will, zählt unter anderem, den Fonds zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ab 2030 um fünf Jahre zu verlängern und um 150 Millionen Franken aufzustocken. Dieser Fonds wurde bereits 2020 mit zusätzlichen 250 Millionen Franken ausgestattet. Des Weiteren will der Bundesrat die «Lex Koller» verschärfen. Konkret heisst dies, die Bedingungen, unter welchen Personen im Ausland Immobilien in der Schweiz kaufen und behalten können, sollen mittels verschiedener Anpassungen restriktiver



Justizminister Beat Jans. «Der Bundesrat teilt das Kernanliegen der «Nachhaltigkeitsinitiative nicht.»

gefasst werden. Dabei sollen wieder strengere Regeln gelten für den Erwerb von Betriebsstätte-Grundstücken (Verbot der Vermietung oder Verpachtung von Betriebsstätte-Grundstücken) und für den Erwerb von Hauptwohnungen durch Angehörige von Staaten, die nicht der EU oder der EFTA angehören. Die Bewilligung für den Erwerb einer Hauptwohnung soll an die Pflicht zum Verkauf dieser Wohnung gekoppelt werden, wenn der Wohnsitz aufgegeben wird.

Indirekte Immobilienanlagen im Visier

Auch indirekter Immobilienbesitz ist von den Massnahmen betroffen: Der Erwerb von an der Schweizer Börse kotierten Wohnimmobilien-gesellschaften soll künftig wieder der Bewilligungspflicht unterstehen. Bis Ende Juni dieses Jahres wird das Eidgenössische Justizdepartement EJPD dem Bundesrat eine entsprechende Vernehmlassungsvorlage unterbreiten. Bis dahin soll auch geprüft werden, ob eine Einschränkung des Erwerbs von Ferienwohnungen und Wohneinheiten in Aparthotels durch Personen im Ausland gegebenenfalls zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen kann. •

NACHRICHTEN

ZUG: GROSSPROJEKT «PI» VERZÖGERT SICH

Gegen den Bebauungsplan für das GIBZ-Areal in Zug wurde Anfang März 2025 von einer Privatperson eine Verwaltungsbeschwerde eingereicht. Das Tech Cluster Zug und die Trägerschaft des Wohnhochhauses «Pi» nehmen diese Entwicklung laut einer Mitteilung «mit Bedauern zur Kenntnis». Durch die Beschwerde werde der Bau von dringend benötigtem Wohnraum für viele weitere Monate verzögert, stellen die Investoren fest.

Das 80 Meter hohe Wohnhochhaus, das aus Holz erstellt werden soll, gilt als ein Leuchtturmprojekt des Areals, auf dem laut Bebauungsplan über 60.000 qm Geschossfläche geplant sind. Zur Trägerschaft von «Pi» gehören die Wohnbaugenossenschaft Gewoba, die Pensionskasse der V-Zug AG und die Urban Assets Zug AG.

Der Grosse Gemeinderat hatte bereits im September 2024 die Vorlage des Bebauungsplans GIBZ einstimmig gutgeheissen und in der Anfang Februar durchgeführten Volksabstimmung haben die Zuger Stimmbürger dem Projekt mit mehr als 70 Prozent an Ja-Stimmen deutlich zugestimmt. Die Planung des Wohnhochhauses werde weitergeführt, teilen die GIBZ-Initiatoren mit. (aw)



Visualisierung des Projekts «Pi»

© FILIPPO BOLOGNESE

IMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Neue Bauhotspots



BILD: DEPOSITPHOTOS

In einigen Gemeinden in der Schweiz wird künftig wieder mehr gebaut.

DIE ANZAHL AN BAUBEWILLIGUNGEN UND -GESUCHEN IST IM JAHR 2024 GESTIEGEN, BERICHTEN DIE ÖKONOMEN DER UBS IN EINER AKTUELLEN STUDIE. DIE KERNERGEBNISSE: DIE REGION ZÜRICH, TEILE DER ZENTRALSCHWEIZ UND DER WESTSCHWEIZ DÜRFTEN KÜNFTIG VON EINER STARKEN BAUTÄTIGKEIT PROFITIEREN. DIE STRENGERE RAUMPLANUNG VERLAGERT DIE BAUHOTSPOTS AUS DER AGGLOMERATION DER GROSSZENTREN HIN ZU LÄNDLICHEREN GEMEINDEN IM UMKREIS DER MITTELZENTREN.

PD/BW. Die Wohnbautätigkeit zeigt deutliche Anzeichen einer Erholung, wie die Autoren der UBS-Studie, Maciej Skoczek und Matthias Holzhey, feststellen. 2024 seien 38.200 neue Wohnungen baubewilligt worden, ein Anstieg von knapp 10 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Auch die Dynamik in der Planungstätigkeit nehme zu: 2024 wurden 51.200 Baugesuche für neue Wohnungen eingereicht, was fast 1,1 Prozent des Wohnungsbestands entspreche und die höchste Zahl seit 2019 darstelle.

