

OKTOBER – 10/2025 · Franken 14.–

# IMMOBI BUSINESS

Das Sch

 **immopac®**  
digital real estate platform



## immopac® Cloud

Digitales  
Real Estate Management  
auf höchstem Niveau

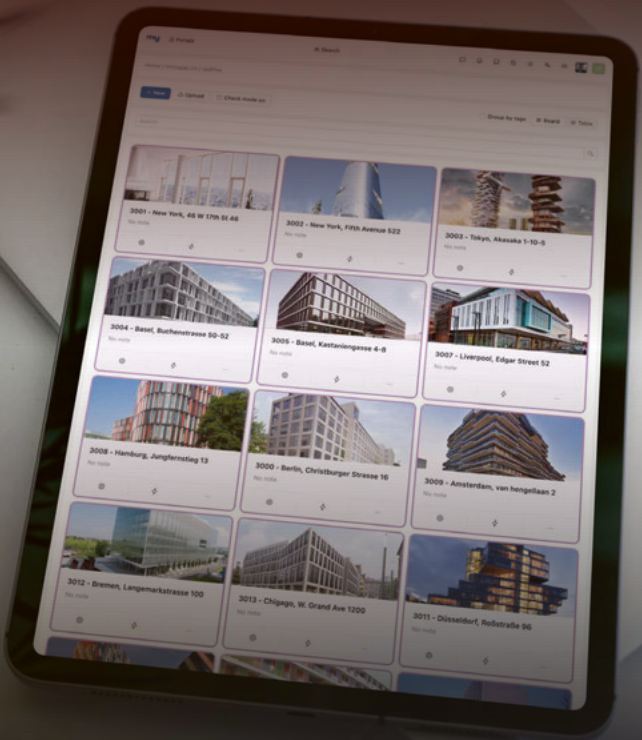
Neue  
Version



# immopac® Cloud

Digitales Real Estate Management auf höchstem Niveau

[www.immopac.ch](http://www.immopac.ch)



Besuchen Sie uns an der ExpoReal  
**Halle A3 am Stand A3.320**

# IMMOBILIEN BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin



## UNTERSCHÄTZTE KLIMARISIKEN

Im Gespräch mit Roger Baumann, Zurich Insurance Group Investment Management

[WWW.IMMOBILIENBUSINESS.CH](http://WWW.IMMOBILIENBUSINESS.CH)

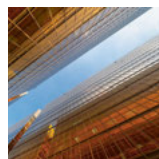
### Titel:

Extremwetter und  
Wertentwicklung



### Trend:

Betongold  
bleibt gefragt



### Auslandsmärkte:

Grossbritannien  
bietet Chancen





# Verantwortungsvolles Immobilienmanagement.

Durch Wertschätzung und Wertschaffung.

Durch Wertschätzung von Menschen, Ideen und Potenzialen schaffen wir mit Leidenschaft attraktive Anlegerperspektiven sowie wertvolle Lebens-, Arbeits- und Wohnräume. Zum Nutzen der Gesellschaft und der Umwelt.

**[ubs.com/immobilienfonds-schweiz](https://ubs.com/immobilienfonds-schweiz)**







Birgitt Wüst  
Chefredaktorin

## *Die Unsicherheit bleibt*

Gedrosseltes Wirtschaftswachstum, geopolitische Spannungen, zunehmende Klimarisiken – Unsicherheit bestimmt das Bild, und wie immer in unsicheren Zeiten setzt eine Flucht in «Realwerte» ein: Dies zeigt der Blick auf die zuletzt massiv gestiegenen Goldpreise – und auch auf die Entwicklung der Immobilienmärkte.

Die Nachfrage nach Liegenschaften steigt: «Betongold» gilt in turbulenten Zeiten als harte Währung, insbesondere in der Schweiz, einem Land, das für Sicherheit und Verlässlichkeit steht und sich (noch) durch vergleichsweise stabile wirtschaftliche Rahmendaten auszeichnet. Kommt hinzu, dass andere Anlageklassen mit der Entscheidung der SNB, den Leitzins auf null zu setzen (und eventuell noch weiter zu senken), an Attraktivität eingebüsst haben. Alternativen zur «Schweizer Immobilie» sind somit begrenzt.

So sehen sich in- und ausländische Anleger in der Schweiz nach Investmentmöglichkeiten um. Einige internationale Investoren legen ihr Kapital in börsenkotierten Branchenvehikeln an; Family Offices, ausländische Privatinvestoren und internationale Fonds sondieren den hiesigen Gewerbeimmobilienmarkt. Derweil fokussieren sich die inländischen Marktakteure vorwiegend auf die als besonders sicher geltenden Wohnimmobilien – ein Dach über dem Kopf braucht schliesslich jeder, Büros hingegen nicht. Dass das Angebot an Wohnliegenschaften vielerorts äusserst begrenzt ist, lässt Mieten und Preise steigen – und die Hoffnung auf satte Wertzuwächse. Die jüngst von KPMG Schweiz befragten Schweizer Marktakteure erwarten, dass die Preise in den kommenden zwölf Monaten weiter zulegen werden – dies trotz der wirtschaftlich nicht gerade vorteilhaften Rahmenbedingungen und ungeachtet der im nicht institutionellen Bereich inzwischen schwierigeren Finanzierungsbedingungen. Wie lange der «neue Boom» anhalten wird, ist allerdings nicht absehbar – wer weiss schon, wie lang die SNB den Leitzins diesmal niedrig hält? Unsicherheit bleibt weiterhin das bestimmende Moment. Die Herausforderungen für die Akteure am Schweizer Immobilienmarkt dürften mittel- bis langfristig wohl eher zunehmen.

Mit den besten Grüssen  
Birgitt Wüst

## Nachrichten

- 6 Zürich: Neue Pläne für den Pfauen  
Zürich: SPS will beim Maag-Areal nicht umsatteln  
Personalia: Swiss Prime Site AG
- 7 Zug: Neuer Mieter im «Opus»  
Baar: Grundsteinlegung für Bürohaus «Aura»  
Personalia: Zurich Invest AG/Korrigendum
- 8 Thun: Projekt Siegenthalergut einen Schritt weiter  
Ittigen: Grundstein für «Metropark» gelegt  
Personalia: Ecoreal Anlagestiftung
- 9 Basel: Neue Pläne für die Stadterweiterung am Rhein
- 10 St. Gallen: Exempel «für Bauen im postfossilen Zeitalter»  
Wil: Grünes Licht für «W+P Engineering Campus»  
Personalia: Hardturm AG/Julius Bär Real Estate
- 11 Frauenfeld: Facelift für das Einkaufszentrum «Passage»  
Blatten: Temporäres Hotel aus Holz auf der Lauchernalp  
Impressum

## Trends

- 12 NEUER BOOM  
Ergebnisse des Swiss Real Estate Sentiment Index 2025
- 15 INTERVIEW:  
Beat Seger, KPMG Schweiz
- 16 SPITZENMIETEN LEGEN ZU  
Geschäftsflächenmarkt bleibt widerstandsfähig

## Märkte und Investment

- 18 FLUCHT IN DEN FRANKEN  
Internationale Investoren setzen auf Schweizer Betongold
- 22 DER 13. STOCK  
Die Kolumne von Stephan Kloess

## Titel-Thema

- 24 MURGANG UND GLETSCHERSTURZ  
Neue Debatte über gefährdete Orte
- 28 EXTREMWETTERLAGEN UND IMMOBILIENWERTE  
JLL-Studie zu den Folgen des Klimawandels

## Asset- und Portfoliomanagement

- 32 SO VIEL WIE NÖTIG, SO WENIG WIE MÖGLICH  
Im Fokus: Terresta Immobilien- und Verwaltungs-AG



Flucht in den Franken, Seite 18

## Facility Management

- 36 KLEINES GELD, GROSSE WIRKUNG  
Alternativen zum Austausch von Haustechnikanlagen

## Residential

- 40 TEURES PFLASTER  
Hoher Anstieg der Immobilienpreise im Kanton Schwyz
- 42 REZENSION:  
«Digitales Immobilienmarketing»

## Auslandsmärkte

- 44 UK CALLING  
Britischer Immobilienmarkt zeigt Anzeichen der Erholung

## Immobilien-Finanzmärkte

- 48 INTERVIEW DES MONATS:  
Roger Baumann, COO Global Real Estate bei Zurich Insurance Group Investment Management
- 52 Allreal Holding: Ergebnis stark verbessert  
PSP Swiss Property: Prognose für 2025 bestätigt  
Flughafen Zürich: Rekordergebnis im 1. Halbjahr
- 53 Intershop Holding: Liegenschaftsertrag gestiegen  
Investis Holding: Höherer Cashflow



© Terresta Immobilien AG

So viel wie  
nötig, so  
wenig wie  
möglich  
Seite 32

Teures Pflaster  
Seite 40



© zVg

- 54 Akara REF Swiss Diversity PK: Lukrative Verkäufe  
Solvalor 61: Zukäufe in Genf  
Pure Swiss Opportunity REF: Mehr Mieteinkünfte
- 55 Dominicé Swiss Property Fund: Auf Einkaufstour  
ZIF Immobilien Direkt Schweiz: Kapitalerhöhung  
Fundamenta Group AST: Milliardenmarke überschritten  
Seraina Investment Foundation: Zwei Emissionen
- 56 Baloise Swiss Property Fund: Erfolgreiche Emission  
SF Sustainable Property Fund: Wachstum durch Zukäufe  
Helvetica Swiss Living Fund: Weniger Leerstand  
UBS Mixed Sima: Projekte auf Kurs
- 59 Marktkommentar von Zoltan Szelyes, Macro Real Estate AG
- 61 Anlagestiftung Swiss Life: Frisches Kapital gefragt  
1291 Die Schweizer AST: Höhere Miete, steigende Werte  
Realstone AST RIRS: Starkes Wachstum
- 62 Empira AST: Neue Anlagegruppe «Finanzierungen»  
Swiss Prime AST «Living+Europe»: «Stabile Bewertungen»  
Zürich AST: Anlagegruppe sucht 400 Millionen
- 63 Tellco AST: Öffnung einer Anlagegruppe  
Swisscanto AST: «Grosse Nachfrage»
- 64 Final Performer: Swiss Prime Site AG

ANZEIGE

# SFP

Swiss Finance & Property Group

## Ihr unabhängiges Kompetenzzentrum für Real Assets.

Die Swiss Finance & Property Group  
ist eine auf Immobilien spezialisierte  
Investment- und Beratungsgesell-  
schaft und ein Wertpapierhaus.

Mehr erfahren:

[sfp.ch](https://sfp.ch) | [sfurban.ch](https://sfurban.ch) | [sfp-ast.ch](https://sfp-ast.ch)





## ZÜRICH

## Neue Pläne für den Pfauen

Der Pfauen, Hauptspielort des Zürcher Schauspielhauses und eine der bedeutendsten deutschsprachigen Theaterbühnen, wurde seit 50 Jahren nicht mehr umfassend saniert. Bauliche Massnahmen sind unumgänglich, um die Gebäudesubstanz zu erhalten und das Theater am Heimplatz weiterhin betreiben zu können. Geplant ist, das stadtbildprägende Gebäude nach dem Vorschlag des Zürcher Büro EMI Architekt\*innen AG zu modernisieren. Danach soll u.a. der Eingang an der Rämistrasse erweitert und das Gebäude mit einer neuen, zweigeschossigen «Stadtloggia» geöffnet werden. Auch ist ein neues Foyer mit einem gläsernen Aufbau geplant, der über zwei Etagen die anderen Bereiche (Theatersaal, öffentliches



Das Zürcher Schauspielhaus «Pfauen»

Bistro, Veranstaltungsraum, Kammer) verbindet. Der historische Theatersaal bleibt erhalten und wird sanft modernisiert. Zudem sollen zwei neue Treppenhäuser, Lifte und Entfluchtungen den Betrieb optimieren und das Gebäude hindernisfrei zugänglich machen.

In einem nächsten Schritt sollen die Kosten und die Termine für die Instandsetzung und den Umbau erarbeitet werden. Schlussendlich wird die Stimmbevölkerung über den Kredit befinden. **BW**

ANZEIGE

**FP  
RE**

## ZÜRICH

## SPS will bei Plänen für Maag-Areal nicht umsatteln



Maag-Areal: Visualisierung der Pläne von Sauerbruch Hutton

Swiss Prime Site erwägt, ihr Vorhaben auf dem Maag-Areal in Zürich-West auf dem Gerichtsweg weiterzuverfolgen. Das sagte CEO René Zahnd bei der Vorstellung der Halbjahreszahlen. Im Juli musste die SPS vor dem Verwaltungsgericht eine Niederlage hinnehmen. Bei der juristischen Auseinandersetzung geht es um die Frage, ob

die bestehenden Bauten auf dem Maag-Areal schutzwürdig sind oder nicht. Laut Baurekursgericht muss die Stadt Zürich diesbezüglich eine eigene Prüfung vornehmen. Auf den Erhalt von Bestandesbauten wie etwa der Maag-Hallen hatten Gegner des Bauprojektes in ihrem Rekurs abgehoben. In einem Punkt machte Zahnd eine klare Ansage: SPS werde nicht – wie Medien spekulierten – auf den zweitplatzierten Architekturentwurf des Büros Lacaton & Vassal zurückgreifen. «Wir haben einen Plan B, aber das ist er nicht». Es habe «nachvollziehbare Gründe» gegeben, aus denen man sich gegen diesen Entwurf, der den Erhalt eines grösseren Teils des Bestands vorsieht, entschieden habe. SPS bemüht sich um die Realisierung des Konzepts von Sauerbruch Hutton, einem Büro aus Berlin, das sich im Architekturwettbewerb durchgesetzt hatte. **AW**

## PERSONALIA

## Swiss Prime Site AG

## NEUER CEO

Nach einem Auswahlverfahren mit in- und externen Kandidaten hat der Verwaltungsrat der Swiss Prime Site Dr. Marcel Kucher per 1. Januar 2025 zum neuen CEO gewählt. Er tritt die Nachfolge von René Zahnd an, der seit Januar 2016 als CEO von Swiss Prime Site tätig ist. Kucher amtiert bei SPS seit Juli 2021 als CFO. Wie SPS mitteilt, war Kucher die treibende Kraft hinter der «Capital Recycling-Strategie des Unternehmens und massgeblich an der Entwicklung und Umsetzung einer neuen Finanzierungsstrategie beteiligt, die «seit 2022 zu einem starken A3-Rating geführt hat», so SPS.



Marcel Kucher

Kucher begann seine Karriere bei McKinsey and Company, wechselte anschliessend zu A-Connect, wo er die Niederlassungen in Zürich und den USA leitete. Von 2011 bis 2021 war er CFO und COO der Peach Property Group AG. Der 54-jährige Schweizer hält einen Dokortitel in Wirtschaftswissenschaften der Universität Zürich. «Die Kombination aus seinem strategischen Geschick, seinen operativen Fähigkeiten, seiner Erfolgsbilanz im Change Management und bei Akquisitionen sowie seiner umfassenden Erfahrung im Bereich der Unternehmensfinanzierung als Chief Financial Officer überzeugte den Verwaltungsrat einstimmig davon, dass Marcel Kucher der beste Kandidat für die Position des CEO ist», schreibt der Verwaltungsrat. Zum bisherigen Amtsinhaber René Zahnd merkt der VR an, dass SPS unter seiner Führung eine Reihe gezielter Verkäufe und strategischer Akquisitionen erfolgreich abgeschlossen und gleichzeitig kulturelle und operative Verbesserungen vorangetrieben habe: «Er war die treibende Kraft hinter der Schaffung des fokussierten Immobilienunternehmens, das Swiss Prime Site heute ist.» Die Suche für die CFO-Nachfolge habe man eingeleitet. **AW**

## PERSONALIA

## Zürich Invest AG

## NEUER LEITER IMMOBILIEN

Seit dem 11. August 2025 zeichnet Renato Piffaretti als neuer Leiter des Immobilienbereichs der Zurich Invest AG für die strategische Ausrichtung des Bereichs verantwortlich. Vor seinem Wechsel zu Zurich Invest AG war Renato Piffaretti als Co-CEO für die CSL Immobilien AG tätig; davor war er Head Real Estate Switzerland bei Swiss Life Asset Management AG; weitere berufliche Stationen führten ihn zur Baloise Asset Management AG als Leiter Immobilien sowie als Fundmanager zum UBS Fund Management (Switzerland). Renato Piffaretti hält einen «Master of Advanced Studies in Real Estate Management» des IFZ und ist Immobilienschätzer mit eidg. Fachausweis. Zudem engagiert er sich als Präsident des Beirats im MAS Real Estate Management der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich. **BW**



Renato Piffaretti

## ZUG

## Neuer Mieter im «Opus»

In dem in direkter Nähe des Bahnhofs von Zug sowie nahe der Autobahn A4 gelegenen Gebäudekomplex «Opus» wird sich ein weiteres Unternehmen aus dem Life Science-Sektor ansiedeln. Das «Opus Zug» mit den Adressen Zählerweg 8, 10 sowie Dammstrasse 21, 23 besteht aus insgesamt acht Bürogebäuden, welche sich um einen knapp einen Hektar grossen Innenhof gruppieren, einer laut Homepage als «Ruhepol inmitten der Büroräume» gedachten Grünanlage mit einem von einem Schilfgürtel umgebenen See.

Der Gebäudekomplex hat sich in den vergangenen Jahre als Cluster für Pharma- und Biotech-Unternehmen sowie Firmen aus anderen hochinnovativen Branchen etabliert. Bei dem erwähnten Neuzugang handelt es sich gemäss Mitteilung von Colliers Switzerland um ein namentlich nicht genanntes internationales Pharma-Unternehmen, welches eine über 1.100 Quadratmeter grosse Bürofläche in der Liegenschaft an der Dammstrasse 23 angemietet hat. Wie der von dem biopharmazeutischen Unternehmen mit der Suche nach geeigneten



Die «Opus»-Liegenschaft Dammstrasse 23

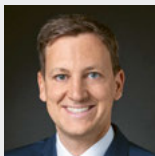
Räumlichkeiten beauftragte Immobilien-dienstleister berichtet, hat der Mieter die Mietflächen per August 2025 übernommen und lässt diese vor dem Einzug noch umbauen. **BW**

## ANZEIGE



## KORRIGENDUM

In der Septemбераusgabe des IMMOBILIEN BUSINESS wurde im Rahmen eines Beitrags zum Immobilienmarkt Bern auf Seite 32 irrtümlicherweise ein Porträtfoto platziert, welches nicht den Zitatgeber zeigt. Korrekt ist:



*«Das Büroflächen-  
angebot im  
Berner Zentrum  
ist gering.»*

Martin Brenner,  
CSL Immobilien

## BAAR

## Grundsteinlegung für Bürohaus «Aura»



Das Projekt «Aura»

Im Entwicklungsgebiet Unterfeld Nord in Baar (ZG) wurde im August der Grundstein für das Büroprojekt «Aura» gelegt. Die Stocker Real Estate AG als Bauherrin rechnet mit der Fertigstellung und dem Bezug der Mietflächen im Frühjahr 2027. Das Familienunternehmen entwickelt das Gebäude gemeinsam mit der Martin Lenz AG, die als Gesamtprojektleiterin die Entwicklung und Realisierung verantwortet, und mit der

Vonplon Architektur AG, von der das architektonische Konzept stammt.

Das Gebäude mit Naturfassade umfasst sechs oberirdische Geschosse und bietet flexibel ausbaubare Büroflächen im erweiterten Edelrohnbau; insgesamt entstehen 3.600 Quadratmeter Büro- und Gewerbefläche. «Ein Highlight ist das sogenannte Kegel-System, das sämtliche Heiz- und Kühl-Systeme in Brüstungskanälen integriert», sagt Entwickler Martin Lenz. Ein Grossteil des Lüftungssystems sei ebenfalls bereits installiert: «So schaffen wir grosszügige lichte Raumhöhen und reduzieren für die künftigen Mieter erheblich Neben- sowie Ausbaurkosten.» Zudem würden sichtbare Installationen respektive abgehängte Decken für Lüftungskanäle grösstenteils überflüssig. Die Energieversorgung gewährleisten Energiepfähle, eine Wärmepumpe und eine vollflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach. **AW**



## THUN

## Projekt Siegenthalergut einen Schritt weiter



Visualisierung des Projekts Siegenthalergut

**B**eim neuen Quartier Siegenthalergut in Thun (BE), auf dem etappenweise ein Plusenergie-Quartier entstehen soll, geht es voran. Eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) steckt den Rahmen für die künftige Entwicklung ab. Nach der Zustimmung des Stadtrats zu dieser ZPP im Juli 2024 hat in diesem Sommer das Amt für Gemeinden- und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern die Genehmigung erteilt – somit ist die ZPP rechtskräftig. «Nun nehmen wir die weiteren Planungsschritte zügig in Angriff, sodass dringend benötigter Wohnraum entsteht», sagt Stadtpräsident Raphael Lanz. Die Stadt entwickelt das Gebiet gemeinsam mit der Frutiger AG.

In einem nächsten Schritt wird ein Masterplan erstellt, um das Projekt detaillierter auszuarbeiten. Um die Planung umsetzen zu können, sind eine Überbauungsordnung

und Architektenwettbewerbe nötig. Der Bezug von ersten Wohnungen ist voraussichtlich 2030 möglich.

Der Aussenraum soll teilweise bereits zu einem frühen Zeitpunkt zugänglich sein und so gestaltet werden, «dass sich möglichst alle wohlfühlen» heisst es. In einem ersten Schritt sollen auf der Grundlage des Siegerprojekts «Plus de jardins» Bäume gepflanzt werden.

Laut früheren Angaben sind auf dem Siegenthalergut zwischen 600 und 800 Wohnungen für 1.500 Menschen geplant, davon 180 bis 240 im gemeinnützigen Spektrum, sowie auch Eigentumswohnungen. Zudem sind Flächen für Dienstleistungen, ein Kindergarten und ein Quartierzentrum vorgesehen. Auch von einem 3- bis 4-Sterne-Hotel mit rund 120 Zimmern ist die Rede. Der Park wird eine Fläche von 7.100 Quadratmeter umfassen. **AW**

## ITTIGEN

## Grundstein für «Metropark» gelegt

Im August haben die Investoren Regionalverkehr Bern-Solothurn (RBS) und Futura Vorsorge sowie die Gemeinde Ittigen (BE) und Losinger Marazzi als Immobilienentwickler und Totalunternehmer den Grundstein für das Projekt «Metropark» gelegt. Die direkt beim RBS-Bahnhof Worblaufen entstehenden 55 Mietwohnungen und rund 5.700 Quadratmeter Büro-, 1.000 Quadratmeter Verkaufs- und 340 Quadratmeter



Der «Metropark» in Worblaufen

Gewerbefläche sollen von Herbst 2027 an bezugsbereit sein.

Die erste Etappe des Projekts umfasst drei neue, vom Zürcher Architekturbüro Holzer Kobler entworfene Gebäude. Zwischen den Bauten des Metroparks und der Worblaufenstrasse entsteht der neue Bahnhofplatz. In Etappe 2 wird das bestehende Hochhaus saniert und aufgestockt. Im «Metrohaus» entstehen Büro- und Gewerbeflächen auf zwei Geschossen sowie rund 100 Wohnungen. Die RBS wird ihren Verwaltungssitz in das neue Bürogebäude verlegen, das auch Mietflächen für Dritte umfasst. Auch Lidl Schweiz eröffnet eine Filiale im Metropark.

Die Wohngebäude mit 30 und 25 Wohnungen und je einer Gewerbefläche im Erdgeschoss hat die Futura Vorsorge erworben. Die Vermietung startet im Herbst 2026. **AW**

## PERSONALIA

## Ecoreal Anlagengestiftung

## NEUER CFO

Die Ecoreal Schweizerische Immobilien Anlagengestiftung hat mit Beat Bachmann seit dem 1. September einen neuen CFO. Mit der Ernennung des neuen Finanzchefs würden nun alle zentralen Aufgaben in der stiftungseigenen Geschäftsführung wahrgenommen,



Beat Bachmann

teilt Ecoreal mit. Der bisherige CFO, Stephan Flückiger, war seit dem Jahr 2009 im Mandatsverhältnis für die Immobilienanlagengestiftung tätig. «Die Ecoreal verfolgt seit mehreren

Jahren die Strategie, alle zentralen Aufgaben in der stiftungseigenen Geschäftsführung wahrzunehmen und keine relevanten Kernkompetenzen auszulagern», sagt Stiftungsratspräsident Christian Felix. Stephan Flückiger habe mit seiner Arbeit als Finanzchef «massgeblich zum Aufbau des Immobilienportfolios und zur Reputation der Ecoreal als verlässliche und finanziell bestens aufgestellte Organisation beigetragen». Beat Bachmann, Betriebsökonom HWV mit Weiterbildungen in Leadership, Risikomanagement und Controlling, war rund zwei Jahrzehnte in leitenden Positionen bei der Schaffhauser Kantonalbank (SHKB) tätig, zuletzt als Leiter Finanzen und Entwicklung. Von Ende 2022 an gehörte Bachmann der Geschäftsleitung des Fintech-Unternehmens Swissquant Group an, und verfügt laut Mitteilung über Know-how in den Bereichen Service- und Prozessdigitalisierung sowie in der Organisationsentwicklung. Bei der Ecoreal werde er neben den klassischen Aufgaben eines CFO die digitale Transformation vorantreiben.

Die Ecoreal investiert in Bestandesobjekte wie auch in Bauland; eine Kernkompetenz liegt im Bereich Bauprojekte, die sowohl Sanierungsprojekte als auch Projektentwicklung und Realisierung von Neubauten umfassen. Ihre Anlagegruppen – Suisseselect und Suissecore Plus – umfassen aktuell ein Vermögen von über zwei Milliarden Franken. **BW**



## BASEL

## Neue Pläne für die Stadterweiterung am Rhein

**D**er Klybeckquai und der Westquai in Basel zählen zu den dynamischsten Orten der Schweiz. Zwischen Dreirosenbrücke und Dreiländereck kommen dort Hafen, Stadt, Rhein, der Fluss Wiese sowie drei Länder und Regionen zusammen. Mit der Modernisierung des Hafens soll nun die durch das Gleisfeld der heutigen Hafenbahn gegebene städtebauliche Barriere überwunden werden – was wiederum die Stadterweiterung an den Rhein für Klybeck wie auch für Kleinhüningen ermöglicht.

Ende August hat der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt für die Arealentwicklung Klybeckquai – Westquai einen neuen Planungsvorschlag vorgelegt. Dieser orientiert sich am 2023 beschlossenen Gegenvorschlag des Grossen Rats zur zurückgezogenen Volksinitiative «Hafen für alle». «Es sollen mehr Freiräume und Naturflächen sowie neue Angebote für die Bevölkerung und die Wirtschaft entstehen», sagt Esther Keller, Regierungsrätin und Vorsteherin des Bau- und Verkehrsdepartements des Kantons Basel. «Davon profitieren sollen sowohl die Quartiere

Klybeck und Kleinhüningen als auch die Stadt und die trinationale Region.»

Der neue Planungsvorschlag sieht vor, das Quartier Klybeck als Wohnquartier mit Schulen, Kindertagesstätten und Geschäften in Richtung Rhein zu erweitern; in Blockrandbebauungen mit begrünten Höfen sollen vielfältige, preisgünstige Wohnungen entstehen. Die Barriere des Gleisfeldes der Hafenbahn wird aufgehoben; Spuren der industriellen Vergangenheit sollen im neuen Quartier sichtbar bleiben. Eine neue Tramlinie ist geplant, Fuss- und Veloverkehr sollen priorisiert werden.

### GROSSER QUARTIERPARK AM FLUSSUFER

Der zwischen Dreiländereck, Rhein und Hafen gelegene Westquai bleibt weiterhin in der Industrie- und Gewerbezone und soll nach Ablauf der bestehenden Baurechte Ende 2029 neu genutzt werden. Nutzungen und Bebauung am Westquai sollen sich über einen längeren Zeitraum entwickeln; Als mögliche Nutzungen sind Arbeit, urbane Produktion, Gewerbe, Freizeit, Gastronomie, Kultur sowie öffentliche Grün- und

Freiräume vorgesehen. Auch am Klybeckquai sind Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die heutigen Zwischennutzungen vorgesehen. Bestehende Bauten will man im Sinne des Ziels «Netto Null 2037» möglichst erhalten. Die Freiräume und Naturflächen wurden gegenüber dem bisherigen städtebaulichen Konzept um rund 20.000 Quadratmeter vergrössert und machen neu die Hälfte des Arealperimeters Klybeckquai – Westquai aus. Zentrales Element des Freiraumkonzepts ist ein Quartierpark am Rhein, der aus dem Ackermätteli hervorgeht und das Quartier Klybeck mit dem Rhein verbindet. Er soll als Freizeit- und Erholungsfläche dienen und zum Biotopverbund und Stadtklima beitragen.

Die Rheinpromenade soll verbreitert und um zwei Kilometer von der Dreirosenbrücke bis zum Dreiländereck verlängert werden. Bestehende Naturflächen auf dem Areal werden weitgehend erhalten oder innerhalb des Areal- und Hafenbahnperimeters ersetzt. Das Ergebnis der öffentlichen Beteiligung (9.–22. September 2025) zum Planungsvorschlag lag zu Redaktionsschluss noch nicht vor. **BW**



Die Freiräume und Naturflächen am Klybeckquai sollen vergrössert werden (Visualisierung).

## ST. GALLEN

## Exempel «für Bauen im postfossilen Zeitalter»

Den neuen Architekturwettbewerb für den «Campus Platztor» der HSG in St. Gallen hat das Architekturbüro «Graber Pulver» für sich entschieden. Die Jury lobt die städtebauliche Einbindung, die effiziente Grundrissgestaltung und die wirtschaftliche sowie nachhaltige Bauweise. Bei der Ausführung des Universitätsgebäudes, das nach der geplanten Fertigstellung 2032 Raum für rund 3.000 Studenten und Mitarbeiter der Universität St. Gallen bieten soll, liegt ein besonderer Fokus auf dem Material Holz.

Es ist bereits der zweite Wettbewerb für das Areal, welches der Kanton ausgeschrieben hat. Das Ergebnis eines ersten, anonymen Wettbewerbs, den ein mit Projekten in dieser Grössenordnung nicht erfahrendes Büro gewonnen hatte, war verworfen und der Wettbewerb mit geänderten Bedingungen neu aufgesetzt worden.

Um das Gebäude mit dem Projektnamen «Tsumiki» herum ist ein kleiner Park mit Bäumen und Sitzplätzen vorgesehen, das bestehende Kirchengebäude auf dem Areal bleibt erhalten und wird zur Studen-



Das Siegerprojekt im aktuellen Wettbewerb

tenbar. Das Gebäude zeichne sich durch Klimafreundlichkeit, Wirtschaftlichkeit und Offenheit nach innen und aussen aus und stehe zudem «exemplarisch für die aktuelle Debatte um das Bauen im postfossilen Zeitalter», teilt der Kanton mit.

Die Bevölkerung stimmte 2019 dem Neubau zu und bewilligte einen Kredit von 160 Millionen Franken. Des Weiteren tragen der Bund, die Universität und die Stadt St. Gallen jeweils einen Anteil von 207 Millionen an den Gesamtkosten. Wie der Kanton St. Gallen mitteilt, wird «das Projekt voraussichtlich auch die Zielkosten einhalten». **AW**

## WIL

## Grünes Licht für «W+P Engineering Campus»



Visualisierung des «W+P Engineering Campus»

Das Planungsunternehmen Weber Partner hat von der Stadt Wil (SG) die Baubewilligung für den Bau des «W+P Engineering Campus» auf dem Areal der ehemaligen Wiler Beschläge erhalten. Gemäss Unternehmensangaben handelt es sich um ein Ensemble aus drei Bürohäusern und einer zweigeschossigen Tiefgarage «mit genügend Parkplätzen». Insgesamt bietet der neue Standort Platz für rund 300 Arbeits-

plätze. Baubeginn soll im Februar 2026 sein, für die Eröffnung wird der Sommer 2027 anvisiert.

Ansiedeln werden sich Firmen der MW Weber Gruppe mit ihren rund 80 Mitarbeitern am Standort Wil, darüber hinaus sollen sich hier vor allem Unternehmen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft niederlassen, sagt Christian Senn, Geschäftsführer der zur Weber-Gruppe zählenden W+P Immobilien AG: «Wir wollen mit dem W+P Engineering Campus einen Ort schaffen, an dem sich baunahe Unternehmen begegnen, austauschen und gemeinsam wachsen können.» Die Nachfrage sei gross, der Grossteil der Flächen bereits vergeben. «Aktuell stehen nur noch wenige Büroflächen zur Verfügung», sagt Senn. W+P Immobilien ist spezialisiert auf die Entwicklung, Realisierung und Vermarktung von Immobilienprojekten – insbesondere im Industrie- und Logistikbereich. **BW**

## AUS DEN UNTERNEHMEN

## Hardturm AG

## NEUE CEO

Der Verwaltungsrat der auf Immobilienanlagen und -entwicklung fokussierten Hardturm AG hat Martina Albers per 1.



Martina Albers

Oktober 2025 zur neuen CEO ernannt. Sie tritt die Nachfolge ihres Vaters Vincent Albers an, der nach 40 Jahren die Leitung des operativen Geschäfts an die nächste Familiengeneration übergibt und

VR-Präsident bleibt.

Martina Albers trat 2015 in die Hardturm AG ein, seither war sie als Projektleiterin und im Management des Immobilienportfolios tätig. Seit 2023 ist sie Mitglied der Geschäftsleitung. Sie hält einen Master-Abschluss in Mathematik der ETH Zürich und erweiterte ihre Fachkenntnisse in einem Studium in Immobilienmanagement an der HSLU. Zudem absolvierte sie ein Executive Programme in Management an der London School of Economics and Political Science. Die Hardturm AG fokussiert sich auf die Entwicklung von Immobilien sowie auf Anlagen in hochwertige Wohn- und Geschäftsräume in grossen Schweizer Städten. Zu den realisierten Projekten der Hardturm AG gehören u.a. das Parkhaus Opéra, das Hochhaus Hard Turm Park und verschiedene Wohnüberbauungen in Zürich. **BW**

## Julius Bär Real Estate

## NEUER LEITER VALUATION

Julius Bär Real Estate hat Julian Slickers per 1. September 2025 zum neuen Head Real Estate Valuation berufen. Slickers



Julian Slickers

kommt von CBRE Schweiz, wo er die letzten sieben Jahre tätig war. Er hält einen Master of Science in Volkswirtschaftslehre, ist Immobiliensachverständiger (DIA) sowie Mitglied der SVIT Bewertungsexperten-Kammer und RICS Royal Institution of Chartered Surveyors. **AW**



## Impressum

Oktober 2025 · 31. Jahrgang · 332. Ausgabe  
Erscheint monatlich (10 Ausgaben jährlich)  
www.immobiliengeschäft.ch  
info@immobiliengeschäft.ch

### CHEFREDAKTORIN

Birgitt Wüst, birgitt.wuest@galledia.ch

### AUTOREN

Richard Haimann, Susanne Osadnik, Paola Prioni,  
Philip Signer, Zoltan Szelyes, Alexander Wachter

### GRAFIK / LAYOUT

Galledia Print AG

### KORREKTORAT

Galledia Print AG

### HERAUSGEBER

Galledia Fachmedien AG,  
c/o Immobilien Business  
Baslerstrasse 60, 8048 Zürich

### VERLAGSMANAGER

Harald Zeindl  
T 058 344 98 47

### MEDIENBERATUNG

Claudia Haas, claudia.haas@fachmedien.ch  
T 058 344 98 65

### AUFLAGE

Druckauflage: 5.750 Exemplare  
Sonstige Auflage: 3.363 Exemplare  
Verbreitete Auflage: 2.387 Exemplare  
(Notar.-beglaubigt 2024)  
ISSN 1661-0067

### DRUCK UND VERSAND

Galledia Print AG

### VERLAGSSERVICE

Galledia Fachmedien AG  
Burgauerstrasse 50, 9230 Flawil  
T 058 344 95 69, F 058 344 97 83  
abo.immobiliengeschäft@galledia.ch

### ABONNEMENTSPREISE SCHWEIZ

1 Jahr CHF 168.–, 2 Jahre CHF 298.–  
Einzelnummer CHF 14.–  
Print + Datenbank IB+ Abo:  
1 Jahr CHF 228.–

### WEITERE TITEL DER GALLEDIA GROUP AG

Marketing & Kommunikation, Organisator,  
MOTO.CH, TIR transNews, Forum Sécurité, save,  
intelligent bauen, der bauingenieur, die baustellen,  
Architektur+Technik, Traumhaus

Weitere Titel unter: www.galledia-group.ch

### 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.

IMMOBILIEN Business wurde vom Verband  
SCHWEIZER PRESSE für das Jahr 2014 mit dem  
Gütesiegel «Q-Publikation» ausgezeichnet.

TITELFOTO: © Marco Blessano

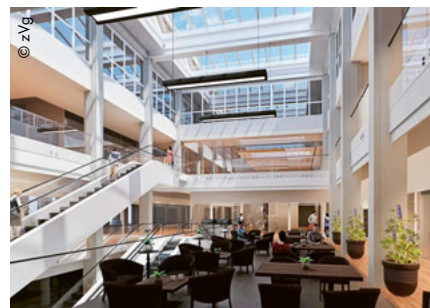
gedruckt in der  
schweiz

## FRAUENFELD

### Face-Lift für das Einkaufszentrum «Passage»

In Frauenfeld (TG) hat jüngst der Um- und Ausbau des Einkaufszentrums «Passage» begonnen. Die Eigentümer der Liegenschaft am Bahnhofplatz 68–72 – die Räschle Stiftung (Anteil: 76%) und die Helvetia Lebensversicherungsgesellschaft (24%) – investieren laut regionalen Medienberichten 42 Millionen Franken (ohne Mieterausbau). Die 1993 eröffnete und 2007 erweiterte «Passage» soll als regionales Versorgungszentrum neu positioniert, und u.a. das Gastronomieangebot ausgebaut werden. Als Generalplaner fungiert die W+P Weber und Partner AG aus Wil.

Während des rund zwei Jahre langen Umbaus bei laufendem Betrieb werden die Geschäfte etappenweise in provisorische Flächen innerhalb der «Passage» umziehen. Künftig soll die vermietbare Fläche 10.790 Quadratmeter betragen; zudem soll es Flächen für Lager (3.380qm), Büros, Praxen, Schule, Sozialräume (3.594qm) sowie einen Technik-Bereich (1.746qm) geben. Einige Flächen würden durch ausziehende Mieter frei, teilt die mit der Vermietung beauftragte EBV Immobilien mit: «Für die Phase



Visualisierung des EKZ «Passage»

nach der Sanierung sind bereits langjährige Mietverträge unterzeichnet; das Einkaufszentrum Passage wurde innerhalb eines halben Jahres voll vermietet. Zu den neuen Mietern zählt Lidl Schweiz. **BW**

ANZEIGE



**REAL  
ESTATE  
AG**



## BLATTEN

### Temporäres Hotel aus Holz auf der Lauchernalp



Skizzenbild des geplanten Holz-Hotels

Der Bergsturz im Mai 2025 hat in Blatten (VS) rund zwei Drittel aller Hotelbetten zerstört. Schäfer Holzbautechnik, ein Holzbauunternehmen aus Dottikon (AG), erstellt in der Nähe nun einen provisorischen Hotelbau aus Holz auf der Lauchernalp, der bereits zu Beginn der Wintersaison Anfang Dezember eröffnet werden und dann mindestens fünf Jahre stehen bleiben soll. Danach wird das Hotel aus Holz ab-

gebaut und in Blatten als Gruppenunterkunft, Mitarbeiterhaus für Hotelangestellte oder Jugendherberge wieder aufgebaut.

In Zusammenarbeit mit Pool Architekten wurde ein dreistöckiges Hotel mit 19 Zimmern (50 bis max. 75 Betten), Rezeption und einem Aufenthaltsraum sowie einem Raum für Skier, Snowboards oder Bikes geplant. Ein Restaurant wird es nicht geben, doch können die Gäste das nahe gelegene Panoramarestaurant Lauchernalp nutzen. Es ist ein ambitioniertes Projekt, denn das Gebiet der Lauchernalp liegt in der höchsten Erdbebenzone der Schweiz, zudem sind grosse Schneemassen, Wind und Lawinengefahr in der Planung zu berücksichtigen.

Die Finanzierung des rund vier Millionen Franken teuren Projekts sichern mehrere Mitglieder der Hotelkooperation «Die Lötschentaler», die bereits zuvor Hotels in Blatten betrieben hat. **AW**



# NEUER BOOM

**IMMOBILIENMARKT SCHWEIZ** – Die Schweizer Immobilienbranche blickt optimistisch in die Zukunft – trotz der wirtschaftlichen Unwägbarkeiten. Dies zeigen die jüngst veröffentlichten Ergebnisse des Swiss Real Estate Sentiment Index von KPMG.

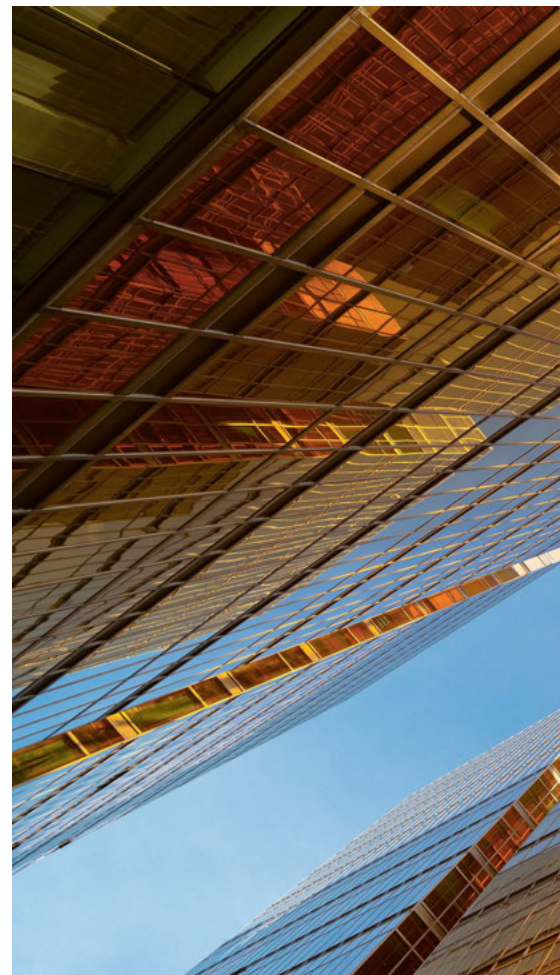
Text: **BIRGIT WÜST**

**G**edrosseltes Wirtschaftswachstum, drohende Haushalts- und Regierungs- sowie möglicherweise Währungskrisen in Europa, der Zollkonflikt mit den USA, der anhaltende Krieg in der Ukraine und das Pulverfass Naher Osten – Unsicherheit bestimmt das Bild, global, in Europa und auch in der Schweiz. Und, wie immer in unsicheren Zeiten, setzt eine Flucht in «Realwerte» ein, wie die in den vergangenen Monaten massiv gestiegenen Goldpreise eindrucksvoll belegen. Auch die Nachfrage nach «Betongold», nach direkten oder indirekten Immobilienanlagen, zieht stark an – insbesondere dann, wenn sich diese «Sachwerte» in einem Land wie der Schweiz befinden, das sich durch vergleichsweise stabile wirtschaftliche und

politische Rahmenbedingungen auszeichnet und als «sicherer Hafen» gilt.

So erstaunt wenig, dass das Ergebnis der in diesem Jahr vom Wirtschaftsberatungsunternehmen KPMG Schweiz für seinen Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®) durchgeführten Befragung der Schweizer Immobilienbranche positiv ausfiel. Erstaunlich ist allerdings, dass der seit dem Jahr 2012 alljährlich von KPMG erhobene Index heuer auf dem höchsten Stand seit Messbeginn liegt. Obwohl die Befragten die wirtschaftliche Lage nach wie vor verhalten einschätzen, ist der Index innerhalb von nur zwei Jahren vom historischen Tief (–77,4 Punkte) im Jahr 2023 auf den aktuellen Höchststand von +69,5 Punkten geklettert.

Auch für die diesjährige, inzwischen 14. Edition des sresi® hat KPMG wieder über

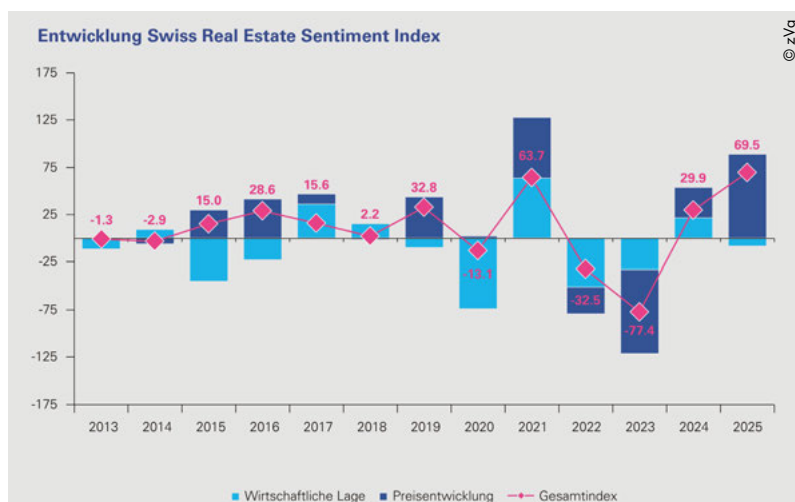


400 Immobilienexperten aus der ganzen Schweiz zu ihren Erwartungen zu den wirtschaftlichen und preislichen Entwicklungen auf dem Anlageimmobilienmarkt über die kommenden zwölf Monate befragt.

## PREISERWARTUNGEN ERSTMALS FÜR DIE PERIPHERIE POSITIV

Grund für den starken Anstieg des sresi® ist die zuversichtliche Einschätzung der Branche, dass die Preise in den kommenden zwölf Monaten steigen werden. So notiert der Teil-Index «Preisentwicklung» in diesem Jahr bei +89,0 Punkten (Vorjahr: +32,0) und liegt damit so hoch wie noch nie. Vor zwei Jahren lag der Preisindex noch im negativen Bereich. «Die positive Preiserwartung der Akteurinnen und Akteure am Immobilienanlagemarkt ist Resultat des neu aufgeflamten Anlagedrucks und der erwarteten positiven Mietpreisentwicklung», kommentiert Beat Seger, Partner und Co-Leiter Real Estate Advisory und CDO bei KPMG Schweiz, das Ergebnis.

Erstmals seit Beginn der Erhebung gilt die positive Preiserwartung für sämtliche Lageklassen. Besonders deutlich zeigt sich



KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®) 2025



Liegenschaften scheinen wieder zu Betongold zu mutieren.

dies an zentralen Lagen. Dort liegt der Preisindex mit +117,6 Punkten am höchsten, gefolgt von Mittelzentren & Agglomerationen mit +90,0 Punkten und peripheren Lagen mit +16,3 Punkten. Im Vorjahr lagen diese Werte noch 40 bis 60 Indexpunkte tiefer.

### BESONDERS GEFRAGT: ZÜRICH, LUZERN/ZUG UND GENÈ

Die Immobilienbranche verspricht sich insbesondere für die Wirtschaftsregion Zürich, die Zentralschweiz und die Genferseeregion eine positive Preisentwicklung: Für Zürich wird mit +117,3 Punkten der grösste Preisanstieg erwartet, gefolgt von Luzern/Zug (+108,1 Punkte), Genf (+84,4 Punkte) und Lausanne (+83,1 Punkte). Die Preiseinschätzungen für Basel (-5,6 Punkte) und Lugano (-6,5 Punkte) liegen im leicht negativen Bereich, fallen aber ebenfalls deutlich positiver aus als in den vergangenen drei Jahren.

Negativer als im Vorjahr beurteilt die Immobilienbranche hingegen die wirtschaftlichen Aussichten: Lag der Teil-Index «Wirtschaftslage» im Jahr 2024 mit +21,5

Punkten noch im positiven Bereich, steht er aktuell bei -8,4 Punkten und signalisiert eine Eintrübung der erwarteten Wirtschaftslage im Vergleich zum Vorjahr.

«Trotz der günstigen Rahmenbedingungen für Immobilienanlagen in der Schweiz belasten geopolitische Herausforderungen und gestörte Lieferketten die wirtschaftli-

chen Aussichten», stellt Beat Seger fest. «Dies wird sich auch auf das Investitionsverhalten der Immobilienbranche auswirken.» So geben nur 9 Prozent der Befragten an, die geopolitische und wirtschaftliche Lage bei ihren Investitionsentscheiden nicht zu berücksichtigen.

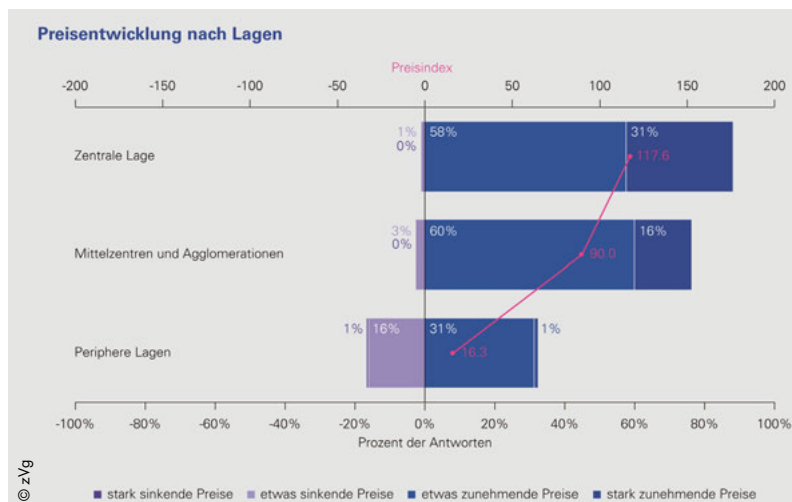
### WOHNSEGMENT: GEFRAGTES INVESTMENT, ANGEBOT KNAPP

Müssten die Umfrageteilnehmer in den nächsten zwölf Monaten 100 Millionen Franken an Kapital in Immobilienanlagen investieren, würden laut der KPMG-Befragung rund zwei Drittel des Kapitals ins Wohnsegment fliessen. Bei Vorsorgeeinrichtungen und Versicherern ist diese Quote noch höher: Sie erreicht mindestens 75 Prozent. Diese starke Präferenz gepaart mit der – gemessen an der Nachfrage – zu



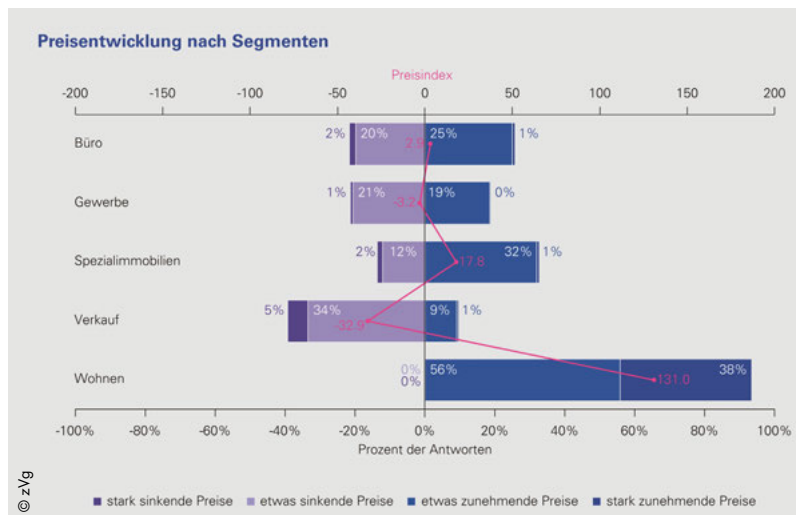
*«Der Teil-Index  
Preisentwicklung» des  
sresi® liegt in  
diesem Jahr bei +89,0  
Punkten (Vorjahr:  
+32,0) – und damit so  
hoch wie noch nie.»*

Beat Seger, KPMG Schweiz



KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®) 2025





KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®) 2025

geringen Bautätigkeit lässt die Umfrageteilnehmer und -Teilnehmerinnen im Wohnsegment eine starke Knappheit geeigneter Investitionsmöglichkeiten spüren.

So liegt der sresi-Angebotsindex für dieses Segment mit –107,9 Punkten deutlich im negativen Bereich – im Vorjahr lag er noch bei –73,3 Punkten. Die Verfügbarkeit von Spezialimmobilien wird von den Befragten ebenfalls als (eher) knapp beurteilt (–38,1 Punkte), während das Angebot von Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen als ausreichend wahrgenommen wird.

### BEZAHLBARER WOHNRAUM: BÜROKRATIE UND REGULIERUNG STEHEN IM WEG

Den grössten negativen Einfluss auf die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum haben laut den Befragten Regulierung und Bürokratie. So schreiben rund zwei Drittel der Umfrageteilnehmer der Regulierung einen stark negativen Einfluss zu; 20 Prozent sehen einen eher negativen Einfluss. 61 Prozent empfinden Bürokratie als stark negativen Einflussfaktor, während ein Drittel der Befragten sie als eher negativ wahrnimmt. Auch politische Entwicklungen beurteilen 47 Prozent der Befragten als «stark negativ» und 35 Prozent als «eher negativ», desweiteren werden hohe Baukosten (38% stark negativ, 51% eher negativ) als wesentliche Hinderungsgründe für das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum eingeschätzt.

Mit 2,5 Punkten auf der 3er-Skala schätzt die Immobilienbranche strengere Regulierungen mit dem höchsten bisher gemessenen Wert als grösstes Risiko für den Schweizer Immobilienanlagemarkt ein.

Die Ansteckungsgefahr durch das wirtschaftliche Umfeld in Europa folgt auf dem zweiten Platz der Risikoeinschätzung, hebt sich allerdings mit 2,0 Punkten trotz der anhaltenden geopolitischen und wirtschaftlichen Herausforderungen nicht von den Umfrageresultaten des sresi der vergangenen Jahre ab.

Weitere Risiken wie Zahlungsausfälle oder Zins- und geldpolitische Entwicklun-

gen werden mit 1,5 oder weniger Punkten deutlich tiefer eingeschätzt als das Risiko strengerer Regulierung

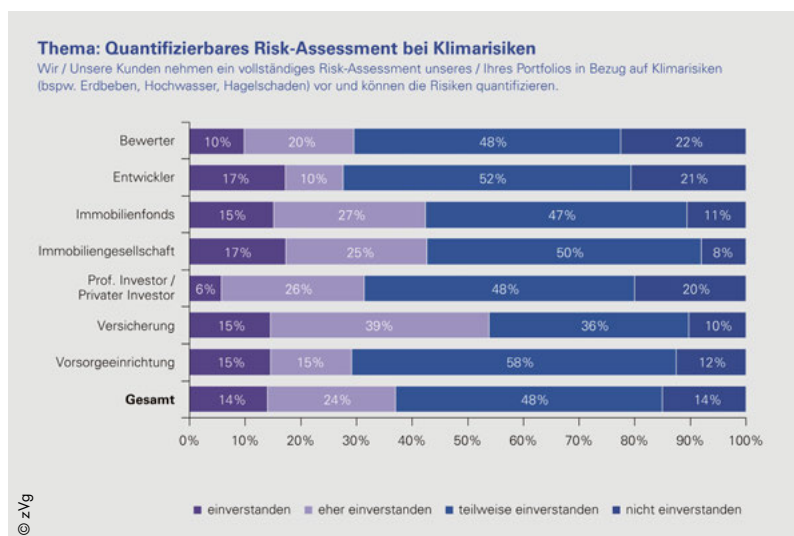
### IM FOKUS: RENDITERELEVANTE NACHHALTIGKEITSAKTOREN

Drei Viertel der befragten Akteure nehmen mindestens teilweise eine Risikoanalyse ihrer Portfolios in Bezug auf Klimarisiken und Naturgefahren vor, wobei nur 14 Prozent nach eigenen Angaben in der Lage sind, diese Risiken in den Portfolios zu quantifizieren. Wenig überraschend sind die Versicherer die Investorengruppe, die sich am konkretesten mit der Risikoanalyse beschäftigt.

Bei der Beurteilung von Investitionen und der Kaufpreisbestimmung spielen zahlreiche Nachhaltigkeitsfaktoren eine Rolle. «Die wichtigsten Nachhaltigkeitskriterien sind diejenigen, welche eine direkte Auswirkung auf die Nutzernachfrage und die Rendite haben», sagt Seger.

Dazu zählen gemäss der Befragung in erster Linie Lage und Erreichbarkeit, erneuerbare Energieträger sowie Flächeneffizienz und -funktionalität. Auch wesentliche Kostentreiber wie Gebäude- und Bodenschadstoffe werden als wichtiges Kriterium genannt. Soziale Faktoren und Biodiversität spielen dagegen eine untergeordnete Rolle. ▲

**LINK ZUR STUDIE:**  
[www.kpmg.ch/sresi](http://www.kpmg.ch/sresi)



KPMG Swiss Real Estate Sentiment Index (sresi®) 2025



## «NICHT VIEL SPIELRAUM, UM RISIKEN ABZUFEDERN»

Interview: **BIRGIT WÜST**

**IB:** Herr Seger, gemäss dem sresi 2025 sind Immobilien für Investoren das «non plus ultra». Woher rührt die Attraktion?

**BEAT SEGER:** Das Rendite-Risiko-Profil von Schweizer Immobilienanlagen ist besonders attraktiv, wenn das Zinsniveau tief, die Volatilität anderer Anlagen hoch, der Franken stark und die wirtschaftlichen und politischen Aussichten unsicher sind. Aktuell bieten Erträge aus Schweizer Immobilien trotz hoher Preisniveaus eine relativ stabile Rendite, was zur Attraktivität dieser Anlageklasse beiträgt.

*Aktuell finden viele Emissionen statt. Gibt es für all dies Kapital Investitionsobjekte?*

Der Markt ist grundsätzlich liquid, aber das Angebot an adäquaten Investitionsobjekten knapp. Es ist eine Herausforderung, Investitionen zu identifizieren, die sowohl der Anlagestrategie entsprechen als auch die Renditeziele erfüllen. Aktuell fliesst Kapital daher auch in die Weiterentwicklung bestehender Direktanlagen oder in den Erwerb von Teilportfolios, die aus Bestands- in Mandatsportfolios übertragen werden.

*Gemäss dem sresi werden auch für peripher gelegene Immobilien steigende Preise erwartet. Bergen Investments in der Peripherie nicht das Risiko, dass sich die Renditeerwartungen nicht erfüllen?*

Anfangsrenditen sind in der Peripherie lageadäquat, aber ebenfalls unter Druck. Um Marktrisiken einzupreisen, sollten diese Immobilienanlagen eine mindestens stabile Ertragslage und ein positives Wertänderungspotenzial aufweisen, wobei jede Investition individuell zu analysieren ist.

*Rücken durch den Klimawandel bedingte steigende Gebäuderisiken bei den Investoren in den Fokus?*

Ja. Einige Eigentümer haben schon früh Risikoanalysen ihrer Portfolios vorgenommen. Nicht nur das steigende Bewusstsein über klimatische Veränderungen zieht weitere Portfoliohalter nach. Auch regulatorische Anforderungen setzen die Integration von Klimarisiken im Risikomanagement und im Reporting voraus. Doch haben nur 14 Prozent unserer Umfrageteilnehmer bestätigt, dass sie Risiken klar quantifizieren können.

*Passen die Investoren ihre Immobilienstrategien entsprechend an?*

Eine von uns kürzlich durchgeführte Vergleichsgruppenanalyse zeigt, dass alle befragten institutionellen Investoren bei ihren Investitionen und der Bewirtschaftung der Portfolios eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgen. Diese berücksichtigt primär Massnahmen zur Verbesserung der ökologischen Auswirkungen der Portfolios. Nachhaltigkeitsfaktoren sind auch bei Arbeitsvergaben mitentscheidend.

*Zurück zum neuen Immobilien-Boom: Handelt es sich um den Beginn eines neuen «Superzyklus» wie gehabt?*

Das Kapital folgt der Logik, dass es strategie- und risikokonform in die verfügbaren Optionen investiert wird. Somit sind die Alternativen zur Schweizer Immobilie beschränkt. Im nicht institutionellen Bereich haben sich die Finanzierungsmöglichkeiten zuletzt verringert, weshalb dieses Anlegersegment mit Bedacht vorgeht. Sollte die Flächennachfrage abnehmen, eröffnet das aktuelle Niveau der Anfangsrenditen nicht viel Spielraum zur Risikoabfederung.

ANZEIGE

**HSLU** Hochschule  
Luzern

**NNBS**  
Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz  
Réseau Construction durable Suisse  
Network Costruzione Sostenibile Svizzera  
Sustainable Construction Network Switzerland

Mehr Infos unter  
[hslu.ch/  
baumforum](https://hslu.ch/baumforum)

## Schweizer Bau- und Immobilienforum

**Nachhaltiges Bauen – Nachhaltige Immobilien**  
Suffizienz – Wie aus weniger mehr wird

Mittwoch, 12. November 2025  
09:30 bis 16:30 Uhr  
Saurstoff 1, Rotkreuz

# SPITZENMIETEN LEGEN ZU

**DETAILHANDELSIMMOBILIEN** – *Ungeachtet des anhaltenden Onlinebooms und der ungewissen Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erweist sich der Schweizer Geschäftsflächenmarkt als bemerkenswert widerstandsfähig. Eine Studie von Wüest Partner.*

Text: **BIRGITT WÜST**

Der Schweizer Verkaufsflächenmarkt profitierte in den letzten Monaten von insgesamt günstigen Rahmenbedingungen. Gemäss einer aktuellen Studie von des Immobilienberatungunternehmens Wüest Partner hat die Kaufkraft der Haushalte dank rückläufiger Inflation, wachsender Löhne und anhaltend tiefer Arbeitslosigkeit zugelegt. Darüber hinaus stützten das anhaltende Bevölkerungswachstum sowie die hohe Zahl an Touristinnen und Touristen die Nachfrage nach Produkten und Dienstleistungen.

Diese Entwicklung spiegelt sich in den Daten zum Konsum: Im ersten Quartal 2025 lagen die realen Wachstumsraten bei den privaten Konsumausgaben und den Detailhandelsumsätzen über dem Zehnjahresdurchschnitt der Veränderungsraten. Zwar flosse ein wachsender Teil des Mehrumsatzes in den Onlinehandel, doch profitierten auch stationäre Formate – vor allem Toplagen, Convenience-Stores und erlebnisorientierte Konzepte – von der verbesserten Kauflaune der Kundschaft.

## AUSBLICK: VERHALTEN

Für die kommenden Quartale zeichnet sich indes eine Abschwächung der bislang dynamischen Konsumententwicklung ab. Die Konsumentenstimmung habe sich im zwei-

ten Quartal 2025 deutlich eingetrübt, der Gesamtindex sei spürbar gesunken, getrieben von pessimistischen Erwartungen zur Wirtschaftslage und schwindender Arbeitsplatzsicherheit – ausgelöst vor allem durch geopolitische Spannungen und unberechenbare US-Zollmassnahmen, stellen die Researcher von Wüest Partner fest.

Derweil bleibt der Onlinehandel für den stationären Detailhandel die grösste Herausforderung. Gemäss dem «Detailhandelsjahrbuch Schweiz» von GfK Switzerland stieg der nominale Umsatz des gesamten Schweizer Detailhandels 2024 zwar um 0,6 Prozent, doch der Onlineumsatz legte im gleichen Zeitraum um 3,5 Prozent zu. Haupttreiber sind ausländische Webshops, allen voran günstige Anbieter

aus China: Ihre Verkäufe in der Schweiz kletterten um 18 Prozent, während inländische Plattformen mit .ch-Domain lediglich einen Zuwachs von 1 Prozent verbuchten.

## TREND ZUM ONLINE-HANDEL HÄLT AN

Obwohl der heimische E-Commerce langsamer wächst als der internationale, entwickelt er sich nach wie vor dynamischer als der stationäre Markt. Laut «Monitoring Consumption Schweiz» stieg der Onlineanteil bei Kreditkartenzahlungen im Non-Food-Segment 2024 erneut an; auch im Jahr 2025 hält der Trend bislang an. Im

Food-Bereich hingegen flacht das Wachstum ab – lediglich rund 3,7 Prozent des Umsatzes werden in diesem Segment online erwirtschaftet.

Obwohl der Onlinehandel weiterhin stärker wachse, sei der stationäre Detailhandel fest in der Schweizer Konsumkultur verankert, heben die Autoren der Wüest Partner-Studie hervor und verweisen auf die Ergebnisse ihres Immo-Barometers, für das sie mehr als 1.000 Haushalte nach den beim Einkauf im Ladengeschäft besonders wichtigen Faktoren befragt haben.

Die Auswertung zeigt drei Hauptmotive: Neben dem direkten Kontakt mit dem Produkt (Artikel lassen sich anfassen und testen) zählen dazu vor allem die Unterstützung lokaler Anbieter (Einkäufe vor Ort stärken die regionale Wirtschaft), sowie dass sich die Einkäufe sofort mitnehmen lassen, ohne Lieferzeit oder Versandkosten.

Unabhängig vom Kanal bleibt ein Aspekt jedoch entscheidend: Beim Bezahlen erwarten Konsumentinnen und Konsumenten höchste Verlässlichkeit – online ebenso wie an der Kasse. Die Bedeutung dieser Motive variiert je nach Altersgruppe deutlich, ergab die Umfrage: Je höher das Alter, desto grösser der Anteil der Befragten, die den Merkmalen des stationären Handels eine hohe oder sehr hohe Wichtigkeit zuschreiben.

## HETEROGENE ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Trotz der starken Onlinekonkurrenz verzichten Detailhändler nicht flächendeckend auf stationäre Standorte. Im Gegenteil: Im Food-Segment (ohne Fachhandel und Ab-



In Toplagen (im Bild: Bahnhofstrasse in Zürich) sind die Spitzenmieten für Detailhandelsflächen zuletzt deutlich gestiegen.

Der wachsende Abstand zwischen Spitzen- und Nebenlagen ist kein rein schweizerisches Phänomen. Zwar bewegen sich beide Segmente oft in dieselbe Richtung, doch die Dynamik unterscheidet sich deutlich: In 20 von 28 untersuchten europäischen Städten stiegen die durchschnittlichen jährlichen Mietwachstumsraten an Toplagen seit dem 1. Quartal 2021 stärker als an Sekundärstandorten.

### FAZIT: VERKAUFS- FLÄCHENMARKT PRÄSENTIERT SICH STABIL

Trotz des anhaltenden Onlinebooms präsentiert sich der Schweizer Markt für Verkaufsflächen derzeit stabil. Die verhaltene Bautätigkeit der letzten Jahre und die nach wie vor robuste Nachfrage – allen voran aus dem Lebensmitteleinzelhandel – wirken stützend.

Gleichzeitig hat sich jüngst die Konsumentenstimmung eingetrübt, und die Nachfrage nach Retailflächen fokussiert sich zunehmend auf Toplagen. In Kombination mit dem weiter steigenden Onlineanteil dürfte dies 2025 an den meisten Standorten einen leichten Druck auf die Mieten erzeugen; erstklassige Lagen bleiben jedoch weitgehend widerstandsfähig. 🏠

holmärkte) wächst das Filialnetz weiter. Laut «Detailhandelsjahrbuch» nahm die Zahl der Verkaufsstellen 2024 gegenüber dem Vorjahr um 2,3 Prozent zu. Gleichzeitig setzte sich der Abwärtstrend bei den Leerstandszahlen fort.

Gemäss MSCI/Wüest Partner – deren diesbezügliche Zahlen basieren vorwiegend auf Portfolios institutioneller Investoren – sank der schweizweite Leerstand von 4,1 Prozent im Jahr 2023 auf 3,4 Prozent im Jahr 2024. In Einkaufszentren fiel das Minus mit einem Rückgang von 4,9 Prozent auf 3,4 Prozent besonders ausgeprägt aus. Damit liegen die Quoten zwar noch leicht über dem Vor-Pandemie-Niveau, zeigen aber eine sinkende Tendenz. Treiber sind die stabile Nachfrage – gera-

de im Lebensmitteleinzelhandel – sowie die verhaltene Neubautätigkeit der letzten Jahre, die für eine Begrenzung des zusätzlichen Flächenangebots sorgte.

Die Mietpreise divergieren je nach Region und Lage immer stärker. In nahezu allen Grossstädten – einzig Bern bildet eine Ausnahme – kletterten die Spitzenmieten an Premiumlagen zuletzt deutlich, besonders in Lausanne und Zürich. Auch an sekundären Standorten war vielerorts ein leichter Anstieg zu beobachten. Auffällig ist aber, dass seit dem Höhepunkt der Coronapandemie die Mietpreisentwicklung für Topobjekte an 1A-Lagen deutlich dynamischer verläuft als an weniger frequentierten Standorten – ein klares Zeichen für die fortschreitende Polarisierung des Marktes.

ANZEIGE



## WOHNEN IM GRÜNEN MIT STADTANBINDUNG

Ambra Uster, ein neues Wohnprojekt wo Nachhaltigkeit und Energieeffizienz Hand in Hand gehen. Hier, am zentralen Waldrand des Gschwader-Quartiers, erleben Sie die perfekte Verschmelzung von Stadt und Natur.

[ambra-uster.ch](https://ambra-uster.ch)



Mehr Infos



# FLUCHT IN DEN FRANKEN

**INVESTMENTMÄRKTE** – Blackrock, Deka, Dimensional:  
Die globalen konjunkturellen Verwerfungen treiben  
internationale Investoren in Schweizer Immobilien.  
Der tiefe Leitzins befeuert zusätzlich die Nachfrage.

Text: **RICHARD HAIMANN**

Das Liegenschaftsvermögen beträgt 47,6 Milliarden Franken, investiert von Paris bis Tokio, von London bis Los Angeles. Die Deka Immobilien ist einer der grossen europäischen Akteure auf den globalen Real-Estate-Märkten – und die Manager ihrer Fonds haben ein Faible für die Schweiz. Zum vierten Mal innerhalb der vergangenen Jahre hat die Kapitalsammelstelle der deutschen Sparkassen jetzt hierzulande zugeschlagen. Das Ende August erworbene Schweizer Objekt im Portfolio: Ein Distributionszentrum mit 50.000 Quadratmeter Lagerfläche in der Tessiner Gemeinde Sant' Antonino, direkt an der Gotthard-Autobahn und damit am europäischen Logistikkorridor Antwerpen–Basel–Mailand gelegen. Der Deal steht beispielhaft für die Neuorientierung internationaler Investoren. Sie suchen angesichts der turbulenten globalen Wirtschaftslage die Sicherheit des Schweizer Franken und hiesiger kommerzieller Liegenschaften.

## FONDS SCHICHTEN UM

Wie ausgeprägt der Drang ist, zeigt das diesjährige Trendbarometer zum Schweizer Immobilienanlagemarkt der Wirtschaftsberatungsgesellschaft EY. Ein Fazit der Umfrage unter 106 Investoren: «Auf globaler Ebene wird die Schweiz als attraktiver Standort für Immobilieninvestitionen wahrgenommen.» Eine Einschätzung, die auch Immobilienberatungsgesellschaften bestätigen. «Das Interesse ausländischer Inves-

toren an Schweizer Immobilien ist gestiegen», berichtet Daniel Stocker, Head Research bei JLL Switzerland. «Family Offices und Privatinvestoren aus der Eurozone und dem Nahen Osten haben in den vergangenen Monaten vermehrt kommerzielle Immobilien in der Schweiz geprüft und erworben», sagt Sergio Günthardt, Head Investment Property bei CBRE Schweiz. «Diese Akquisitionen finden vor allem im Value-Add- und Opportunistic-Bereich statt.»

Auch finanzstarke internationale Fondsgesellschaften würden den hiesigen Markt nach einer längeren Phase der Inaktivität seit Anfang Jahr wieder aufmerksamer beobachten. «Diese Käufergruppe ist sehr selektiv und zeigt vor allem Interesse an Gewerbeimmobilien mit einem Volumen von mindestens 50 Millionen Franken, langfristig abgesicherten Cash-Flows und einem vorteilhaften ESG-Profil», sagt Günthardt.

## VERUNSICHERTE INVESTOREN

Zudem legen einige internationale Investoren ihr Kapital indirekt am Schweizer Immobilienmarkt an – über Investments in Aktien börsenkotierter Branchenunternehmen. So listet PSP Swiss Property zum Stichtag 30. Juni unter seinen grössten Aktionären neu den US-Finanzinvestor Bank of New York Mellon mit einem Anteil von 3,52 Prozent auf; im vergangenen Jahr war die Investmentgesellschaft noch nicht in der Liste vertreten. Bei der Mobimo Holding hat die texanische Investmentgesellschaft Dimensional Holdings ihre Anteile von 2023



Liegenschaften in der Schweiz – im Bild die Stadt Zürich aus der Vogelperspektive – erfreuen sich hoher Beliebtheit, auch bei Auslandsinvestoren.



*«Das Interesse ausländischer Investoren an Schweizer Immobilien ist gestiegen.»*

Daniel Stocker, JLL Schweiz

auf 2024 von drei Prozent auf 4,8 Prozent aufgestockt. Der US-Finanzinvestor BlackRock hält seit Jahren 5,95 Prozent der Aktien der PSP Swiss Property und 10,1 Prozent der Anteile der Swiss Prime Site.

Getrieben werden die Investoren von der Unsicherheit über die Entwicklung der





© Konten Zürich

## NEWS

## Konjunktur Schweiz

## VERHALTENE AUSSICHTEN

Anfang September hat das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO seine neusten Erhebungen zur Arbeitsmarktsituation in der Schweiz veröffentlicht. Danach hat sich die Zahl der Arbeitslosen im August 2025 gegenüber dem Vormonat um 2.951 (+2,3%) auf 132.105 erhöht – im Vergleich zum Vorjahresmonat waren indes um 20.751 mehr Personen von Arbeitslosigkeit betroffen (+18,6%).

Schon im Juli haben die Arbeitslosenzahlen angezogen, vor allem im verarbeitenden Gewerbe, zu dem auch die von den US-Zöllen betroffene Exportindustrie gehört. Ende Juli waren 129.154 Personen in den Regionalen Arbeitsvermittlungszentren als arbeitslos registriert, ein Anstieg gegenüber Juni um 1,8 Prozent oder 2.277 Personen. Im Vergleich zum Vorjahresmonat gab es im Juli fast 20 Prozent mehr Arbeitslose. Die konjunkturelle Unsicherheit hat sich in den Branchen bisher unterschiedlich ausgewirkt. Besonders spürbar ist sie in der Uhrenindustrie und auch im Gastgewerbe, sowie bei Dienstleistern für die Wirtschaft, beispielsweise bei Personalvermittlern. **BW**

globalen Wirtschaft, nicht zuletzt aufgrund der Zollpolitik von US-Präsident Donald Trump sowie seiner Versuche, die Federal Reserve Bank zu beeinflussen. Ende August verkündete Trump die Entlassung von Notenbank-Gouverneurin Lisa Cook, die sich dagegen sofort juristisch zur Wehr setzte. Es gebe «eine neue Welt, in der die Mächtigen machen wollen, was ihnen gefällt», sagt Christof Reichmuth, unbeschränkt haftender Gesellschafter von Reichmuth & Co Privatbankiers in Luzern. Doch Inves-

toren fürchten, dass die neuen US-Zölle die Inflation in den USA wieder befeuern und dadurch die Wirtschaft und den Dollar schwächen könnten – und ziehen deshalb Kapital aus den USA ab und legen es in anderen Ländern an.

## SNB UNTER DRUCK

Welche Dimension die Kapitalflucht aus den USA bereits kurz nach Trumps Amtsantritt am 20. Januar angenommen hatte, zeigen jüngste Daten des US Bureau of Economic

ANZEIGE

2 Milliarden Anlagevolumen.  
300 Liegenschaften.  
**10 Jahre Erfahrung.**

**Wir kaufen  
Mehrfamilienhäuser.**

**Jetzt Angebot einholen**

akquisition@ch.crowdhouse.com  
+41 (0) 44 377 60 60  
www.crowdhouse.com



**Mehrfamilienhaus**  
(max. 20% Gewerbe)



Dealvolumen:  
Fokus **5–25 Mio. CHF**

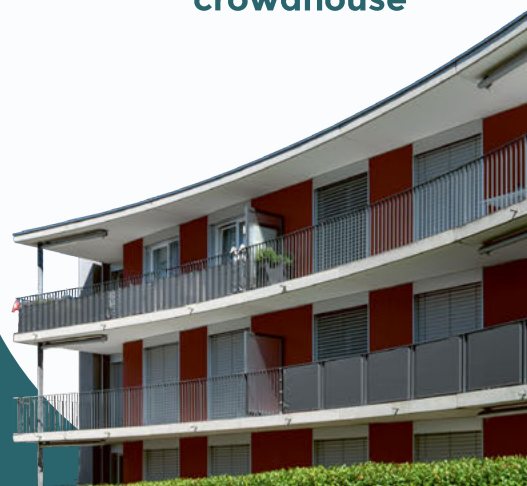


Gute **B** und **C** Lagen



**Neues Investitionsmodell –**  
Ermöglicht Einstieg in **allen**  
**Projektphasen**

**crowdhouse**







*«Anleger schätzen  
Stabilität, tiefe  
Schulden und  
eine glaubwürdige  
Notenbank.»*

Christof Reichmuth,  
Reichmuth & Co Privatbankiers



*«Family Offices  
und Privatinvestoren  
aus der Eurozone  
und dem Nahen Osten  
haben vermehrt  
Immobilien in der  
Schweiz erworben.»*

Sergio Günthardt,  
CBRE Schweiz

Analysis. Danach verzeichneten die Vereinigten Staaten allein im ersten Quartal dieses Jahres bei den Nettotransaktionen mit den übrigen Staaten der Welt einen Abfluss von 299,5 Milliarden US-Dollar – umgerechnet rund 239,5 Milliarden Franken. Reinvestiert wurde das Kapital insbesondere in der Eurozone, in Japan, Singapur – und in der Schweiz. Für Reichmuth ist das nicht überraschend: «Anleger schätzen Stabilität, tiefe Schulden und eine glaubwürdige Notenbank.» Der Trend dürfte weiter anhalten, sagt der Bankier. «Je grösser die globale Unsicherheit, desto stärker der Kapitalzufluss – und desto grösser das Risiko einer massiven Franken-Aufwertung.»

Darauf hat die SNB bereits reagiert. In mehreren Schritten senkte sie den Leitzins von 1,75 Prozent im März vergangenen Jahres auf Null Prozent in diesem Juni. Im weiteren Jahresverlauf könnten die Währungshüter ihr zentrales Instrument zur Steuerung der Geldpolitik noch aggressiver nutzen, in dem sie den Hauptrefinanzierungssatz wieder in den Negativbereich drücken. Hingegen ringen die Zentralbanken in den Vereinigten Staaten und Grossbritannien noch immer mit einer erhöhten Teuerung.

#### STARK VARIIERENDE KOSTEN FÜR DIE FINANZIERUNG

Als Folge ist der Spread zwischen den Leitzinsen der bedeutendsten Währungsräume auf historisch hohem Niveau – und damit auch die Differenz zwischen den Immobilienfinanzierungskosten in den einzelnen Weltregionen. In den USA verharrt der Leitzins bis Mitte September in der Spanne zwischen 4,25 bis 4,5 Prozent, im Vereinigten Königreich bei vier Prozent. In Europa beträgt der Hauptrefinanzierungssatz 2,15 Prozent, in Schweden notiert der Leitzins zurzeit bei zwei Prozent.

Und in Japan, dessen Notenbank jahrzehntelang den Leitzins an der Nulllinie hielt, um das Land aus der Deflation zu reissen, sahen sich die Währungshüter aufgrund der anziehenden Teuerung zu Jahresbeginn gezwungen den Hauptrefinanzierungssatz auf 0,5 Prozent anzuheben.

Das hat dazu geführt, dass zurzeit nirgendwo in der Welt Hypothekendarlehen so günstig sind wie in der Schweiz. «Bei Saron-basierten Finanzierungen zahlen Im-

mobilienvestoren derzeit null Prozent Zins zuzüglich einer Bankmarge, die – abhängig von Bonität, Geschäftspotenzial und immobilien-spezifischen Faktoren – zwischen 0,8 und 1,5 Prozent liegt», sagt CBRE-Investmentexperte Günthardt. «Die Zinssätze für Finanzierungen mit einer Laufzeit von zehn Jahren bewegen sich in der Bandbreite zwischen 1,5 Prozent und 2,2 Prozent.»

Zwar konnten Schweizer Banken zuletzt ihre Margen anheben. «Der Wegfall der Credit Suisse als wichtiger Player im Hypothekengeschäft für Renditeimmobilien hat die Wettbewerbssituation verändert und zu einer generellen Erhöhung der Kreditmargen bei der UBS und anderen Banken geführt», sagt Günthardt. «Zudem erfordern regulatorische Vorgaben wie die Implementierung von Basel III höhere Eigenmittelunterlegungen, was Banken ebenfalls dazu veranlasst die Margen anzuheben, um die Zielrendite auf das Eigenkapital zu erreichen und höhere Kosten weiterzugeben.»

Dennoch ist der von Schweizer Banken erhobene Aufschlag tiefer als in den Ländern der Eurozone. «In Deutschland beträgt die durchschnittliche Marge bei der Finanzierung von Bestandsobjekten derzeit 203,5 Basispunkte und bei Projektentwicklungen 302,1 Basispunkte», sagt Francesco Fedele, CEO der auf Immobilienfinanzierungen spezialisierten Beratungsgesellschaft BF. direkt AG in Stuttgart.

#### RENDITEDIFFERENZ ZU BONDS

Dass internationale Investoren bei ihrer Flucht in den Franken bevorzugt auf Liegenschaften setzen, hat noch einen weiteren Grund – die Renditedifferenz zwischen Immobilien und Staatsanleihen. «In der Schweiz bieten Immobilien deutlich höhere Verzinsungen als Obligationen», sagt JLL-Researcher Stocker. Da die SNB den Leitzins auf Null Prozent gesenkt hat, können sich Bund und Kantone für sehr tiefe Zinsen Kapital am Finanzmarkt leihen. Die Rendite zehnjähriger Eidgenossen notiert Ende August bei 0,339 Prozent.

«Zwar ist die Spitzenrendite kommerzieller Schweizer Liegenschaften tiefer als die vergleichbarer Objekte in der Eurozone oder in Grossbritannien», sagt Stocker. «Doch sind dort die Renditen der Staatsan-

leihen deutlich höher als die Schweizer Eidgenossen – weshalb Obligationen in einigen Euroländern und dem Vereinigten Königreich für Investoren eine vergleichsweise attraktive Verzinsung bieten gegenüber Investments in Liegenschaften.»

Nach einer Auswertung von JLL betragen die Spitzenrendite von Büro-Liegenschaften in Zürich zum Ende des zweiten Quartals dieses Jahres 1,9 Prozent und in Genf 2,6 Prozent. Hingegen sind in Paris und London die hochwertigsten Bürogebäude in den besten Lagen deutlich günstiger, so dass Käufer einen Brutto-Anfangsertrag in Relation zum Kaufpreis von jeweils vier Prozent erzielen können. Doch trotz der deutlich höheren Spitzenrenditen in den Hauptstädten Frankreichs und

Grossbritanniens können dortige Core-Objekte nur schwer mit Staatsanleihen konkurrieren – schlichtweg, weil die gesicherten Zinserträge britischer und französischer Obligationen an die Spitzenrendite von Büroobjekten heranreichen – oder diese sogar übersteigen. «Französische Staatsanleihen rentieren auf einem Niveau nahe den Spitzenrenditen am Pariser Büromarkt», sagt Stocker. «Für internationale Investoren, die in Frankreich Kapital

anlegen wollten, stellt sich daher die Frage, warum sie die zusätzlichen Risiken eines Immobilieninvestments eingehen sollten, wenn sie einen Ertrag in vergleichbarer Höhe mit französischen Staatsanleihen erzielen können.»

Noch gravierender ist die Situation im Vereinigten Königreich. Anfang September rentieren britische Staatsanleihen mit zehnjähriger Laufzeit bei 4,733 Prozent – und damit 73,3 Basispunkte höher als die Spitzenrendite von Büroliegenschaften. «Für internationale Investoren, die Kapital im britischen Pfund allokatieren wollten, waren Staatsanleihen damit deutlich attraktiver als Core-Büroimmobilien», sagt Stocker.



*«In Deutschland beträgt die durchschnittliche Marge bei der Finanzierung von Bestandsobjekten derzeit 203,5 Basispunkte.»*

Francesco Fedele, BF.direkt AG



# Diagnose: Zeit für Ersatz.

Passgenaue Liftlösungen für Ihr bestehendes Gebäude.

**Mehr erfahren:**  
[www.lift.ch](http://www.lift.ch)





## KOLUMNE

## AGILITÄT VERSUS HIERARCHIE

Organisationen unterstehen ständigem Wandel. Informationsvielfalt und Komplexität nehmen zu; die Möglichkeiten der Interpretationen sind fast endlos. Die Antwort der Unternehmen ist: Hierarchie hat ausgedient, Agilität gilt als Problemlöser schlechthin. Doch haben Hierarchien ausgedient? Wozu sind Chefs dann noch gut?

Stetiges «nach oben schaffen» in der Karriere erfolgte lange Zeit nach definierten, nicht niedergelegten Gesetzen. Tunlichst nicht vom Weg abkommen, nicht mit zu innovativen Ideen gegen den Unternehmensmainstream agieren. Waren die Ideen eines Mitarbeiters zu neu, zu unbequem, wurde er nicht befördert. Künftig wird dies nicht mehr möglich sein. Informationsvielfalt und Komplexität erfordern von Organisationen alles, aber sicher nicht Schema «F». Aussagen wie «das haben wir schon immer so gemacht» werden Herausforderungen und Druck erhöhen statt zu neuen Lösungen führen. Doch warum wagen es so wenige neue Wege zu gehen? Weil es schon immer so gewesen ist (Status-quo-Bias)! Weil man nicht weiss, ob es besser wird (Default-Effekt), sich nicht sicher ist, wie es der Rest der Branche macht (Peer-Group Bias) – oder um es wie Ödön von Horváth zu sagen: «Ich bin nämlich eigentlich ganz anders, aber ich komme nur so selten dazu.» In der Erforschung von Populationen gibt es eine Erklärung: Es gibt Lebewesen, die hohen Aufwand betreiben, um durch



Der 13. Stock  
Die Kolumne von  
Stephan Kloess

strukturelle Trägheit ihre ökologische Nische zu erhalten. Sie arbeiten dafür, dass alles so bleibt, wie es ist. Agilität soll nun das Silodenken und die Trägheit in Unternehmen beenden, Hierarchien aufbrechen, Funktionsdenken abschaffen. Flexibilität, Kreativität, Innovation und Improvisation sind wichtiger als das Durchhalten in bestehenden Strukturen und Verhaltensweisen. Gefragt ist eigenständiges, originelles, handwerklich fundiertes Denken. Dies setzt Wissen und Bildung voraus. Künstliche Intelligenz unterstützt Automatisierung und Analyse, doch Sachprobleme löst sie nicht. Es geht um die Eigenverantwortung und den Eigenwert des Individuums. Damit sind Führungskräfte gefordert. Führung ist nur erfolgreich, wenn sie diese Agilität selbst verinnerlicht und vorlebt. Sie funktioniert nur über die Beherrschung des Inhalts, Setzung des Rahmens und Übernahme der Verantwortung auf allen Ebenen. Eines wird mittel- bis langfristig nicht erfolgreich sein: Führung durch das vom Unternehmen verliehene «Portepe» oder den Titel auf der Visitenkarte.

Blieben Sie diskursfähig und seien Sie herzlich begrüsst,  
Stephan Kloess

Für die Schweiz treffe das Gegenteil zu. «Investoren, die die Sicherheit des Franken suchen, erzielen am Immobilienmarkt deutlich höhere Erträge als mit Schweizer Obligationen», sagt der Researcher.

VERGLEICHSWEISE  
NIEDRIGE LEERSTANDRATEN

Obendrein bieten Schweizer kommerzielle Immobilien zwei weitere Vorzüge. «Der Leerstand ist in der Schweiz tiefer als in anderen Märkten», sagt Stocker. Während die durchschnittliche Angebotsziffer an den europäischen Büromärkten nach JLL-Berechnungen Ende des ersten Quartals dieses Jahres neun Prozent betrug, waren es an den sechs grössten Schweizer Bürostandorten – Basel, Bern, Genf, Lausanne, Zürich und Zug im Schnitt nur fünf Prozent. «Das Vermietungsrisiko ist in der Schweiz deutlich geringer als im übrigen Europa», sagt der Researcher.

Darüber hinaus ist der Schweizer Immobilienmarkt extrem liquide, weil finanzstarke heimische Investoren jederzeit bereitstehen, um Objekte zu erwerben. Davon profitierte die Union Investment Real Estate in der jüngsten Krise. Die in Hamburg ansässige Immobilienfondsgesellschaft der deutschen Raiffeisenbanken hatte bereits nach der Jahrtausendwende mehrere Liegenschaften in der Schweiz erworben. Als nach den Leitzinsanhebungen der EZB deutsche Privatanleger aus offenen Immobilienfonds flüchteten, sah sich auch die Union Investment gezwungen, Objekte loszuschlagen, um ihre Fonds liquide zu halten. Bei den zum Verkauf gestellten Schweizer Liegenschaften war es für die Hamburger kein Problem, Abnehmer zu finden. Die Swiss Prime Site übernahm den Bürokomplex Fifty-One in Zürich-West. Das Bürogebäude West-Park an der Pfingstweidstrasse 60 in der Limmatstadt erwarb die PSP Real Estate, eine Tochter der PSP Swiss Property AG, für 216,5 Millionen Franken. Letzterer Deal, verkündete die Union Investment offiziell, sei äusserst lukrativ gewesen: «Auch aufgrund der positiven Entwicklung des Schweizer Franken im Vergleich zum Euro konnte das Bürogebäude mit einem Plus von rund 100 Prozent gegenüber dem einstigen Kaufpreis veräussert werden.» ▲

# Wohnraumschaffung in der Schweiz: Mit Weitsicht und Nachhaltigkeit

Die Schweiz steht vor einer doppelten Herausforderung: Einerseits wächst die Bevölkerung stetig, andererseits steigt die Zahl kleiner Haushalte seit Jahren an. Bereits fast die Hälfte aller Menschen lebt heute allein oder zu zweit. Entsprechend gross ist der Bedarf an neuen, flexiblen Wohnformen – und das in einem Umfeld, in dem Bauland knapp und Bauvorschriften komplex sind.

Die Seraina Investment Foundation (SIF) hat es sich zur Aufgabe gemacht, genau auf diese Entwicklungen zu reagieren. «Ein Immobilieninvestment muss vorausschauend gedacht sein – nur so lassen sich Werte nachhaltig sichern und weiterentwickeln», betont Geschäftsführer Ingo Bofinger. Gemeinsam mit Tobias Meyer, Leiter Entwicklung & Bau, verfolgt die Anlagestiftung einen Ansatz, der nicht allein auf die Bereitstellung von Wohnraum abzielt. Vielmehr werden gesellschaftliche Veränderungen wie Urbanisierung, demografischer Wandel und die zunehmende Zahl kleiner Haushalte bewusst in die Projekte integriert.

## Nachhaltige Planung als Grundprinzip

Im Mittelpunkt steht ein Bauen mit Augenmass: flexible Grundrisse, ressourcenschonende Bauweisen und eine enge Zusammenarbeit mit Mietenden, Behörden und Investoren. Auf diese Weise entstehen Wohnungen und Quartiere, die langfristig Bestand haben und sich an veränderte Bedürfnisse anpassen lassen.

Dass dieser Ansatz praxistauglich ist, zeigt sich in über 40 laufenden Projekten. Beispiele sind die Umnutzung ehemaliger Bürogebäude in Basel und Zürich zu attraktivem Wohnraum oder die Entwicklung neuer Quartiere wie dem Isola-Areal in Breitenbach. Solche Vorhaben schaffen nicht nur dringend benötigte Wohnungen, sondern tragen auch zur nachhaltigen Aufwertung der jeweiligen Standorte bei.



Das Isola-Areal in Breitenbach:  
Die Planung nimmt konkrete Formen an.



Mitten in Basel: Die Umwandlung von Büroflächen am Aeschenschplatz zeigt, wie innerstädtische Standorte neues Leben als Wohnraum erhalten können.

## Rendite und Verantwortung im Gleichgewicht

Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sind dabei kein Widerspruch. «Attraktive Renditen und verantwortungsvolles Handeln lassen sich vereinen», erklärt Meyer. Tatsächlich weisen Überbauungen, die ökologisch und sozial durchdacht sind, meist eine höhere Nachfrage und geringere Fluktuation auf. Das sorgt für Stabilität – sowohl für die Bewohnenden als auch für die Investoren.

## Ausblick

Mit Projekten wie diesen leistet die Seraina Investment Foundation einen Beitrag zur Lösung einer zentralen Zukunftsfrage: Wie lässt sich ausreichend Wohnraum schaffen, ohne ökologische und gesellschaftliche Aspekte aus den Augen zu verlieren? Der Weg führt über Konzepte, die ökonomische Vernunft mit Verantwortung verbinden – und die zeigen, dass nachhaltiges Investieren in der Schweiz mehr ist als ein Trend: Es ist eine Investition in die Zukunft.

## Kontakt Daten

Seraina Investment  
Foundation  
Ingo Bofinger, FRICS  
Geschäftsführer

Stockerstrasse 34,  
8002 Zürich  
[www.serainainvest.ch](http://www.serainainvest.ch)





# MURGAN UND GLETSCHERSTURZ

**KLIMAWANDEL** – *Mit dem tauenden Permafrost häufen sich die Schadensereignisse in den Bergregionen. Das bringt Immobilienwerte unter Druck und entfacht die Debatte um die Aufgabe gefährdeter Orte.*

Text: **RICHARD HAIMANN**



*«Gebiete sind verletzlicher geworden.»*

Carmelia Maissen,  
Regierungsrätin Graubünden



*«Eine Versicherungspolice deckt nicht stets das gesamte Risiko ab.»*

Jacqueline Schweizer,  
Wüest Partner

Alex Schläppi, Bergführer in Guttannen im Berner Oberland, ist gefragt bei Journalisten aus dem In- und Ausland. Das Zürcher Digitalmagazin Republik hat ebenso über ihn berichtet, wie die Berner und die Süddeutsche Zeitung, der SRF und die Tagesschau des deutschen Fernsehsenders ARD.

Was dem 64-jährigen die Aufmerksamkeit verschafft hat, sind nicht seine Gipfelbesteigungen im Himalaya, den Anden und in Alaska, sondern eine zur Routine gewordene Tätigkeit in den Bergen seiner Heimatgemeinde im Haslital. Schläppi ist für die Instandhaltung des Frühwarnsystems zuständig, das die Menschen im Dorf rechtzeitig vor Geröll-Lawinen warnen soll. Mit Klettergurt und Seil gesichert überprüft der Bergführer regelmässig ein Netz aus Infrarot-Sensoren und Kameras, die jede Bewegung des Felsgesteins registrieren.

Guttannen, auf der Berner Seite der Grimselpass-Strasse gelegen, ist zum internationalen Synonym für die Gefahren geworden, die den Menschen in den Alpentälern drohen, seit der Klimawandel den Permafrost tauen und die Berge wanken lässt. «Früher konnten wir auf den Wiesen neben den Bächen die Kühe weiden», sagt Alex Schläppi. «Heute ist das unmöglich.»

1999 schwemmt erstmals eine Gerölllawine Schlamm und mitgerissene Baumstämme auf die Zufahrtsstrassen und bis vor die Haustüren der 247 Einwohner des Ortes. Stromleitungen werden geknickt, zehn Kühe und 25 Hühner vom Schlamm begraben. Drei Wochen lang ist der Ort von der Aussenwelt abgeschnitten. Weitere Muren ergiessen sich in den folgenden

Jahren zu Tal. 2005 blockiert eine Schlamm- und Felslawine die Aare. Der von den Gletschern des an der westlichen Gemeindegrenze aufragenden Finsteraarhorns gespeiste Fluss bahnt sich ein neues Bett – mitten durch den Ort. Der jüngste verheerende Erdrutsch ereignet sich 2023. Inmitten von Starkregen, Donnerrgrollen und zuckenden Blitzen schieben sich tausende Tonnen Schlamm und Gestein bis an den Rand des Dorfes.

Mit den Gefahren durch Lawinen, Muren und Felsstürzen sind die Menschen in den Alpen vertraut. Immer schon waren die Berge in Bewegung. Doch mit dem tauenden Permafrost, der bislang die Gesteinsmassen in höheren Regionen wie Klebstoff zusammengehalten hat, steigt nach einer Studie der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft WSL in Birmensdorf im Kanton Zürich die Zahl der Bergstürze, Steinschlagereignisse und Murgänge seit Jahren kontinuierlich.

So habe «eindeutig die Zahl der Starkniederschläge zugenommen, die Muren auslösen können», sagt WSL-Glaziologin Mylène Jacquemart. Für zusätzliche Brisanz sorgten dabei der Rückgang der Gletscher und die vermehrten Steinschläge in den hochalpinen Regionen. Es stehe deshalb «mehr lockeres Material zur Verfügung, welches die Niederschläge in Bewegung setzen können», sagt Jacquemart. «Unsere Beobachtungen unterstreichen deutlich die Auswirkungen des Klimawandels auf Massenbewegungen in den Bergen», sagt WSL-Wissenschaftler Samuel Weber. «Dieser Wandel stellt die Gesellschaft im Alpenraum vor grosse Herausforderungen.»

Die entscheidende Frage ist, ob gefährdete Orte künftig mit immer mehr finanziel-



Bergstürze wie Ende Mai dieses Jahres in Blatten drohen auch andernorts in den Alpen.

lem Aufwand geschützt – oder besser aufgegeben werden sollten. Die Antwort darauf betrifft nicht nur die Einwohner bedrohter Bergdörfer. Sie hat auch massiven Einfluss auf künftige Investitionen in die Hotellerie und den Ferienimmobilienmarkt. Lassen sich Tourismusdestinationen nicht dauerhaft vor den Gefahren schützen, werden dort Kapitalanlagen in Herbergen und Zweitwohnungen zum Risiko. Es geht um Liegenschaften im Gesamtwert von Milliarden von Franken. Nach einer Studie der Grossbank UBS gibt es allein in den Schweizer Bergen rund 700.000 Zweitwohnsitze in Privatbesitz.

Schon jetzt haben Wohnliegenschaften in von Überschwemmungen, Lawinen und

Muren bedrohten Dörfern Wertverluste erfahren. Das zeigt eine schweizweite Auswertung von 28.000 Transaktionen von Einfamilienhäusern zwischen 2022 und 2024 durch die Immobilienberatungsgesellschaft Wüest Partner. Danach werden Immobilien in von Hochwasser und Überschwemmungen bedrohten Lagen zurzeit mit moderaten Abschlägen von bis zu 2,3 Prozent gehandelt im Vergleich zu Objekten an sicheren Standorten. Bei durch Rutschungen gefährdeten Häusern beträgt der Diskont bis zu drei Prozent. Hingegen gibt es massive Wertminderungen von bis zu 30 Prozent bei Liegenschaften, die durch Murgänge zerstört werden könnten.

Die Daten überraschen auf den ersten Blick, da sich Eigentümer über eine Gebäudeversicherung gegen die finanziellen Folgen von Naturereignissen und Wetterrisiken schützen können. In 19 Kantonen besteht dafür eine öffentlich-rechtliche kantonale Gebäudeversicherung, die für Immobilieneigentümer obligatorisch ist. In den anderen Kantonen, den sogenannten GUSTAVO-Kantonen (Genf, Uri, Schwyz, Tessin, Appenzell Innerrhoden, Valais, Obwalden), übernehmen Privatversicherer diese Aufgabe. Lediglich in den Kantonen Genf, Tessin, Appenzell Innerrhoden und Wallis ist die Gebäudeversicherung nicht verpflichtend.

ANZEIGE



# realestate-experts.ch

über 300 Schweizer Immobilienexperten, die man kennen muss...



**Swiss Circle®**  
Rund um Immobilien

## NEWS

## Zürich

## SCHUTZ VOR HOCHWASSER

Hochwasser war schon immer ein Risikofaktor für die Stadt Zürich: Die Sihl, deren Einzugsgebiet im Gebirge liegt, kann bei Unwettern zum reissenden Fluss werden und massive Überschwemmungen anrichten. Studien zufolge drohen bei einem extremen Hochwasser der Sihl allein in der Stadt Zürich Gebäudeschäden von 6,7 Milliarden Franken. Im Sommer 2005 erreichte die Sihl mit 300 m³/s das Limit ihres Abflussvermögens – und Zürich entging nur knapp einer Hochwasserkatastrophe. Um das mit Abstand grösste Hochwasser-Risiko im Kanton Zürich beherrschbar zu machen, wurde in den vergangenen Jahren ein Entlastungstollen zwischen Langnau am Albis und Thalwil gebaut, der nach Inbetriebnahme im Jahr 2026 die Überleitung von Hochwasserspitzen der Sihl in den Zürichsee ermöglicht. Jüngst wurden die Arbeiten am Entlastungstunnel beendet, der erst bei sehr grossen und seltenen Wassermengen zum Einsatz kommen soll. Die maximale Kapazität des Stollens beträgt rund m³/s. Die Kosten für die Planung und den Bau des Entlastungstollens und die ökologischen Ersatzmassnahmen betragen rund 175 Millionen Franken.

Den grössten Teil der Kosten trägt der Kanton Zürich; der Bund, die Stadt Zürich, die SBB und die SZU Sihlthal Zürich Uetliberg Bahn beteiligen sich ebenfalls. **BW**

Ein zweiter Blick offenbart jedoch, dass der Versicherungsschutz nicht immer ausreicht, um die potentiellen finanziellen Folgen von Naturereignissen zu kompensieren. «Eine Police deckt nicht stets das gesamte Risiko ab», sagt Jacqueline Schweizer, Partnerin und Nachhaltigkeitsexpertin bei Wüest Partner. «Eine unzureichende Abdeckung oder nicht gedeckte Schäden wie beispielsweise Aufräumarbeiten können zu finanziellen Mehrbelastungen für den Eigentümer führen.»

Zudem würden die Risiken durch die Naturgewalten bei der Raumplanung bislang kaum berücksichtigt. «Der Anteil an projektierten, bewilligten oder sich im Bau befindlichen Immobilien an gefährdeten Lagen weicht kaum vom Anteil bereits bestehender Wohnungen an solchen Standorten ab», sagt Schweizer. Es werde dort einfach «weiterhin gebaut», sagt Schweizer. Dabei sollten «mit Blick auf die Zukunft nicht nur die heutigen Naturgefahren berücksichtigt, sondern auch die durch den Klimawandel möglichen Veränderungen regional simuliert werden.» Es ist ein Problem, das auch in anderen Ländern besteht. Pro Jahr würden in Deutschland weiterhin rund «1.500 neue Gebäude in amtlich

ausgewiesenen Hochwasserzonen» errichtet, sagt Anja Käfer-Rohrbach, stellvertretende Hauptgeschäftsführerin des GDV Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft. Auch in den italienischen und österreichischen Alpen entstehen weiterhin Neubauten in gefährdeten Regionen.

Dies liegt auch daran, dass die Nachfrage nach Zweitdomizilen in den Bergen trotz Muren und Gletscherstürzen bislang weiterhin sehr hoch ist. «Der Katastrophenschutz und die Versicherungsabdeckung in der Schweiz sind so gut, dass weder einheimische Familien, noch Käufer von Ferienimmobilien davor zurückschrecken werden, Wohneigentum oder Zweitwohnsitze in den Bergregionen zu erwerben», sagt Claudio Saputelli, Chief Investment Officer Real Estate bei UBS Global Wealth Management. «Angesichts des knappen

Angebots ist somit auch keine Trendwende bei der Preisentwicklung zu erwarten.»

Angesichts der schrumpfenden Einwohnerzahl in einzelnen Bergorten könnte jedoch – wie in anderen Alpenstaaten – auch in der Schweiz verstärkt diskutiert werden, ob künftig noch jedes Dorf mit Lawinen- und Bergsturz-Verbauungen teurer geschützt wird, sagt Saputelli. «Möglicherweise werden einzelne kleine Orte irgendwann aufgegeben und die letzten verbliebenen Einwohner umgesiedelt, weil es günstiger ist, für diese neue Wohnstätten zu bauen, als die Schutzmassnahmen dauerhaft zu unterhalten.»

Diese Debatte ist in diesem Jahr nach einer Reihung von Katastrophen im gesamten Alpenbogen mit Macht entbrannt. Am 28. Mai wird nach einem Bergsturz das Dorf

Blatten im Walliser Löt-schenthal durch eine Schutt- und Eislawine grösstenteils zerstört. Ein 64-jähriger Mann stirbt; die übrigen Einwohner werden rechtzeitig evakuiert. Am 30. Juni verschüttet nach Starkregen eine Mure mehr als 15 Häuser in Mühlendorf in der Tiroler Gemeinde Gschnitz. 25 Einwohner werden mit Hubschraubern ausgeflogen. Ebenfalls im Juni wird das Graubündner Feriendorf

Brienz erneut gesperrt. Bereits im vergangenen Jahr war ein Felssturz gerade noch kurz vor den ersten Häusern zum Stillstand gekommen. In diesem Sommer drohen wieder massive Erdbeben. «Wir werden sicher keine ganzen Täler aufgeben», sagt Carmelia Maissen, Regierungsrätin von Graubünden und Präsidentin der Schweizer Regierungskonferenz der Gebirgskantone. In Einzelfällen könne es jedoch zu Umsiedlungen kommen. Siedlungsfläche und Infrastruktur hätten in den vergangenen Jahren zugenommen, sagt Maissen. «Dadurch sind Gebiete verletzlicher geworden.»

Auch etliche Wissenschaftler bezweifeln, dass der Kampf gegen die Naturgewalten in jedem einzelnen Ort zu führen ist. «Angesichts des Klimawandels kann nicht ausgeschlossen werden, dass wir in den kommenden Jahren vermehrt einzelne alpine



*«Möglicherweise werden einzelne kleine Orte irgendwann aufgegeben.»*

Claudio Saputelli, UBS



Wohngebiete in Schweizer Tälern aufgeben müssen», sagt Flavio Anselmetti, Direktor des Instituts für Geologie an der Universität Bern.

«Wir müssen darüber sprechen, wo umgesiedelt werden muss», sagt der Südtiroler Glaziologe Georg Kaser, Nobelpreisträger und Mitglied der Österreichische Akademie der Wissenschaften. Nicht jedes Bergdorf werde künftig noch geschützt werden können. «Die Grössenordnung der Extremwetterereignisse wird weiter steigen», sagt Kaser. Durch den Klimawandel komme es zu immer heftigeren Starkregenereignissen, da die zunehmend wärmere Luft über dem Mittelmeer immer mehr Feuchtigkeit speichere und anschliessend über den Alpen abregne. «Wir müssen darüber sprechen, wo umgesiedelt werden muss», sagt Kaser.

Bislang wird diese Diskussion jedoch in keinem Alpenland offen geführt. