

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

- 3 Gemischtes Bild (IAZI Indizes)
- 4 Nachricht: Stadt Zürich/ABB
- 5 «Es braucht jetzt Tempo» (SBV-Studie)
- 6 Nachricht: Muttenz/Am Schänzli
- 8 Mehr Interesse an Hybridkonzepten Ecostra Studie Outlet Center Performance
- 11 Transaktionsmarkt zieht an (Savills-Studie Deutschland)
- 14 Marktkommentar
- 15 Immobiliennebenwerte
- 16 Immobilienfonds/-Aktien
- 17 Standortentwicklung: Flawil/Flawa-Areal
- 17 Impressum

EDITORIAL

Alarmzeichen

Nach den jüngsten Zahlen des Schweizerischen Baumeisterverbands werden in diesem Jahr voraussichtlich 42.000 neue Wohnungen errichtet – viel zu wenig angesichts des vom BWO ermittelten jährlichen Bedarfs von rund 50.000 zusätzlichen Wohnungen. Die Wohnraumnot wird dadurch verstärkt – was nicht nur für den SBV «ein klares Alarmzeichen» ist. Denn dass mehr Wohnungen gebaut werden, ist derzeit nicht absehbar. Gemäss neuesten IAZI-Zahlen setzt sich die bereits in den Vorquartalen beobachtete Zurückhaltung am Markt für Renditeliegenschaften im 1. Quartal fort, unter anderem aufgrund der restriktiveren Kreditvergabe der Banken im Zuge des seit Anfang Jahr geltenden Basel III-Reglements. Kommt hinzu, dass die Politik, statt Fehlanreize zu korrigieren, auf noch mehr Regulierung setzt. Immerhin – von den Auswirkungen des von den USA begonnenen «Handelskriegs», der das allgemeine Wirtschaftswachstum bremsen dürfte, ist die Immobilienbranche vermutlich weniger betroffen. In Zeiten der Unsicherheit steigt in aller Regel die Nachfrage nach «real Assets»; auch dürften die geopolitischen Spannungen (und die Kritik an den Währungskäufen der SNB) die Wahrscheinlichkeit weiterer Zinssenkungen erhöhen – was zu (noch weiter) verstärkten Kapitalallokationen in Schweizer Immobilienanlagen führen und auch die Bautätigkeit positiv beeinflussen dürfte. Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten. 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.immobilienbusiness.ch

**IMMOBILIEN
BUSINESS**
Das Schweizer Immobilien-Magazin

104. Schweizer Immobiliengespräch

Finanzierungsstress am Schweizer Immobilienmarkt?

Herausforderungen und Chancen für Entwickler und Investoren

Mittwoch, 4. Juni 2025

Metropol, Zürich

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen:
www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-juni/



Sponsors :



Empowering Swiss Real Estate



IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Gemischtes Bild



BILD: DEPOSITPHOTOS

Die Preise für Wohneigentum legten im ersten Quartal 2025 weiter zu.

NACH EINER KURZEN VERSCHNAUFPAUSE SIND DIE TRANSAKTIONSPREISE FÜR SELBST GENUTZTES WOHN EIGENTUM IM ERSTEN QUARTAL 2025 WIEDER LEICHT GESTIEGEN, WIE DER BLICK AUF DEN IAZI PRIVATE REAL ESTATE PRICE INDEX ZEIGT. DAGEGEN VERZEICHNETEN DIE TRANSAKTIONSPREISE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER IM ERSTEN QUARTAL EINEN WEITEREN LEICHTEN RÜCKGANG.

BW/PD. Von Anfang Januar bis Ende März dieses Jahres sind die Transaktionspreise für selbst genutztes

Wohneigentum in der Schweiz wieder leicht gestiegen. Der Zuwachs von 0,6 Prozent liegt zwar leicht unter dem langfristigen Durchschnitt, signalisiert aber eine erneute Belebung des Marktes. Auffällig ist, dass die Zahlungsbereitschaft für Einfamilienhäuser (+0,5%) nach einem minimalen Rückgang im Vorquartal wieder gewachsen ist.

Tiefe Hypothekarzinsen stützen Eigenheimmarkt

Bei Eigentumswohnungen liegt die Zunahme mit +0,6 Prozent praktisch gleichauf und nur unwesentlich über dem Vorquartalswert. Innert Jahresfrist resultiert für Wohneigentum ein

Preiswachstum von 2,7 Prozent. Dies zeigt der Blick auf den «IAZI Private Real Estate Price Index», der auf effektiven Handänderungen am freien Markt beruht.

Nachfragestützend wirkten sich die anhaltend tiefen Hypothekarzinsen aus, stellen die IAZI-Researcher fest. Durch die hohe Werthaltigkeit bietet Wohneigentum zudem eine starke finanzielle Sicherheit. In politisch wie wirtschaftlich unsicheren Zeiten, geprägt von Turbulenzen auf den Finanz- und Energiemärkten, Handelskonflikten sowie Kriegswirren, erweise sich Wohneigentum in einem verlässlichen und gut geführten Staat wie der Schweiz als ein sicherer Hafen. >>>



BILD: DEPOSITPHOTOS

Im Mehrfamilienhaus-Segment gaben die Preise in Q1/2025 leicht nach.

NACHRICHTEN

ZÜRICH: ABB VERKAUFT LAND AN DIE STADT

Der Industriekonzern ABB hat ein rund 25.500 qm grosses Grundstück unweit des Bahnhofs Oerlikon an die Stadt Zürich verkauft. Die Transaktion wurde den Angaben zufolge am 27. März 2025 abgeschlossen. Der Grundstücksverkauf umfasst Baufeld D6 und Teile des Baufelds D7 in der Nähe des globalen Hauptsitzes von ABB und wurde im Jahr 2021 in einem städtebaulichen Vertrag zwischen beiden Parteien vereinbart (s. Plan am Textende). Die Stadt will auf dem Areal preisgünstige Wohnungen errichten sowie gewerbliche und soziokulturelle Nutzungen ansiedeln.

ABB verbucht im ersten Quartal einen operativen Veräusserungsgewinn von rund 120 Mio. CHF vor Steuern und wird Netto-Barmittel von rund 90 Mio. CHF erhalten. In diesen Beträgen enthalten ist der Effekt des Mehrwertausgleichs von fast 17 Mio. CHF aus der Bebauungsplanänderung und eine Entschädigung für die zonenweise Verlagerung von bezahlbarem Wohnraum in Höhe von rund 22 Mio. CHF, die ABB laut dem Vertrag zu leisten hatte. Im Rahmen des Vertrags bleibt die ehemalige ABB-Produktionsstätte und die heutige Event-Location «Halle 550» in der Birchstrasse 150 für kulturelle Nutzungen erhalten. Die Konzernzentrale von ABB in Zürich-Oerlikon im Cityport und das ABB Historic Building am MFO-Park bleiben von dem Verkauf unberührt. aw



>>> Demgegenüber verzeichneten die Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser im ersten Quartal 2025 einen weiteren leichten Rückgang von 0,2 Prozent, wie der «IAZI Investment Real Estate Price Index» zeigt. Dieser bildet die Preisentwicklung von Renditeliegenschaften mit Wohn- und gemischter Nutzung ab, wobei nur Transaktionen mit Bankfinanzierung in die Berechnung einfließen. Über die vergangenen zwölf Monate resultierte in diesem Teilmärkte ein vergleichsweise moderates Wachstum von 1,0 Prozent.

Restriktivere Kreditvergabe

Die bereits in den Vorquartalen beobachtete Zurückhaltung am Markt für Renditeliegenschaften setzt sich somit fort. Diese dürfte mit einer vorsichtigeren Kreditvergabepolitik der Hypothekar-Institute im aktuellen Wirtschaftsumfeld zusammen-

hängen. Verstärkt wird diese Tendenz durch die seit Jahresbeginn geltenden, höheren Eigenmittelvorschriften im Rahmen des Regulierungswerks Basel III final. Die aktuelle Finanzierungspolitik der Banken verlangsamt die Bautätigkeit spürbar. Zahlreiche Projekte müssen re-dimensioniert realisiert oder mangels ausreichender Fremdfinanzierung ganz aufgegeben werden.

Ein zusätzliches Unsicherheitsmoment bildet die mittel- bis langfristige Entwicklung der Zinsen, einer der zentralen Faktoren des Immobilienmarktes. Zwar wurden die Leitzinsen durch die jüngsten Entscheide der Zentralbanken mehrheitlich gesenkt, was die Attraktivität von Immobilien als Anlage erhöht. Sollte der Inflationsdruck durch wachsende Staatsausgaben und Handelshemmnisse jedoch wieder steigen, könnten Zinserhöhungen durchaus wieder denkbar werden. •

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

«Es braucht jetzt Tempo!»



BILD: DEPOSITPHOTOS

Um der Wohnungsknappheit Herr zu werden, müsste mehr gebaut werden, fordert auch der SBV.

MIT BLICK AUF DEN ZUNEHMENDEN ENGPASS AM WOHNIMMOBILIENMARKT DER SCHWEIZ DRÄNGT DER SCHWEIZERISCHE BAUMEISTERVERBAND ZUR EILE UND FORDERT MASSNAHMEN ZUR BESCHLEUNIGUNG DES WOHNUNGSBAUS.

BW/PD. Anlässlich seiner Jahresmedienkonferenz präsentierte der Schweizerische Baumeisterverband (SBV) jüngst die aktuellen Zahlen zur Bautätigkeit. Danach kann der Wohnungsbau in der Schweiz mit der hohen Nachfrage nicht Schritt halten: Trotz eines nominellen Bauvolumens von rund 7,5 Mrd. CHF pro Jahr wurden preisbereinigt deutlich weniger Wohnungen gebaut als benötigt wer-

den, wie die aktuelle Erhebung zur Baukonjunktur des SBV zeigt.

«Klares Alarmzeichen»

Im Jahr 2025 werden voraussichtlich 42.000 neue Wohnungen errichtet – viel zu wenig angesichts des jährlichen Bedarfs von rund 50.000 zusätzlichen Wohnungen, den das BWO Bundesamt für Wohnungswesen ermittelt hat. Diese Entwicklung habe zur Folge, dass der Leerstand weiter sinkt und möglicherweise bald unter 1,0 Prozent im Landesdurchschnitt fällt, stellen die Baumeister fest. Die Wohnraumnot werde dadurch verstärkt und könne bald in der gesamten Schweiz zu einer ähnlichen zuge-spitzten Wohnmangellage führen, wie sie in den grossen Städten be-

reits seit Jahren besteht – für den SBV «ein klares Alarmzeichen».

Doch statt bestehende Fehlanreize zu korrigieren, setze die Politik auf noch mehr Regulierung. Der Schweizerische Baumeisterverband fordert deshalb dringende Massnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus – es brauche jetzt Tempo.

Gefordert werden zum einen schnellere Planungs- und Bewilligungsverfahren, sprich die Beschleunigung der Verfahren und Beschränkung der Einsprachen auf schützenswerte eigene Interessen. Zum anderen sollten raumplanerische Grundlagen angepasst werden, konkret geht es dabei um höhere Ausnutzungsziffern und reduzierte Grenzabstände. Zudem fordert der SBV eine transparente Interessenab- >>>

NACHRICHTEN

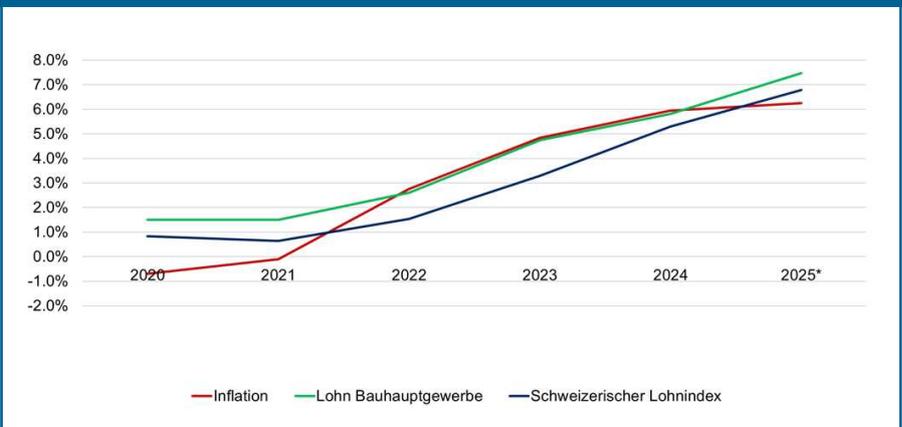
MUTTENZ: BAUSTART FÜR NEUES QUARTIER

In Muttenz im Kanton Basel-Landschaft haben HRS Real Estate als Totalunternehmerin und die Swisscanto Anlagestiftung als Bauherrin und Investorin vor wenigen Tagen den ersten Spatenstich für das Grossprojekt Am Schänzli Hagnau Ost gesetzt. Das Projekt ist ein Teilprojekt einer grossen Arealentwicklung in Hagnau.

Mit dem Projekt entsteht auf dem ehemaligen Industriereal Hagnau Ost eine Überbauung mit drei Hochhäusern und 385 Mietwohnungen. Gemäss Angaben der HRS sind zudem 14.000 qm Gewerbefläche (Büros, Retail) sowie 601 Parkplätze geplant. Das Investitionsvolumen beziffert sich auf ca. 350 Mio. CHF. Wie die Projektpartner mitteilen, wird das Transformations- und Stadtentwicklungsprojekt in mehreren Etappen realisiert. Dabei setzt man auf eine Kombination aus Wohnungen, Büros und Retail, auf hohe Lebensqualität und kurze Wege. Gebaut wird nach Plänen der Büros Burckhardt Architektur AG und B+Fontana Landschaftsarchitektur, welche die Entwürfe für die Bauten und die Freiflächen lieferten. Danach soll der Sockel der drei Hochhäuser durch seine Terrassierung den Höhenunterschied zu Hagnau West ausgleichen und mit den Türmen eine bauliche Spange um den Hagnauplatz als Zentrum der Überbauung bilden. Geplant und realisiert werden die Bauten mit der BIM-Methode.

Durch die hohe Nutzungsdichte wird die umgebende Landschaft geschont und das Naherholungsgebiet kann unbebaut erhalten werden. Zudem entstehen grosszügige Freiräume zwischen den Bauten mit attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr. Die Fertigstellung soll frühestens im Herbst 2027 stattfinden. (bw)

KUMULIERTE ENTWICKLUNG IN PROZENT



Quelle: SBV, Q1 2025

>>> wägung zwischen Wohnungsbau und Denkmalschutz (Direktanwendung von ISOS überdenken und beide Interessen zu gleichen Teilen gewichten).

Ein weiterer zentraler Hebel für mehr Wohnungsbau ist die Verfügbarkeit von ausreichend Fachkräften. Mit den höchsten gewerblichen Löhnen Europas, dem vollständigen Kaufkraftverlust und einer sanierten Frührente ab 60 bietet das Bauhauptgewerbe aus Sicht des SBV «attraktive Arbeitsbedingungen»; darüber hinaus setze die Baubranche mit Erfolg auf ein neues und praxisnahes Aus- und Weiterbildungsangebot, um Fachkräfte längerfristig zu sichern.

«Zinssenkungen stimulieren die Bautätigkeit»

Desweiteren hat der SBV Ende der 15. KW zu den jüngsten wirtschaftlichen Entwicklungen im Zuge des von den USA ausgelösten «Handelskriegs» Stellung genommen, insbesondere zu den zu erwartenden Auswirkungen auf die Baubranche.

Der SBV schätzt, dass das Schweizer BIP im laufenden Jahr mit 0,5 bis 1,5 Prozent real wächst. Zwar dämpfe der Zoll-Wirrwarr das Wachs-

tumstempo und auch das Risiko einer Rezession sei gestiegen – doch für den SVB bleibt «ein langsames Wachstum das wahrscheinlichste Szenario». Das Schweizer Bauhauptgewerbe ist vor allem binnenwirtschaftlich geprägt, die nach Einschätzung der Baumeister tendenziell kaum bis leicht positiv betroffen sein dürfte. «Dieser überraschende Befund könnte auf den ersten Blick kontraintuitiv erscheinen», räumt der SBV ein und verweist darauf, dass die erhöhte Unsicherheit Unternehmen dazu veranlasst, geplante Investitionen zu verschieben oder abzusagen.

Davon könnten beispielsweise Bauprojekte betroffen sein, so dass die Bautätigkeit in der Sparte «Wirtschaftsbau» leiden könnte. «Die Baugesuche in dieser Sparte waren 2024 deutlich geklettert, aber im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld wird wohl ein spürbarer Anteil nicht umgesetzt», so der SBV. Die Sparte Wirtschaftsbau macht grob 15 Prozent des Gesamtumsatzes aus – wenn sie rückläufig ist, spürt dies die Branche. «Doch die Schmerzen halten sich in Grenzen», meinen die Baumeister und verweisen auf Argumente, welche die Bautätigkeit in den anderen, teils grösseren >>>

>>> Sparten sogar positiv beeinflussen könnten. Im Durchschnitt liege die Jahresrendite von Schweizer Aktien bei etwa 6 Prozent – jene von Schweizer Immobilien knapp tiefer, aber bei deutlich tieferem Risiko. Auch seien die Preisschwankungen bei Aktien wesentlich grösser als bei Immobilien. «Die turbulenten Aktienmärkte der letzten Tage dürften dafür gesorgt haben, dass Investoren ihre Gelder von Aktien in Immobilien umgeschichtet haben», so der SBV. Hinzu komme, dass Schweizer Anleger ihre internationalen Investitionen zurückgefahren und in den Heimatmarkt transferiert haben, um zumindest das Währungsrisiko auszuschalten – und die Vermutung liege nahe, dass ein Teil dieser rückgeführten Gelder ebenfalls in Immo-

bilien fließen wird. Nicht zuletzt könnte die Erstarkung des Schweizer Franken und die Aussicht auf eine tiefere Inflation, vielleicht sogar eine leichte Deflation, die Nationalbank überzeugen, die Zinsen noch weiter zu senken. «Zinssenkungen stimulieren die Bautätigkeit positiv», so der SBV. «Insbesondere der Wohnungsbau, die zweitgrösste Sparte des Bauhauptgewerbes, könnte davon profitieren.»

Preise für Baumaterialien stabil

Auswirkungen auf die Verfügbarkeit oder Preise von Baumaterialien beobachten die Baumeister bisher nicht und sie gehen davon aus, dass diese Stabilität anhalten wird. Folgerichtig prognostiziert der SBV

eine nur leichte Zunahme des Baupreisindex im April 2025 von 0,1 Prozent. Infolge der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs hatte sich beispielsweise der Stahl stark verteuert.

Der Blick auf die Materialpreisindizes KBOB oder die Import- und Exportpreise für Stahlschrott zeige, die Preise für Stahl in der Schweiz in den vergangenen Wochen sehr stabil geblieben sind. Beim Stahl zeigt sich der globale Markt zwiesgespalten, weil die Stahlpreise zwar in den USA und Westeuropa (ohne Schweiz) aufgrund der Zölle gestiegen sind, umgekehrt aber die Preise in China und den Exportmärkten infolge Überkapazitäten sanken, so der SBV. Für die Schweiz hätten sich diese Effekte ausgeglichen. •

ANZEIGE



The Big Handshake

Real Estate meets PropTech

Um den Erfolg Ihres Unternehmens zu sichern, seien Sie dabei, wenn kluge Köpfe über Innovationen rund um Immobilien sprechen; am Dienstag, 27. Mai 2025 im LAKE SIDE in Zürich.

Jetzt Ticket sichern!

www.thebighandshake.ch



Ein Event von:



OUTLETCENTER EUROPA

Interesse an Hybridkonzepten nimmt zu



BILD: ZVG

2024 bei den Mietern am beliebtesten: das Outlet Center Serravalle in Italien

ANFANG APRIL HABEN DIE WIRTSCHAFTS-, STANDORT- UND STRATEGIEBERATUNG ECOSTRA IN WIESBADEN (D) UND DAS FORSCHUNGSGESTÜTZTE INSTITUT MAGDUS (F) DEN AKTUELLEN OUTLET CENTER PERFORMANCE REPORT VERÖFFENTLICHT. SIEGER IM PERFORMANCE-RANKING 2024 IST DAS DESIGNER OUTLET SERRAVALLE – DAMIT WURDE VON DEN OUTLET CENTER-MIETERN ERSTMALS EIN ITALIENISCHES CENTER ZUM PROFITABELSTEN OUTLET IN EUROPA GEKÜRT. SÜDEUROPAISCHE OUTLET CENTER GEWINNEN AN QUOTE.

PD/BW. Seit dem Jahr 2008 – seit nunmehr 17 Jahren – führt die Ecostra GmbH für ihren OCPRE Outlet Center Performance Report Europe (s. Kastentext) jährlich eine Befragung von internationalen Markenherstellern durch, welche Mieter in einem europäischen Outlet Center sind. Seit 2012 wird diese Untersuchung in Kooperation mit dem französischen Forschungsinstitut Magdus erstellt. Der Report gilt zwischenzeitlich als «der» Benchmark für die europäische Outlet-Branche.

An der Befragung für die aktuelle Ausgabe des Reports haben diesmal 66 (im Vorjahr: 96) internationale Markenhersteller teilgenommen, welche in Summe 1.011 Outlet Sto-

res (im Vorjahr: 1.438) in europäischen Outlet Centern betreiben. Im Durchschnitt hat also jeder Markenhersteller circa 15,3 Standorte (im Vorjahr: ca. 15,0) bewertet, was illustriert, dass vor allem auch Marken teilgenommen haben, welche über ein bereits gut ausgebautes Netz an Outlet Stores in Europa verfügen. Die Ergebnisse der jüngsten Befragungsrunde wurden Anfang April veröffentlicht.

Erfolgsfaktoren: Flächengrösse, Markenbesatz, Standortqualität

«Wir haben einen neuen Sieger! Und der kommt erstmals aus Italien!», konstatiert Ecostra-Geschäfts- >>>

>>> führer Joachim Will. «Das von McArthurGlen entwickelte und betriebene Designer Outlet Serravalle hat die aktuell zufriedensten Mieter, was die Erträge aus den dort erwirtschafteten Umsätzen anbelangt.» Dies habe sich bereits in den vergangenen Jahren abgezeichnet, in denen sich Serravalle schon fest in der Gruppe der Top-Performer unter den Fabrikverkaufszentren etablieren konnte. «Mit dem nun erreichten, aktuellen Ergebnis wurde der bisherige Seriensieger, das an der niederländisch-deutschen Grenze gelegene Designer Outlet Roermond, auf den zweiten Platz verdrängt», so Will.

Das Designer Outlet Serravalle liegt in der norditalienischen Region Piemont unmittelbar an der stark frequentierten Autobahn A7, welche Mailand mit Genua verbindet. Das Center wurde im September 2000 eröffnet und in sechs Erweiterungsphasen auf eine Gesamtfläche von ca. 50.650 Quadratmeter GLA mit knapp 250 Ladeneinheiten erweitert. In Ergänzung wurde im Jahr 2021 der Freizeitpark «Play Land» in direkter Nachbarschaft des Centers eröffnet. «Das im Village Stil errichtete Objekt zählt damit zu den flächengrössten Outlet Centern Europas, verfügt über eine beachtliche Zahl an hochpreisigen Designer Marken und hat sich in den vergangenen Jahren zu einer überregionalen Destination entwickelt, welche auch die Touristenströme auf dem Weg zu den Küsten der Riviera abschöpft», so Will. Zuletzt habe das Center eine jährliche Besucherzahl von etwa 6 Millionen vermeldet, «die in dem Center ganz offensichtlich die Kassen kräftig klingeln lassen». Auf den weiteren Plätzen der Top-Performer unter den europäischen Outlet Centern folgen der bisherige Seriensieger Designer Outlet

ÜBERSICHT: DIE TOP 20 DER AUS MIETERSICHT ÖKONOMISCH ERFOLGREICHSTEN OUTLET CENTER IN EUROPA 2024

| Rang Europa | Standort - Outlet Center | Land | Betreiber | Ø-Bewertung** |
|-------------|--|------------------------|----------------------------|---------------|
| 1 | Serravalle Scrivia – Designer Outlet Serravalle | Italien | McArthurGlen | 1,67 |
| 2 | Roermond – McArthurGlen Roermond | Niederlande | McArthurGlen | 1,77 |
| 3* | Vila do Conde / Movidas – Porto Fashion Outlet | Portugal | VIA Outlets | 1,83 |
| 3* | Malaga – Designer Outlet Malaga | Spanien | McArthurGlen | 1,83 |
| 5 | Kildare – Kildare Village | Irland | Value Retail | 1,88 |
| 6* | Landquart -Landquart Fashion Outlet | Schweiz | VIA Outlets | 1,90 |
| 6* | Ellesmere Port – McArthurGlen Cheshire Oaks | Vereinigtes Königreich | McArthurGlen | 1,90 |
| 8* | Castel Romano – Designer Outlet Castel Romano | Italien | McArthurGlen | 1,91 |
| 8* | Noventa di Piave – McArthurGlen Noventa di Piave | Italien | McArthurGlen | 1,91 |
| 10 | Parndorf – McArthurGlen Parndorf | Österreich | McArthurGlen | 1,92 |
| 11* | La Roca del Vallès – La Roca Village | Spanien | Value Retail | 2,00 |
| 11* | San Sebastian de Los Reyes – The Style Outlets | Spanien | Neinver | 2,00 |
| 11* | York – Designer Outlet York | Vereinigtes Königreich | McArthurGlen | 2,00 |
| 14 | Metzingen – Outletcity Metzingen | Deutschland | Outletcity AG | 2,09 |
| 15 | Piaseczno – Designer Outlet Warszawa | Polen | ROS | 2,11 |
| 16 | Las Rozas – Las Rozas Village | Spanien | Value Retail | 2,14 |
| 17 | Talange – Marques Avenue | Frankreich | Marques Avenue | 2,17 |
| 18* | Villefontaine – The Village | Frankreich | La Compagnie de Phaisbourg | 2,20 |
| 18* | Sosnowiec – Designer Outlet Sosnowiec | Polen | ROS | 2,20 |
| 18* | Portsmouth – Gunwharf Quays | Vereinigtes Königreich | Land Securities | 2,20 |

* = Die identische Durchschnittsbewertung mit einem anderen Outlet Center führt zu einer doppelten Rangbelegung
 ** = Durchschnittsbewertung auf Schulnotenbasis von 1 (= deutlich überdurchschnittliche Performance) bis 5 (= deutlich unterdurchschnittliche Performance)

Quelle: ecostra / magdus

Roermond (Niederlande), das Designer Outlet Malaga (Spanien) und das Porto Fashion Outlet (Portugal).

In Südeuropa sind die Outlet Center auf der Überholspur

«Wir können feststellen, dass nach Angaben der Outlet-Mieter zunehmend mehr südeuropäische Center sich als äusserst profitabel erweisen», berichtet Caroline Lamy, Geschäftsführerin des Forschungsinstituts Magdus. «Südeuropa macht auch den Outlet-Betreibern grosse Freude. Aus den Top 10 haben allein 5 Center ihren Standort in Italien, Spanien oder Portugal.» Das sei nicht immer so gewesen, zudem würden diese Märkte durch einen bereits vergleichsweise hohen Besatz an Outlet Centern als weitgehend gesättigt gelten, sagt Lamy: «Das legt nicht zuletzt eine hohe Wettbewerbsintensität nahe – den-

noch findet sich aber derzeit kein einziges südeuropäisches Outlet Center im Tabellenkeller.» Dagegen herrscht an einzelnen Outlet-Standorten in Deutschland, in der Schweiz und in den Niederlanden ein eher frostiges Klima.

Schlusslichter des Rankings

So geht die «rote Laterne» des aus Mietersicht am schlechtesten performenden Outlet Centers in diesem Jahr erneut an das im deutschen Bundesland Nordrhein-Westfalen gelegene Fashion Outlet Marl, das im Tabellenkeller wie einzementiert zu sein scheint. Auch die von den Mietern ebenfalls mit deutlicher Kritik versehene Outlet Center in Schönenwerd (Schweiz) und Haarlemmermeer (Niederlande) sind seit einiger Zeit ständige Gäste am unteren Ende des Rankings. «Es bleibt zu hoffen, dass es diesen Cen- >>>

>>> tern gelingt, Wege aus dieser Tristesse zu finden», sagt Will. Positivbeispiele gibt es. So hat das ebenfalls in den Niederlanden gelegene Designer Outlet Rosada in Roosendaal es geschafft, sich aus dem Tabellenkeller herauszuarbeiten und einen Platz im guten Mittelfeld des Rankings einzunehmen. Auch das Designer Outlet Roubaix in Frankreich habe inzwischen einen stabilen Platz im Mittelfeld gefunden.

Personalverfügbarkeit bleibt ein Problem

Nach wie vor stellen nach Angaben der Mieter die Personalverfügbarkeit – Mangel an Fachkräften – sowie die stark gestiegenen betrieblichen Nebenkosten für Heizung und Energie die grössten Herausforderungen im Betrieb der Outlet Stores dar. Die noch während und kurz nach der Corona-Zeit relevanten Lieferkettenprobleme spielen inzwischen offensichtlich keine Rolle mehr. Einige der befragten Marken beklagen dagegen die in den Centern gestiegenen Mietkosten und die langen Öffnungszeiten, wobei letztere wiederum das Personalproblem verschärfen.

Outlet- versus Marken-Stores in Innenstädten

Wie bereits bei allen vorangegangenen Untersuchungen sind die Outlet Stores als Vertriebskanal auch diesmal deutlich profitabler als eigene Markenstores in den Hauptgeschäftslagen der Innenstädte. Die Performance der Outlets ist weiterhin etwas besser als jene der eigenen Online-Stores der Marken. Allerdings haben sich die wirtschaftliche Bewertung dieser beiden Vertriebskanäle im vergangenen Jahrzehnt deutlich angenähert, so dass nur noch ein geringer Unterschied zwi-

OCPRE Outlet Center Performance Report Europe

Beim OCPRE handelt es sich um die einzige europaweite Befragung von Marken zur wirtschaftlichen Performance ihrer Stores in den einzelnen Fabrikverkaufszentren. In das Befragungsportfolio wurden sämtliche Outlet Center in Europa aufgenommen, welche bereits seit mehr als 2 Jahren in Betrieb sind. Teilnehmen an der Befragung durften nur Markenhersteller, die mindestens einen Laden in gleichzeitig drei verschiedenen Outlet Centern in Europa haben. Befragt wurden die Entscheidungsträger (Vertriebsleiter, Expansionsmanager) der Marken in den jeweiligen Unternehmenszentralen, nicht die Storemanager vor Ort, da nur die Erstgenannten die Möglichkeit und den Überblick haben, die Performance ihrer Stores in verschiedenen Centern zu bewerten, die zudem häufig auch noch in verschiedenen europäischen Ländern liegen.

schen Online- und Offline-Outlets erkennbar sei, sagt Will.

Interesse an Hybridkonzepten nimmt zu

Bei der Expansion der Outlet Stores zeige sich nach Jahren, in denen offensichtlich die Handbremse immer weiter angezogen wurde, nun wieder eine leichte Belebung der Expansionsstätigkeit, erklärt Will. Mit durchschnittlich circa 2,7 Neueröffnungen von Outlet Stores in den kommenden 12 Monaten sei zwar der Spitzenwert aus dem Jahr 2018 – damals gab es im Schnitt circa 3,7 Neueröffnungen pro Marke – noch weit entfernt. Allerdings habe die seit damals kontinuierlich nachlassende Standortexpansion im Jahr 2024 einen Wendepunkt erlebt; sie habe wieder leicht angezogen. «Wir werden sehen, ob sich dies so weiter fortsetzt», sagt Lamy. «Die Zahl an Neuplanungen und damit möglichen Neueröffnungen von Outlet Centern in Europa ist mehr als überschaubar. Überwiegend bestimmen Flächenerweiterungen und Standortoptimierungen von bestehenden Centern das Bild – allerdings sind dann die Flächenmietpreise in diesen, meist etablierten und gut performenden Centern alles andere als Schnäppchen.»

Mehr Hybridkonzepte

Vergleichsweise günstige Flächenmietpreise gibt es aber an anderer Stelle. So scheint sich auf Seiten der befragten Markenhersteller eine Änderung der bislang eher kritischen Bewertung von Hybridkonzepten aus klassischen Shoppingcentern und Outlet Centern abzuzeichnen. Noch vor wenigen Jahren sind solche Hybridkonzepte auf ein nur sehr verhaltenes Mieterinteresse gestossen. «Die Befragungsergebnisse zeigen, dass diese nun als mögliche Standortoptionen eine erhöhte Aufmerksamkeit erhalten», sagt Will. «Hier hat die Eröffnung der Outlet-Ebene innerhalb des Huma-Shoppingcenters in St. Augustin (bei Bonn) und die bislang durchwegs positive Mieterresonanz offenbar einiges bewegt. Solche Standorte kommen für Luxus- oder Premiummarken zwar weiterhin nicht in Frage, aber gute Marken des mittelpreisigen Segments können hier durchaus geeignete Flächen finden. Und das scheint sich herumsprechen.» •

- Der vollständige Berichtsband des «Outlet Centre Performance Report Europe 2024» ist ab Ende April 2025 zum Preis von 250 Euro (zzgl. MwSt.) lieferbar.
www.ecostracom.com

IMMOBILIENINVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

«Leicht erhöhte Transaktionsaktivität»



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM

Wohnliegenschaften stehen auch in Deutschland ganz oben in der Anlegergunst.

AM DEUTSCHEN IMMOBILIENINVESTMENTMARKT IST ETWAS BEWEGUNG EINGEKEHRT – DOCH MIT EINEM DEUTLICHEN ANSTIEG DES TRANSAKTIONSVOLUMENS RECHNET MAN BEI SAVILLS VORERST NICHT. ANGESICHTS DES NACH WIE VORVOLATILEN MAKROUMFELDS BLEIBE DIE WEITERE ENTWICKLUNG AM IMMOBILIENINVESTMENTMARKT «SCHWER PROGNOSTIZIERBAR», HEISST ES.

PD/BW. Gemäss den Zahlen des Investmenthauses Savills wechselten am Immobilieninvestmentmarkt in

Deutschland in den vergangenen zwölf Monaten Gewerbe- und Wohnimmobilien* für circa 34,6 Milliarden Euro den Eigentümer. Gegenüber der Vorjahresperiode (April 2023 bis März 2024) bedeutet dies einen Anstieg um 12 Prozent. Auf das 1. Quartal 2025 entfielen circa 6,9 Milliarden Euro, was in etwa dem Volumen des Vorjahresquartals entspricht (ca. 7,2 Mrd. Euro). «Die Zahl der laufenden und sich anbahnenden Verkaufsprozesse ist zum Jahresbeginn spürbar gestiegen – wir erwarten daher in den kommenden Monaten eine insgesamt leicht erhöhte Transaktionsaktivität», sagt Karsten Nemecek, Deputy CEO Germany und verantwortlich für den Bereich Capi-

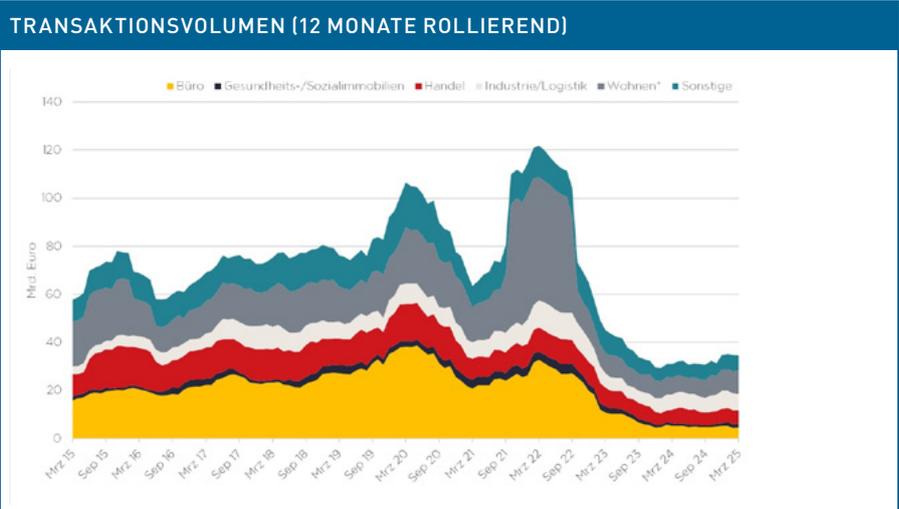
tal Markets. «Entscheidend wird jedoch sein, für wie viele der zum Verkauf stehenden Objekte auch Käufer gefunden werden.» Da besonders Büroimmobilien bei vielen Eigentümern zur Disposition stünden, das Investoreninteresse in diesem Segment jedoch begrenzt bleibe, dürfte längst nicht jeder Verkaufsprozess in einen erfolgreichen Abschluss münden, so Nemecek: «Gleichzeitig verstärkt der jüngste Zinsanstieg den Verkaufsreiz, insbesondere bei fremdfinanzierten Objekten – ein Faktor, der die Abschluss- >>>

*nur Transaktionen ab 50 Wohneinheiten

>>> wahrscheinlichkeit erhöhen könnte. Ein deutlicher Anstieg des Transaktionsvolumens ist nur dann zu erwarten, wenn es zu einer grösseren refinanzierungsgetriebenen Verkaufswelle kommt.» Dieses Szenario ist aus Sicht des Savills-Experten zwar möglich, aber dass es eintritt, hält er nach wie vor für «recht unwahrscheinlich».

Repricing für Top-Objekte abgeschlossen

Das Ausmass des Liquiditätsbedarfs und Verkaufsdrucks auf Eigentümerseite dürfte auch für die weitere Entwicklung der Anfangsrenditen mitentscheidend sein. In den ersten drei Monaten des laufenden Jahres blieben die Spitzenrenditen gemäss der Savills-Studie bei allen Nutzungsarten unverändert und lagen zwischen 3,6 Prozent für Mehrfamilienhäuser und 5,8 Prozent für Shopping-Center. Da die Spitzenrenditen der meisten Segmente nun schon seit etwa einem Jahr weitgehend unverändert sind, geht Savills davon aus, dass das von der Zinswende 2022 ausgelöste Repricing abgeschlossen ist. «Zumindest die Spitzenrenditen dürften sich nur noch wenig bewegen, wobei je nach Nutzungsart noch kleinere Ausschläge in beide Richtungen realistisch erscheinen», so Nemecek. Jenseits des Spitzensegments spricht die Gemengelage nach Einschätzung der Savills-Researcher tendenziell für weitere Renditeanstiege – denn aufgrund des steigenden Angebots, der gestiegenen Zinsen und der absehbar steigenden Baukosten seien sinkende Anfangsrenditen zumindest in Segmenten ohne starke Mietwachstumsaussichten unrealistisch. Demnach dürfte sich das Preisgefälle zwischen Top-Objekten und dem Rest verstärken.



Quelle: Savills / **nur Transaktionen mit mind. 50 Wohneinheiten



Quelle: Savills

«Die steigende Preisdifferenz zwischen Spitzenobjekten und dem restlichen Bestand macht Projektentwicklungen bzw. deren Finanzierung attraktiv, zumal die Neubau-Pipeline nutzungsartenübergreifend zunehmend leerläuft» sagt Mathias Pink, Head of Research Germany bei Savills. «Wir beobachten eine steigende Zahl von Investoren, die solche Investmentansätze verfolgen – von einer Aufwertung, über eine Re-positionierung, bis hin zur Umnutzung sind hier alle Schattierungen dabei.» Vor allem für die

Konversion von Büros zu Hotels oder in Objekte für das gewerbliche Wohnen stehe Kapital zur Verfügung und eröffne für manches Objekt, das in seiner bisherigen Funktion keine Zukunft mehr hat, einen neuen Pfad.

Wohnen umsatzstärkste Nutzungsart

Insgesamt bleibt die Liquidität für Büroimmobilien gering. In den vergangenen zwölf Monaten hat Savills hier ein Transaktionsvolumen von knapp 4,7 Milliarden Euro re- >>>

| | Transaktionsvolumen Q1-25 (Mio. Euro) | Veränderung ggü. Q1-24 (%) | Veränderung ggü. Q4-24 (%) |
|-------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Büro | 993 | -42% | -43% |
| Gesundheits-/Sozialimmobilien | 688 | +233% | +29% |
| Handel | 1.285 | -22% | -15% |
| Industrie/Logistik | 909 | -43% | -71% |
| Wohnen* | 1.701 | +85% | -58% |
| Sonstiges | 1.347 | +27% | -11% |
| Gesamt | 6.924 | -3% | -45% |

Quelle: Savills / *nur Transaktionen ab 50 Wohneinheiten

>>> gistriert, was gegenüber der Vorjahresperiode einen Rückgang um 13 Prozent und nur Rang 4 aller Nutzungen bedeutet. Am umsatzstärksten waren Wohnimmobilien (ca. 9,8 Mrd. Euro/+ 39%), gefolgt von Industrie-/Logistikimmobilien (ca. 6,7 Mrd. Euro/+4%) und Handelsimmobilien (ca. 5,6 Mrd. Euro/-1%). Den höchsten Umsatzzanstieg ver-

zeichnete Savills auf Jahressicht bei Gesundheits- und Sozialimmobilien, und zwar um 62 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode auf circa 1,6 Milliarden Euro.

«Das Makroumfeld der letzten Wochen und Monate war ein Stück weit chaotisch und vieles deutet darauf hin, dass es volatil bleiben wird», sagt Nemecek. Insofern bleibe auch

die weitere Entwicklung am Immobilieninvestmentmarkt zwar schwer prognostizierbar, räumt der Experte ein – doch biete sich Deutschland «mit einer neuen Bundesregierung und den bereits beschlossenen investiven Ausgabenpaketen die Chance, sich wieder als der sichere Anlaghafen zu positionieren, der es bis zur Zinswende gewesen ist». •

ANZEIGE



Swiss Circle®



EXPO REAL 6. bis 8. Oktober 2025

frühzeitig planen und sparen! Sichern Sie sich jetzt Ihre Standpräsenz am Swiss Circle Stand!



MARKTKOMMENTAR

Turbulente Zeiten

MIT VOLLER WUCHT TRAF DER «ZOLLHAMMER» DER TRUMP-REGIERUNG DIE GLOBALEN AKTIENMÄRKTE. DAS ÜBERRASCHEND HARTE VORGEHEN DER US-REGIERUNG ERWISCHTE VIELE ANLEGER AUF DEM FALSCHEN FUSS: IN DER FOLGE KAM ES WELTWEIT ZU HOHEN KURSVERLUSTEN. DIE VON CHINA VERHÄNGTEN GEGENZÖLLE VERSCHÄRFTEN DIE SITUATION NOCH WEITER. NUR WENIGE TAGE SPÄTER FOLGTE JEDOCH EINE VOLTE: DIE USA KÜNDIGTEN AN, DIE NEUEN ZÖLLE VORERST AUSZUSETZEN, MIT AUSNAHME DERJENIGEN, DIE CHINA BETREFFEN.

FL/TM. Nach der unerwarteten Kehrtwende reagierten die Märkte sichtlich erleichtert und mit deutlichen Kursgewinnen. Die Ankündigung von US-Präsident Trump, für viele Länder die neuen Zölle vorerst auszusetzen, löste eine regelrechte Kurs-Rallye aus. Ein möglicher Handelskrieg mit zahlreichen Handelspartnern der Vereinigten Staaten ist damit jedoch keineswegs vom Tisch – er ist lediglich aufgeschoben.

REAL Index präsentiert sich mit solider Performance

Die Schweizer Immobilienaktien zeigen sich von den Marktturbulenzen der vergangenen Wochen weitgehend unbeeindruckt. Zwar verzeichnete auch der REAL Index Kursverluste, dennoch liegt die Jahresperformance bei weiterhin soliden +8,45 Prozent. Seit dem bisherigen Jahreshoch vom 1. April 2025 gab der Index nur um 1,56 Prozent nach. Zum Vergleich: Der SMI verlor im gleichen Zeitraum über 11 Prozent an Wert. Spitzenreiter im REAL Index bleiben die Aktien von Swiss Prime Site mit einer beeindruckenden Jahresperformance von plus 12,77 Prozent. Deutlich sensibler ist die Reaktion der europäischen Immobilienwerte

auf die jüngsten Unsicherheiten an den Märkten ausgefallen. So sackte die Jahresperformance des EPRA Index zwischenzeitlich auf ein Minus von 10,17 Prozent ab (nicht währungsbereinigt). Allerdings haben sich auch die europäischen Immobilienaktienkurse nach Verkündung der «Zollpause» erholt und wieder leicht an Wert zugelegt.

SWIIT Index büsst an Wert ein und notiert nun im Minus

Obwohl Schweizer Immobilienwerte grundsätzlich als stabile Anlage gelten, mussten auch die kotierten Immobilienfonds in den vergangenen Wochen Kursverluste hinnehmen. Zum einen belastet die allgemein angespannte Marktlage den Fondshandel, zum anderen sahen sich Portfoliomanager gezwungen, ihre Gewichtungen anzupassen. Durch die deutlichen Verluste an den Aktienmärkten stieg die Immobilienquote in vielen Portfolios über das Zielniveau, was in den vergangenen Tagen vermehrt zu Verkäufen führte. Seit Ende März hat der SWIIT Index dadurch 3,56 Prozent an Wert eingebüsst; die Jahresperformance liegt aktuell bei minus 1,75 Prozent. Trotz der jüngsten Turbulenzen bleibt



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

der Primärmarkt für Immobilienanlagen sehr aktiv. So wurden allein im Verlauf des ersten Quartals 2025 rund 2 Mrd. CHF an frischem Kapital für Anlagestiftungen und Immobilienfonds aufgenommen und für das zweite und dritte Quartal sind Transaktionen in der Höhe von mehr als 1,6 Mrd. CHF geplant. Zudem wurden zwei Kotierungen an der SIX in Aussicht gestellt: In der ersten Jahreshälfte 2026 soll der MobiFonds Swiss Property an der SIX Swiss Exchange kotiert werden, der PURE Swiss Opportunity REF im zweiten Halbjahr. Gemeinsam weisen die beiden Immobilienfonds eine Marktkapitalisierung von etwas mehr als 1 Mrd. CHF aus. •

| 10.4.2025 | PERCENTAGE CHANGES | | |
|-----------------------|--------------------|--------|--------|
| | LAST | MTD | YTD |
| REAL SWIIT KOMBINIERT | 2 935.17 | -2.85 | 0.78 |
| REAL | 3 975.46 | -0.79 | 8.45 |
| SWIIT | 534.23 | -3.56 | -1.75 |
| EPRA EUROPE INDEX | 1 480.88 | -5.59 | -7.37 |
| | NET CHANGES | | |
| SWISS FRANC SARON | LAST | MTD | YTD |
| CHF SARON 2Y | -0.0514 | -0.170 | -0.079 |
| CHF SARON 5Y | 0.2025 | -0.140 | 0.031 |
| CHF SARON 10Y | 0.5275 | -0.115 | 0.146 |
| CHF SARON 15Y | 0.6863 | -0.116 | 0.188 |

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

| KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE | | | | | | | 11. APRIL 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 | 290 | 285 | 4 | 0 | 0 | 290 | 12 |
| 10202256 | CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU | 526 | 570 | 535 | 60 | 0 | 0 | 526 | 14 |
| 255740 | ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN | 175 | 198 | 195 | 50 | 198 | 459 | 198 | 46 |
| 190684 | IMBREG HOLDING AG | 7900 | 8500 | 8100 | 1 | 8500 | 1 | 8500 | 1 |
| 191008 | IMMGES VIAMALA, THUSIS | 14000 | 17000 | 17100 | 2 | 25000 | 1 | 14600 | 2 |
| 32479366 | IMMOBILIARE PHARMAPARK N | | | 2750 | 5 | 2900 | 5 | 2900 | 8 |
| 11502954 | KONKORDIA AG N | 7000 | 7750 | 7030 | 5 | 7500 | 1 | 7000 | 1 |
| 154260 | LÖWENGARTEN AG | | | 10 | 50 | 400 | 2 | 10 | 2 |
| 28414392 | PLAZZA-B-N | 65.05 | 72 | 66 | 200 | 0 | 0 | 72 | 107 |
| 257770 | REUSSEGG HLDG N | 99 | 102 | 75.2 | 29 | 300 | 15 | 102 | 10 |
| 54702757 | SIA-HAUS VZ N | 8650 | 9900 | 8650 | 1 | 9900 | 2 | 8650 | 1 |
| 228360 | SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN | 2450 | 2700 | 2410 | 4 | 2990 | 5 | 2700 | 1 |
| 253801 | TERSA AG | 14000 | 15050 | 13000 | 1 | 14490 | 11 | 14500 | 1 |
| 172525 | TONWERK LAUSEN N | 19500 | 19500 | 17600 | 1 | 21995 | 1 | 19500 | 1 |
| 256969 | TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL | 19500 | 19500 | 17000 | 1 | 30000 | 1 | 19500 | 1 |
| 14805211 | ZUG ESTATES N SERIE A | 202 | 211 | 200 | 38 | 215 | 100 | 202 | 1 |
| 921918 | SITEX PROPERTIES HLDG N | 96 | 102 | 96 | 60 | 98 | 100 | 96 | 18 |



B E K B | B C B E

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

| IMMOBILIENFONDS | | | | | | | | | | | 14. APRIL 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. % MÄRZ | KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST | | BÖRSEN-KAPITALISIERUNG | | |
| CH0414551033 | BALOISE SWISS PF | 99.00 | 127.00 | 2.46% | 28.28% | 0.40% | 2.21% | 110.00 | 129.00 | 1'068'066'190 | | |
| CH0026725611 | BONHOTE IMMOBILIER | 124.55 | 160.50 | 2.10% | 28.86% | 0.94% | 1.09% | 136.90 | 165.00 | 1'331'709'588 | | |
| CH0324608568 | CRONOS IMMO FUND | 100.45 | 117.00 | 2.50% | 16.48% | -4.47% | 1.14% | 108.00 | 126.00 | 799'016'634 | | |
| CH0100778445 | UBS (CH) PF DIRECT GREEN PROPERTY | 115.00 | 134.50 | 2.38% | 16.96% | 0.15% | 1.65% | 110.00 | 143.50 | 2'640'438'095 | | |
| CH0118768057 | UBS (CH) PF DIRECT HOSPITALITY | 74.70 | 100.50 | 2.49% | 34.54% | -1.44% | 2.44% | 70.20 | 107.00 | 849'738'053 | | |
| CH0002769351 | UBS (CH) PF SWISS COMM INTERSWISS | 182.95 | 197.50 | 3.80% | 7.95% | -2.71% | 0.93% | 160.50 | 210.00 | 1'751'933'823 | | |
| CH0031069328 | UBS (CH) PF DIRECT LIVING PLUS | 108.25 | 147.50 | 2.45% | 36.26% | -1.56% | 1.19% | 138.00 | 160.50 | 3'075'989'485 | | |
| CH0245633950 | UBS (CH) PF DIRECT LOGISTICSPLUS | 99.50 | 109.00 | 3.25% | 9.55% | -0.91% | 1.31% | 92.20 | 117.00 | 872'000'000 | | |
| CH0012913700 | UBS (CH) PF SWISS RES. SIAT | 160.25 | 236.00 | 2.22% | 47.27% | -4.07% | 0.94% | 206.00 | 255.00 | 3'871'254'320 | | |
| CH0215751527 | DOMINICÉ SWISS PF | 116.55 | 146.50 | 2.18% | 25.70% | 2.39% | 1.11% | 119.50 | 147.00 | 677'562'500 | | |
| CH0124238004 | EDMOND DE ROTHSCHILD SWISS | 120.50 | 163.50 | 2.36% | 35.68% | 0.31% | 1.46% | 134.50 | 168.00 | 2'622'220'031 | | |
| CH0014586710 | FONDS IMMOBILIER ROMAND FIR | 159.90 | 239.00 | 1.90% | 49.47% | -2.45% | 0.91% | 209.00 | 250.00 | 1'821'918'749 | | |
| CH0142902003 | GOOD BUILDINGS SWISS REF | 118.60 | 158.00 | 2.66% | 33.22% | 0.64% | 1.16% | 128.00 | 146.00 | 395'000'000 | | |
| CH0335507932 | HELVETICA SWISS COMMERCIAL | 100.30 | 99.00 | 5.42% | -1.30% | 5.19% | 2.60% | 72.20 | 101.50 | 425'487'249 | | |
| CH0495275668 | HELVETICA SWISS LIVING | 96.70 | 105.00 | 2.74% | 8.58% | 0.96% | 0.71% | 105.00 | 106.50 | 403'119'570 | | |
| CH0434725054 | HELVETICA SWISS OPPORTUNITY | 89.95 | 86.50 | 6.38% | -3.84% | -3.16% | NICHT KOTIERT | 95.00 | 108.00 | 135'156'250 | | |
| CH0513838323 | HELVETIA (CH) SWISS PF | 97.65 | 116.50 | 2.38% | 19.30% | -0.25% | 2.36% | 106.50 | 124.00 | 1'130'050'000 | | |
| CH0002770102 | IMMO HELVETIC | 188.85 | 233.50 | 2.91% | 23.64% | -3.11% | 0.89% | 199.50 | 243.00 | 1'401'000'000 | | |
| CH0009778769 | IMMOFONDS | 402.40 | 595.00 | 2.30% | 47.86% | 2.23% | 1.01% | 500.00 | 598.00 | 2'298'305'310 | | |
| CH0002782263 | LA FONCIERE | 98.35 | 152.00 | 1.68% | 54.55% | 1.01% | 1.12% | 128.50 | 155.00 | 2'227'544'648 | | |
| CH0204643222 | MOBIFONDS SWISS PROPERTY | 127.30 | 149.00 | 2.37% | 17.05% | 11.19% | NICHT KOTIERT | 120.00 | 136.00 | 1'005'750'000 | | |
| CH0034995214 | PATRIMONIUM SWISS REF | 141.90 | 180.50 | 2.09% | 27.20% | 2.56% | 1.22% | 156.50 | 186.50 | 1'032'657'648 | | |
| CH0107006550 | PROCIMMO RESIDENTIAL | 130.15 | 146.00 | 2.10% | 12.18% | -0.68% | 0.88% | 127.50 | 155.00 | 412'835'878 | | |
| CH0033624211 | PROCIMMO INDUSTRIAL | 134.80 | 160.00 | 3.82% | 18.69% | -2.44% | 1.11% | 140.50 | 167.00 | 1'675'361'120 | | |
| CH0225182309 | RAIFFEISEN FUTURA IMMO FONDS | 93.60 | 110.00 | 2.41% | 17.52% | 0.46% | NICHT KOTIERT | 99.00 | 108.00 | 433'891'040 | | |
| CH0039415010 | REALSTONE | 117.15 | 145.00 | 2.60% | 23.77% | -1.36% | 1.04% | 120.50 | 150.00 | 1'945'246'195 | | |
| CH0100612339 | RESIDENTIA | 104.75 | 141.50 | 2.43% | 35.08% | -0.45% | 2.12% | 94.00 | 147.50 | 226'424'621 | | |
| CH0395718866 | SCHRODER IMMOPLUS | 141.20 | 162.00 | 3.12% | 14.73% | -7.73% | 0.96% | 144.50 | 184.00 | 1'730'191'266 | | |
| CH0344799694 | SF COMMERCIAL PF | 79.50 | 76.50 | 5.57% | -3.77% | -4.32% | 1.98% | 75.80 | 87.00 | 176'166'648 | | |
| CH0285087455 | SF RETAIL PF | 94.20 | 115.00 | 3.79% | 22.08% | 2.89% | 0.87% | 105.00 | 119.50 | 807'300'000 | | |
| CH0120791253 | SF SUSTAINABLE PF | 113.90 | 119.00 | 2.70% | 4.48% | -4.98% | 2.57% | 117.00 | 131.50 | 1'152'021'150 | | |
| CH0002785456 | SOLVALOR 61 | 219.20 | 341.00 | 1.58% | 55.57% | 5.25% | 1.57% | 276.00 | 334.00 | 1'973'634'344 | | |
| CH0037237630 | STREETBOX REF | 343.80 | 554.00 | 2.82% | 61.14% | 1.09% | 1.06% | 442.00 | 560.00 | 2'973'979'010 | | |
| CH0258245064 | SUISSE ROMANDE PF | 100.95 | 101.00 | 3.11% | 0.05% | 1.00% | 2.12% | 82.20 | 104.50 | 271'062'992 | | |
| CH0267501291 | SUSTAINABLE RE SWITZERLAND | 101.10 | 87.00 | 2.84% | -13.95% | -0.46% | 1.14% | 85.40 | 93.20 | 296'005'581 | | |
| CH0293784861 | SWISS LIFE REF (CH) SWISS PROPERTIES | 110.70 | 123.50 | 2.20% | 11.56% | 1.65% | 1.65% | 112.50 | 127.00 | 2'667'600'000 | | |
| CH0037430946 | SWISSCANTO (CH) REF IFCA | 125.20 | 192.00 | 2.07% | 53.35% | 1.59% | 1.24% | 157.50 | 199.50 | 2'022'379'968 | | |
| CH0111959190 | SWISSCANTO (CH) REF SWISS COMM | 95.35 | 102.00 | 4.24% | 6.97% | -0.49% | 1.07% | 97.20 | 107.50 | 500'665'710 | | |
| CH0444142555 | SWISS CENTRAL CITY REF | 94.15 | 82.50 | 2.73% | -12.37% | 0.89% | 1.22% | 68.40 | 85.60 | 313'670'775 | | |
| CH0026168846 | SWISSINVEST RE INVESTMENT FUND | 154.85 | 202.50 | 2.27% | 30.77% | -1.70% | 0.86% | 176.00 | 210.00 | 1'141'761'218 | | |
| CH1139099068 | SPS SOLUTIONS INVEST. FUND COMMERC. | 99.25 | 102.00 | 4.89% | 2.77% | 2.00% | NICHT KOTIERT | 98.00 | 105.00 | 318'206'646 | | |
| CH0014420829 | UBS (CH) PF SWISS RES. ANFOS | 64.50 | 95.00 | 1.91% | 47.29% | -0.42% | 0.94% | 79.40 | 98.40 | 3'373'764'070 | | |
| CH0026465366 | UBS (CH) PF DIRECT RESIDENTIAL | 14.15 | 20.15 | 2.11% | 42.40% | 2.03% | 2.71% | 17.50 | 21.20 | 1'029'908'936 | | |
| CH0192940390 | UBS (CH) PF DIRECT URBAN | 11.30 | 13.75 | 2.43% | 21.68% | 1.85% | 3.22% | 12.45 | 14.55 | 494'936'049 | | |
| CH0014420852 | UBS (CH) PF LEMAN RES. FONCIPARS | 103.30 | 146.50 | 1.91% | 41.82% | -1.45% | 0.89% | 123.50 | 153.50 | 2'087'810'323 | | |
| CH0014420878 | UBS (CH) PF SWISS MIXED SIMA | 104.40 | 147.00 | 2.21% | 40.80% | -1.48% | 1.18% | 126.50 | 157.50 | 10'830'989'694 | | |
| CH0014420886 | UBS (CH) PF SWISS COMM SWISSREAL | 58.30 | 67.50 | 3.93% | 15.78% | -1.75% | 1.44% | 60.20 | 73.00 | 1'663'185'420 | | |
| CH0433089270 | ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ | 103.30 | 118.50 | 2.35% | 14.71% | 0.42% | 0.91% | 110.50 | 121.00 | 1'138'088'102 | | |
| | | | | Ø | Ø | SWIIT | Ø | | | TOTAL | | |
| | | | | 2.69% | 24.91% | -0.93% | 1.25% | | | 70'787'004'895 | | |

| IMMOBILIENAKTIEN | | | | | | | | | | | 14. APRIL 2025 | |
|------------------|-----------------------|--------------------------|-------------|---------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------|-------------------------|----------------|--|
| ISIN | AKTIEN NAME | NAV INKL. AUFGEL. ZINSEN | BÖRSEN-KURS | AUS-SCHÜTT.-RENDITE | ECART NAV BÖRSENKURS | PERF. TR YTD 2025 | MTL. UMSATZ BÖRSENKAP. % MÄRZ | KURSE SEIT 1.1.2025 TIEFST / HÖCHST | | BÖRSENKAP. (FREE FLOAT) | | |
| CH0008837566 | ALLREAL N | 161.70 | 182.00 | 4.00% | 12.55% | 9.97% | 5.75% | 147.00 | 165.60 | 3'019'893'422 | | |
| CH0524026959 | CHAM SWISS PROPERTIES | | 21.70 | 0.92% | #DIV/0! | 2.82% | | 20.20 | 22.20 | 1'030'293'302 | | |
| CH0516130684 | EPIC SUISSE AG | 77.00 | 75.00 | 4.38% | -2.60% | -3.52% | 2.22% | 64.00 | 81.00 | 212'283'062 | | |
| CH0002557400 | ESPACE REAL ESTATE | 185.60 | 196.00 | 3.29% | 5.60% | 8.89% | 0.04% | 168.50 | 192.00 | 425'852'728 | | |
| CH0045825517 | FUNDAMENTA REAL N | 17.20 | 17.70 | 3.51% | 2.91% | 5.36% | 1.53% | 15.20 | 17.25 | 532'112'144 | | |
| CH0239518779 | HIAG IMMOBILIEN N | 112.15 | 94.80 | 3.61% | -15.47% | 11.01% | 3.11% | 69.40 | 85.60 | 435'827'290 | | |
| CH1338987303 | INTERSHOP N | 102.80 | 130.00 | 4.43% | 26.46% | 2.36% | 2.22% | 112.60 | 130.20 | 709'507'500 | | |
| CH0325094297 | INVESTIS N | 105.55 | 117.00 | 2.27% | 10.85% | 4.46% | 6.95% | 92.00 | 112.00 | 335'162'880 | | |
| CH0011108872 | MOBIMO | 256.80 | 302.00 | 3.40% | 17.60% | 6.57% | 2.83% | 249.50 | 294.00 | 2'189'793'846 | | |
| CH0212186248 | NOVAVEST | 44.10 | 37.30 | 3.90% | -15.42% | 5.37% | 0.88% | 31.70 | 36.80 | 379'375'130 | | |
| CH0284142913 | PLAZZA N | 362.60 | 355.00 | 2.60% | -2.10% | 7.37% | 2.27% | 291.00 | 341.00 | 463'349'124 | | |
| CH0018294154 | PSP SWISS PROPERTY | 115.00 | 139.00 | 2.81% | 20.87% | 10.86% | 4.14% | 110.90 | 129.20 | 6'375'636'849 | | |
| CH0008038389 | SWISS PRIME SITE | 83.80 | 110.50 | 3.13% | 31.86% | 15.33% | 5.47% | 82.60 | 98.85 | 8'542'427'036 | | |
| CH0032816131 | SF URBAN PROPERTIES N | 112.40 | 95.00 | 4.00% | -15.48% | -3.46% | 1.63% | 89.40 | 98.40 | 259'307'345 | | |
| CH0002619481 | WARTECK INVEST | 1690.50 | 1910.00 | 3.79% | 12.98% | -0.26% | 0.75% | 1610.00 | 1925.00 | 399'807'169 | | |
| CH0148052118 | ZUG ESTATES | 2125.45 | 2100.00 | 2.29% | -1.20% | 2.44% | 0.49% | 1590.00 | 2080.00 | 634'744'412 | | |
| | | | | Ø | Ø | REAL | Ø | | | TOTAL | | |
| | | | | 3.27% | 5.49% | 10.58% | 4.26% | | | 25'096'676'279 | | |



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

PROJEKTENTWICKLUNG/STANDORTENTWICKLUNG

Neue Wohnungen für Flawil



Auf dem Flawa-Areal realisiert HRS verschiedene Wohnungstypen.

DAS FLAWA-AREAL IN FLAWIL (SG) WURDE BIS VOR NICHT ALLZU LANGER ZEIT ALS INDUSTRIEAREAL GENUTZT. NUN SOLL ES IN EIN WOHNQUARTIER TRANSFORMIERT WERDEN.

AW. HRS Real Estate hat jüngst mit ersten Bauarbeiten auf dem Flawa-Areal begonnen. Bis August 2027 soll auf dem zentral gelegenen und 7.000 Quadratmeter grossen Grundstück ein Wohnquartier mit Eigentums- und Mietwohnungen sowie Reiheneinfamilienhäusern entstehen. Gebaut werden soll nach Plänen des Büros Pfister Klingenfuss Architekten, den Siegern im Architekturwettbewerb 2022. Das industrielle Erbe soll gemäss diesem Vorschlag durch die Umnutzung eines Teils der

bestehenden Bauten zu 22 loftartigen Wohnungen erhalten bleiben. Das für Eigentumswohnungen vorgesehene Gebäude soll 14 Wohneinheiten umfassen. In zwei weiteren Häusern entstehen insgesamt 35 Mietwohnungen. Die vier Reihenhäuser werden in Holzbauweise ausgeführt. Auch zwei Gewerberäume sind konzipiert.

Im Jahr 2017 war der damalige Teilzonenplan sistiert worden. Mittlerweile ist die Abbruchbewilligung rechtskräftig und auch die Bewilligungen für den Teilzonenplan und den Sondernutzungsplan sowie die Baubewilligung sind erteilt worden. HRS ist Arealentwicklerin und übernimmt im Auftrag des Industrienternehmens Flawa neben der Ausföhrung auch die Vermarktung der Eigentumswohnungen. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 7_2025 / 20. Jahrgang / 398. 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