Im Investorenfokus: Zentralschweiz und Region Freiburg

Gemäss der UBS-Studie konzentriert sich das Investoreninteresse beson-

ders stark auf die Stadt Zürich und Teile der Zentralschweiz, wo in den letzten beiden Jahren durchschnittlich Baugesuche für mehr als 1,5 Prozent des Wohnungsbestands eingereicht wurden. Auch in den Regionen Oberthurgau und St. Galler Rheintal würden zahlreiche Baukräne aufgestellt. In der Westschweiz sei die Planungstätigkeit bemerkenswert hoch, insbesondere von Lausanne aus in Richtung Freiburg sowie im Unterwallis. Die Planungstätigkeit konzentriert sich somit auf Regionen mit insgesamt hoher Wohnungsnachfrage. Kaum Konkurrenz für bestehende Immobilieneigentümer durch neues Wohnungsangebot zeichne sich hingegen in den städtischen Regionen Basel und Bern sowie in gro- >>>

>>> ssen Teilen des Alpenraums ab, berichten die Autoren. Dort seien teilweise Baugesuche für weniger als 0,5 Prozent des Wohnungsbestands eingereicht worden; auch entlang der Jurakette bleibe die Bautätigkeit verhalten.

Gemeinden mit hoher Planungsaktivität

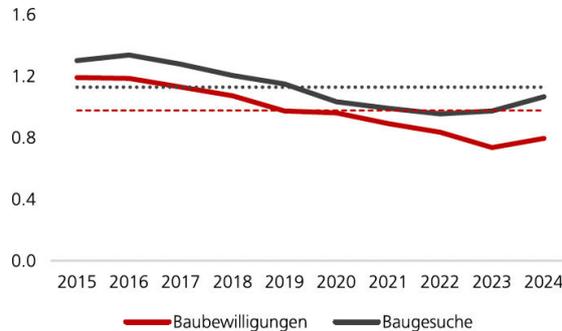
Aktuell gibt es 22 grössere Gemeinden (mit jeweils über 1.000 Wohnungen), die sich durch eine überdurchschnittlich hohe Planungsaktivität auszeichnen. Sie gelten damit als sogenannte Bauhotspots. Die Zahl der Wohnungen dürfte dort bis Ende 2026 über 6 Prozent zunehmen. Am stärksten – um über 18 Prozent – dürfte der Wohnungsbestand gemäss der UBS-Studie in Canobbio (TI) und Chavannes-près-Renens (VD) wachsen. In der Deutschschweiz wird die Erweiterung des Wohnungsbestands in Elsau (ZH) mit gut 12 Prozent voraussichtlich am höchsten ausfallen. Viele Baukräne werden auch in Reinach (AG), Lindau (ZH) sowie in Menziken (AG) zu sehen sein – dort dürfte der Wohnungsbestand um rund 10 Prozent wachsen, schätzen die UBS-Ökonomen.

Raumplanung mit Folgen für Bautätigkeit

Die Bauhotspots verlagern sich weg von den Agglomerationsgemeinden der Grosszentren hin zu ländlicheren Gemeinden im Umkreis der Mittelzentren. Dies zeigt der Vergleich mit den Bauhotspots der Jahre 2016 bis 2018, als sich der Bauboom auf einem Höhepunkt befand. Diese Verschiebung ist eine direkte Folge des Raumplanungsgesetzes. Denn eine starke Ausweitung des Wohnungsbestands um mehrere Prozentpunkte innerhalb von drei Jahren ist prak-

STARKE ERHOLUNG DER BAUGESUCHE

Baugesuche und -bewilligungen für neue Wohnungen inkl. 10-Jahres-Mittelwerte, in Prozent des Wohnungsbestands



Quelle: InfoPro Digital, UBS

NEUE BAUHOTSPOTS IN LÄNDLICHEREN GEBIETEN



Es werden nur Gemeinden mit mindestens 1000 Wohnungen dargestellt.

Quelle: InfoPro Digital, UBS

tisch nur durch Bauen auf der grünen Wiese möglich. Rund um die Grosszentren sind die Baulandreserven spürbar erschöpft.

Bauhotspot: Risiko, aber auch Chance

Skoczek und Holzhey gehen davon aus, dass sich das Ortsbild in den künftigen Bauhotspots in den kommenden Quartalen verändern wird. Im Allgemeinen führe ein grösseres Angebot zu niedrigeren Preisen, und es bestehe mittelfristig die Gefahr von zunehmendem Leerstand. Dies gelte jedoch hauptsächlich in einem Marktumfeld mit bereits erhöhtem

Überangebot und betreffe aktuell am ehesten die Bauhotspots im Tessin. Bestehe hingegen ein allgemeiner Nachfrageüberhang, so könne sich das starke Wachstum eines hochwertigen Angebots dank steigender Kaufkraft in der Gemeinde und nachfolgenden Infrastrukturinvestitionen mittelfristig häufig positiv auf den gesamten lokalen Immobilienmarkt auswirken, stellen die UBS-Ökonomen fest. Sie verweisen in diesem Zusammenhang darauf, dass die Bauhotspots der letzten Jahre überdurchschnittliche Anstiege der Miet- und Kaufpreise verzeichneten und dass das Angebot ohne Anstieg der Leerstandsquote absorbiert wurde. •

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Privatinvestoren auf Einkaufstour



BILD: ZVG

Zählte zu den grössten Transaktionen im Jahr 2024: der Verkauf des «Fünf Höfe»-Komplexes in München.

PRIVATE INVESTOREN HABEN GEMÄSS EINER JÜNGST PUBLIZIERTEN STUDIE DES BERATUNGSUNTERNEHMENS JLL IM GESAMTJAHR 2024 RUND 2,5 MILLIARDEN EURO IN IMMOBILIEN INVESTIERT. ENTSCHEIDEND FÜR DEN DEUTLICHEN ANSTIEG WAR DIE TRANSAKTION DES GEMISCHT GENUTZTEN OBJEKTS FÜNF HÖFE IN DER MÜNCHENER INNENSTADT. DOCH AUCH OHNE DEN 700 BIS 800 MILLIONEN EURO SCHWEREN ABSCHLUSS WÄRE DAS VORJAHRESVOLUMEN VON 1,5 MILLIARDEN EURO DEUTLICH ÜBERTROFFEN WORDEN.

PD/BW. «In der aktuellen Marktphase haben viele private Investoren ihre Trümpfe gegenüber institutionellen Investoren ausgespielt: eine dickere Eigenkapitaldecke, schnellere Entscheidungswege und langfristige Anlagestrategien», erklärt Rüdiger Herrmann, Leiter der Sparte Private Wealth bei JLL Deutschland, den deutlichen Anstieg. Zwar sei der aktuelle Wert im Jahr 2019 mit 3,9 Milliarden Euro absolut gesehen deutlich übertroffen worden, doch habe der Anteil von Privatinvestoren am Gesamtvolumen damals 4,2 Prozent ausgemacht, während er im vergangenen Jahr auf das Allzeithoch von 7,1 Prozent stieg. Bereits 2023 hatte der Anteil bei 4,9 Prozent gelegen – und damit deutlich

über dem Schnitt von 2,2 Prozent zwischen 2014 und 2023.

Anlageschwerpunkt liegt auf klassischen Nutzungsarten

Werden die Fünf Höfe als Sondereffekt für die Assetklasse Mischnutzung mit einem gesamten Transaktionsvolumen von knapp einer Milliarde Euro klassifiziert, so folgen dahinter die klassischen Nutzungsarten Büro mit 520 Millionen Euro, Einzelhandel mit 380 Millionen Euro und Wohnen mit 290 Millionen Euro. Die privaten Investoren haben sich damit in der Reihenfolge antiproportional zum Gesamtmarkt verhalten, wo Büro nach wie vor ein Schattendasein fristet und Einzelhandel auf >>>

NACHRICHTEN

**EMPIRA:
ZUKAUF IN BERLIN**

Die Empira Gruppe, ein Schweizer Investment-Manager mit Sitz in Zug, entwickelt ihr erstes Hotelprojekt in Berlin. Wie die Gesellschaft mitteilt, soll das Hotel künftig 375 Zimmer auf der 5. bis 11. Etage des renommierten Ku'damm-Ecks bieten. Im 3. Stock des Gebäudes befinden sich öffentliche Bereiche und im 12. Stock eine Dachterrasse mit Panoramablick über Berlins berühmten Einkaufs- und Kulturboulevard. Die Fertigstellung sei für das 1. Quartal 2028 geplant.

Das Gebäude des ehemaligen Swisshotels am Kurfürstendamm 227 hatte die Empira Group bereits vor einem Jahr übernommen. Nach einem gescheiterten Versuch, es in Büroflächen umzuwandeln, wird es nun wieder seiner ursprünglichen Bestimmung als Hotel zugeführt, dieses Mal als ein «Ruby Hotel».

Die Hotelmarke Ruby, gegründet von CEO Michael Struck, setzt mit dem geplanten Haus in Berlin ihre Expansion in Europa fort. Dabei verbinde man das Markenkonzept von Ruby mit der behutsamen Revitalisierung eines denkmalgeschützten Gebäudes, sagt Julian Mörs, Senior Director Development der Ruby Group: «Berlin war schon immer ein wichtiges Ziel auf unserer Expansions-Roadmap; der Kurfürstendamm ist der «perfekte Standort für unseren Lean Luxury-Ansatz».



Das Ku'damm-Eck in Berlin

>>> Rang drei kommt. Besonders ausgeprägt ist der Kontrast bei Industrie- und Logistikimmobilien: Macht diese Assetklasse auf dem Gesamtinvestmentmarkt mit 7,2 Milliarden Euro rund 22 Prozent aus, kommt sie mit Fokus auf das private Kapital nicht mal auf drei Prozent.

«Der Grund für diesen frappierenden Unterschied ist, dass Industrie- und Logistikimmobilien in der Regel von Spezialisten gekauft werden, die sich mit den Geschäftsmodellen der Nutzer und der Lage der Branche auskennen», sagt Herrmann. Zudem scheuten sich manche Investoren vor dezentralen Lagen, weil sie um die Drittverwertbarkeit fürchten. Das schafft aber wiederum Potenziale für jene privaten Investoren, die sich tiefer mit der Industrie- und Logistiksparte befassen.

**Deutlich mehr Einzel- als
Portfoliotransaktionen**

Der Fokus der Investitionen lag im abgelaufenen Jahr gemäss den JLL-Zahlen deutlich auf Einzeltransaktionen. Portfolios kamen mit einem Volumen von 240 Millionen Euro nicht einmal auf ein Zehntel des Gesamtvolumens – im vergangenen Jahr waren es noch mehr als 40 Prozent gewesen. «Portfolios erfordern zum einen ein deutlich grösseres Investment als die meisten Einzelobjekte. Zudem sind Portfolios in ihrer Zusammensetzung heterogener, während viele private Investoren ihr Geld lieber sortenrein in bestimmte Regionen oder Risikoklassen anlegen», erklärt Rüdiger Herrmann.

Bei den Risikoklassen tendierten die privaten Investoren 2024 wieder stärker zu Core, das mit 36,8 Prozent den grössten Anteil am Volumen ausmachte. Core-plus kam auf 24,4 Prozent. Allerdings liessen sich in der JLL-Auswertung auch knapp 31



BILD: ZVG

Rüdiger Herrmann, Head of Private Wealth Capital Markets Germany

Prozent nicht eindeutig einer Risikoklasse zuordnen.

München in Führung

Getrieben durch den Kauf der Fünf Höfe führt München das Feld der sieben Immobilienhochburgen in Deutschland mit Blick auf das investierte private Kapital mit 1,1 Milliarden Euro an. Mit knapp einer Milliarde Euro weniger folgt Berlin mit 190 Millionen Euro auf Platz zwei; Hamburg belegt mit 100 Millionen Euro den dritten Platz. Düsseldorf und Frankfurt sowie Stuttgart und Köln komplettieren das Feld mit deutlichem Abstand und zweistelligen Millionenwerten.

Unter den Bundesländern liegt Bayern mit knapp 52 Prozent am Transaktionsgeschehen weit vorn, gefolgt von Nordrhein-Westfalen mit rund 14 Prozent und Berlin mit acht Prozent. Überraschend sei, dass der Anteil Sachsens (5,2 Prozent) nur unwesentlich geringer ausfällt als jener Baden-Württembergs (5,3 Prozent), sagt Herrmann.

Für das laufende Jahr seien für privates Kapital weiterhin gute Investitionsmöglichkeiten zu erwarten, sagt Herrmann: «Denn diese Akteure können ihre Agilität ausspielen, während sich der Markt in vielen Bereichen – zum Beispiel in der Bürosparte – noch neu sortiert.» •

MARKTKOMMENTAR

Herausforderndes Umfeld

DIE ANLEGER BLEIBEN VERUNSICHERT. DIE VON DER TRUMP-ADMINISTRATION VERHÄNGTEN ZÖLLE SORGEN IMMER WIEDER FÜR UNRUHE AN DEN MÄRKTEN. OBWOHL DIE JÜNGSTEN KONJUNKTURDATEN DER VEREINIGTEN STAATEN BESSER AUSFIELEN ALS ERWARTET, SINKT BEI VIELEN MARKTTILNEHMERN DIE RISIKOBEREITSCHAFT. DER INDEX S&P 500 VERZEICHNET IM LAUFENDEN JAHR EINE NEGATIVE PERFORMANCE VON 3,2 PROZENT. US-AKTIVEN STEHEN GENERELL UNTER DRUCK, DOCH BESONDERS BETROFFEN IST DER TECHNOLOGIESEKTOR.

FL/TM. Von den sogenannten «Magnificent 7», einer Gruppe führender Technologieaktien mit hohem Marktgewicht, Innovationskraft und normalerweise aussergewöhnlicher Performance, kann im laufenden Jahr nur Meta Platforms eine positive Wertentwicklung (+3%) ausweisen. Alle anderen Titel dieser Gruppe notieren deutlich im Minus, wobei die Tesla-Aktie im ersten Quartal 2025 rund ein Drittel ihres Wertes eingebüsst hat.

In Europa und der Schweiz hingegen konnten die bisherigen Kursgewinne grösstenteils gehalten werden. Der DAX notiert bei einem Plus von 13,91 Prozent, während der SPI eine Performance von +10,72 Prozent aufweist.

REAL Index

Die Schweizer Immobilienaktien erweisen sich weiterhin als stabile und sichere Anlagen. Der REAL Index profitiert aktuell von der Zinsentwicklung in der Schweiz, wo die Zinssätze seit rund zwei Wochen wieder rückläufig sind. Der Index der kotierten Schweizer Immobilienaktien weist im laufenden Jahr eine Performance von +8,39 Prozent aus. Den grössten Kursgewinn erzielte die Ak-

tie vom Indexschwertgewicht Swiss Prime Site mit einem Anstieg von 11,62 Prozent.

Auch die europäischen Immobilienaktien haben sich nach den deutlichen Kursverlusten von Anfang März wieder stabilisiert. Der EPRA Index, hat sich von seinem bisherigen Jahrestief (-5,23% YTD) leicht erholt und notiert aktuell bei -2,74 Prozent (nicht währungsbereinigt).

SWIIT Index

Bei den Schweizer Immobilienfonds ist wieder eine leichte Aufwärtsbewegung zu erkennen. Dank der jüngsten Kurserholung weist der Index eine Jahresperformance von +1,48 Prozent aus. Bis zum Allzeithoch fehlen dem Index weniger als 2 Prozentpunkte. Wesentlicher Treiber für die jüngste Kursentwicklung ist, dass die zwischenzeitlich hohe Kapitalnachfrage vom Primärmarkt erfolgreich bedient werden konnte, wodurch nun wieder vermehrt Kapital in den Sekundärmarkt fliesst. Zuletzt führten drei kotierte Immobilienfonds fast zeitgleich Kapitalerhöhungen durch. Alle drei Transaktionen verliefen erfolgreich: Insgesamt wurden neue Anteile im Wert von 369 Mio. CHF platziert.



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

So hat etwa der SF Sustainable Property Fund neue Anteile im Gegenwert von 144,3 Mio. CHF ausgeben. Laut Mitteilung der Fondsleitung werden die Mittel für den Kauf neuer Liegenschaften, die systematische Optimierung der Nachhaltigkeit, die Erschliessung von Potenzialen bestehender Objekte sowie zur Reduktion von Fremdkapital eingesetzt. Wie der Gesamtmarkt, so stand auch der SF Sustainable Property Fund zeitweise unter erhöhtem Verkaufsdruck, doch setzte in der zweiten Monatshälfte eine Kurserholung ein: Nach Abschluss der Kapitalerhöhung hat der Titel dank der weiterhin hohen Nachfrage um knapp 4 Prozent an Wert zugelegt. Der Index stieg im gleichen Zeitraum um rund 1,9 Prozent. •

27.3.2025	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	3 004.82	0.63	3.17
REAL	3 973.31	4.00	8.39
SWIIT	551.57	-0.49	1.47
EPRA EUROPE INDEX	1 554.95	-5.01	-2.74
NET CHANGES			
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	1.1493	0.035	0.115
CHF SARON 5Y	0.4070	0.125	0.233
CHF SARON 10Y	0.7047	0.216	0.323
CHF SARON 15Y	0.8625	0.258	0.347

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE						28. MÄRZ 2025			
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2025	HÖCHST 2025	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST	
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR			111000	1	140750	3	134000	1
140241	AGRUNA AG			3250	2	3750	80	3750	4
4986484	ATHRIS N			290	40	0	0	260	10
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	526	570	536	20	0	0	526	14
193185	CHAM GROUP N	701	895	890	65	894	24	894	1
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	175	196	192	70	196	9	191	15
190684	IMBEX HOLDING AG			8000	2	9650	25	8500	1
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS	14000	17000	14400	1	28600	1	14600	2
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N			2850	10	3050	10	2900	8
11502954	KONKORDIA AG N	7200	7750	7300	2	7900	1	7500	5
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	400	2	10	2
28414392	PLAZZA-B-N	65.05	66	67.75	153	72.5	47	66	40
257770	REUSSEGG HLDG N	99	102	125	20	300	15	102	10
54702757	SIA-HAUS VZ N	9100	9900	9255	5	0	0	9900	5
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2450	2700	2410	4	2750	2	2700	1
253801	TERSA AG	14000	15050	14000	1	14490	11	14500	1
172525	TONWERK LAUSEN N	19500	19500	17600	1	22000	1	19500	1
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			18000	1	22500	1	20500	1
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	202	211	212	85	220	15	202	15
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	97	102	98	80	99	120	98	20



B E K B | B C B E

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											31. MÄRZ 2025	
ISIN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKN. PREIS INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART RÜCKN. PREIS MITTELKURS	PERF. TR YTD 2025	MONATL. UMSATZ BÖRSENKAP. % FEBRUAR	KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST	BÖRSEN-KAPITALISIERUNG			
CH0414551033	BALOISE SWISS PF	98.75	128.00	2.44%	29.62%	1.19%	1.98%	110.00	129.00	1'076'476'160		
CH0026725611	BONHOTE IMMOBILIER	124.25	165.00	2.04%	32.80%	3.77%	1.00%	136.90	165.00	1'369'047'240		
CH0324608568	CRONOS IMMO FUND	100.20	119.50	2.44%	19.26%	-2.45%	1.30%	108.00	126.00	8'16'089'639		
CH0100778445	UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY	115.00	139.00	2.31%	20.87%	3.42%	1.15%	110.00	143.50	2'728'779'890		
CH0118768057	UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY	72.60	101.00	2.48%	39.12%	-0.96%	2.12%	70.20	107.00	859'146'703		
CH0002769351	UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS	182.30	197.00	3.80%	8.06%	-2.96%	0.91%	160.50	210.00	1'747'498'547		
CH0031069328	UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS	108.33	153.60	2.35%	41.80%	2.41%	1.12%	138.00	160.50	3'203'199'898		
CH0245633950	UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS	99.25	112.50	3.14%	13.35%	2.27%	1.92%	92.20	117.00	900'000'000		
CH0012913700	UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT	159.80	244.00	2.15%	52.69%	-0.81%	1.19%	206.00	255.00	4'002'483'280		
CH0215751527	DOMINICÉ SWISS PF	116.30	148.00	2.15%	27.26%	3.43%	0.98%	119.50	147.00	684'500'000		
CH0124238004	EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS	120.15	166.00	2.33%	38.16%	1.84%	1.64%	134.50	168.00	2'662'315'138		
CH0014586710	FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR	159.50	243.00	1.87%	52.35%	-0.82%	1.07%	209.00	250.00	1'852'411'113		
CH0142902003	GOOD BUILDINGS SWISS REF	118.25	159.00	2.64%	34.46%	1.27%	0.82%	128.00	146.00	397'500'000		
CH0335507932	HELVETICA SWISS COMMERCIAL	105.20	99.00	5.70%	-5.89%	-0.20%	1.43%	72.20	101.50	425'487'249		
CH0495275668	HELVETICA SWISS LIVING	96.45	106.00	2.71%	9.90%	1.92%	0.49%	105.00	106.50	406'958'804		
CH0434725054	HELVETICA SWISS OPPORTUNITY	95.00	87.00	6.72%	-8.42%	-8.42%	NICHT KOTIERT	95.00	108.00	135'937'500		
CH0513838323	HELVETIA (CH) SWISS PF	97.40	117.00	2.37%	20.12%	0.17%	1.15%	106.50	124.00	1'134'900'000		
CH0002770102	IMMO HELVETIC	184.95	234.00	2.90%	26.52%	-2.90%	0.45%	199.50	243.00	1'404'000'000		
CH0009778769	IMMOFONDS	401.25	610.00	2.24%	52.02%	4.81%	0.92%	500.00	598.00	2'356'245'780		
CH0002782263	LA FONCIERE	98.10	153.00	1.67%	55.96%	1.67%	1.06%	128.50	155.00	2'242'199'547		
CH0204643222	MOBIFONDS SWISS PROPERTY	127.00	148.00	2.38%	16.54%	10.45%	NICHT KOTIERT	120.00	136.00	999'000'000		
CH0034995214	PATRIMONIUM SWISS REF	141.60	177.40	2.12%	25.28%	0.80%	1.31%	156.50	186.50	1'014'922'253		
CH0107006550	PROCIMMO RESIDENTIAL	131.41	152.00	2.01%	15.67%	3.40%	1.92%	127.50	155.00	429'801'736		
CH0033624211	PROCIMMO INDUSTRIAL	134.30	163.40	3.73%	21.67%	-0.37%	0.77%	140.50	167.00	1'710'962'544		
CH0225182309	RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS	93.35	110.00	2.41%	17.84%	0.46%	NICHT KOTIERT	99.00	108.00	433'891'040		
CH0039415010	REALSTONE	116.85	148.00	2.55%	26.66%	0.68%	1.24%	120.50	150.00	1'985'492'668		
CH0100612339	RESIDENTIA	105.75	148.40	2.31%	40.33%	1.99%	1.49%	94.00	147.50	237'465'822		
CH0395718866	SCHRODER IMMOPLUS	140.75	167.00	3.02%	18.65%	-4.92%	0.91%	144.50	184.00	1'783'592'231		
CH0344799694	SF COMMERCIAL PF	83.40	84.00	5.34%	0.72%	-0.47%	0.51%	75.80	87.00	201'600'000		
CH0285087455	SF RETAIL PF	98.20	122.00	3.71%	24.24%	5.17%	0.37%	105.00	119.50	790'560'000		
CH0120791253	SF SUSTAINABLE PF	113.65	125.40	2.56%	10.34%	-0.02%	1.71%	117.00	131.50	1'213'978'590		
CH0002785456	SOLVALOR 61	218.75	343.00	1.57%	56.80%	5.86%	1.31%	276.00	334.00	1'985'209'912		
CH0037237630	STREETBOX REF	342.55	600.00	2.60%	75.16%	9.49%	0.45%	442.00	560.00	2'577'399'000		
CH0258245064	SUISSE ROMANDE PF	100.70	102.60	3.06%	1.89%	2.60%	0.29%	82.20	104.50	275'357'059		
CH0267501291	SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	100.90	90.00	2.74%	-10.80%	2.97%	4.94%	85.40	93.20	306'212'670		
CH0293784861	SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES	110.50	124.50	2.18%	12.67%	0.40%	1.38%	112.50	127.00	2'689'200'000		
CH0037430946	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	121.60	194.00	2.00%	59.54%	2.65%	1.11%	157.50	199.50	2'043'446'426		
CH0111959190	SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM	95.00	103.60	4.16%	9.05%	1.07%	1.05%	97.20	107.50	538'989'878		
CH0444142555	SWISS CENTRAL CITY REF	96.20	86.00	2.69%	-10.60%	2.38%	0.63%	68.40	85.60	326'978'020		
CH0026168846	SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND	154.50	205.00	2.24%	32.69%	-0.49%	0.69%	176.00	210.00	1'155'857'035		
CH1139099068	SPS SOLUTIONS INVEST. FUND COMMERC.	98.85	102.00	4.88%	3.19%	2.00%	NICHT KOTIERT	98.00	105.00	318'206'646		
CH0014420829	UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS	64.35	98.00	1.85%	52.29%	2.73%	1.28%	79.40	98.40	3'480'303'988		
CH0026465366	UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL	14.10	21.30	1.99%	51.06%	7.85%	1.94%	17.50	21.20	1'088'687'858		
CH0192940390	UBS (CH) PF DIRECT URBAN	11.30	14.40	2.32%	27.43%	6.67%	1.93%	12.45	14.55	518'333'026		
CH0014420852	UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS	100.20	153.00	1.83%	52.69%	0.99%	0.84%	123.50	153.50	2'180'443'545		
CH0014420878	UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA	102.10	154.00	2.15%	50.83%	0.98%	0.93%	126.50	157.50	11'346'750'800		
CH0014420886	UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL	61.35	70.00	3.93%	14.10%	-1.96%	0.94%	60.20	73.00	1'724'784'880		
CH0433089270	ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	103.05	122.00	2.28%	18.39%	3.39%	1.08%	110.50	121.00	1'171'702'518		
				Ø	Ø	SWIIT	Ø			TOTAL		
				2.64%	28.21%	1.24%	1.18%			72'614'646'632		

IMMOBILIENAKTIEN											31. MÄRZ 2025	
ISIN	AKTIEN NAME	NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART NAV BÖRSENKURS	PERF. TR YTD 2025	MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % FEBRUAR	KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST	BÖRSENKAP. (FREE FLOAT)			
CH0008837566	ALLREAL N	161.10	184.40	3.94%	14.46%	11.42%	4.33%	147.00	165.60	3'059'716'192		
CH0001931853	CHAM GROUP N	728.55	895.00	1.36%	22.85%	25.17%	NICHT KOTIERT	470.00	722.00	300'048'750		
CH0516130684	EPIC SUISSE AG	79.90	81.00	4.03%	1.38%	0.00%	1.26%	64.00	81.00	229'265'707		
CH0002557400	ESPACE REAL ESTATE	185.10	191.00	3.38%	3.19%	6.11%	0.13%	168.50	192.00	414'989'138		
CH0045825517	FUNDAMENTA REAL N	17.15	17.70	3.51%	3.21%	5.36%	0.51%	15.20	17.25	532'112'144		
CH0239518779	HIAG IMMOBILIEN N	111.85	95.00	3.59%	-15.06%	11.24%	6.40%	69.40	85.60	436'746'757		
CH1338987303	INTERSHOP N	102.34	136.40	4.20%	33.28%	7.40%	1.47%	112.60	130.20	744'437'100		
CH0524026959	INA INVEST AG	23.40	22.00	-5.86%	-5.98%	3.29%	0.90%	15.65	22.00	185'819'514		
CH0325094297	INVESTIS N	105.35	118.00	2.25%	12.01%	5.36%	1.91%	92.00	112.00	338'027'520		
CH0011108872	MOBIMO	266.20	315.00	3.37%	18.33%	7.51%	2.88%	249.50	294.00	2'284'056'495		
CH0212186248	NOVAVEST	43.95	37.50	3.88%	-14.68%	5.93%	2.90%	31.70	36.80	381'409'313		
CH0284142913	PLAZZA N	361.85	362.00	2.55%	0.04%	6.78%	1.43%	291.00	341.00	472'485'586		
CH0018294154	PSP SWISS PROPERTY	118.60	138.40	2.90%	16.69%	7.37%	3.27%	110.90	129.20	6'348'116'114		
CH0008038389	SWISS PRIME SITE	83.80	108.50	3.18%	29.47%	13.31%	4.40%	82.60	98.85	8'387'812'972		
CH0032816131	SF URBAN PROPERTIES N	113.10	100.00	3.78%	-11.58%	1.63%	1.09%	89.40	98.40	272'955'100		
CH0002619481	WARTECK INVEST	1685.00	1930.00	3.74%	14.54%	0.78%	0.95%	1610.00	1925.00	403'993'631		
CH0148052118	ZUG ESTATES	2121.50	2100.00	2.29%	-1.01%	2.44%	0.42%	1590.00	2080.00	634'744'412		
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL		
				2.80%	6.14%	9.48%	3.42%			25'126'687'695		



WWW.MVINVEST.CH
TEL. +41 (0)43 499 24 99

PROJEKTENTWICKLUNG

Neue Wohnungen für Gutenwil



BILD: BGP BOB GYSIN PARTNER

Visualisierung der geplanten Überbauung auf dem «Luegisland»-Areal in Gutenwil

DIE ALSA PENSIONSKASSE PLANT AUF DEM «LUEGISLAND»-AREAL IN GUTENSWIL (ZH) EIN WOHNBAU-PROJEKT. GEPLANT SIND RUND 180 NEUE WOHNUNGEN. DAS SIEGERPROJEKT FÜR DIE WOHN-ÜBERBAUUNG STEHT JETZT FEST.

AW. Am Projektwettbewerb für das 34.500 Quadratmeter grosse Grundstück der Alsa Pensionskasse, an dem zehn Architekten- und Planerteams teilnahmen, hat sich das Zürcher Architektenteam BGP Bob Gysin Partner und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH durchgesetzt. Aufgabe war, die Wohn-Überbauung harmonisch an das umliegende Einfamilienhausquartier anzuschliessen.

Das umgebene Areal liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde und bietet einen Blick auf den Greifensee sowie auf das Glatttal und ist auch von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Beim Bauprojekt soll grosser Wert auf Biodiversität, soziale Durchmischung und hohe Aufenthaltsqualität gelegt werden.

Das Areal unterliegt der Gestaltungsplanpflicht. Die Alsa PK wird das Projekt zusammen mit Wettbewerbssiegern in ein Richtprojekt überführen und dazu die bisher nicht in das Wettbewerbsverfahren involvierte Gemeinde einbinden. Die Dauer des Gestaltungsplanverfahrens wird auf zwei bis drei Jahre geschätzt; die ersten Wohnungen sollen voraussichtlich 2030 bezugsbereit sein. Die Realisierung der Bauten ist in Etappen vorgesehen. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 6_2025 / 20. Jahrgang / 397. Ausgabe.

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

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

Administration & Verwaltung:
info@immobiliengeschaeft.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

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

ISSN 1664-5162

WHO'S WHO 2025?

DIE 100 KÖPFE DER SCHWEIZER IMMOBILIENBRANCHE

IMMOBILIEN Business kürt in der Juli/August-Ausgabe
am 3. Juli 2025 traditionell die 100 einflussreichsten
Persönlichkeiten der Schweizer Immobilienbranche.



Wir stellen Ihnen die führenden
Köpfe vor, die massgeblich
die Entwicklung der Immobilien-
wirtschaft in der Schweiz prägen.

Zudem werden die 100 Köpfe von
IMMOBILIEN Business auch in der
französischsprachigen Sonderausgabe
IMMOBILIER Romand vorgestellt.

**Nominieren Sie ab 10. März 2025
Ihren Favoriten auf:**

www.whoiswho.immobilienbusiness.ch



IMMOBILIEN
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin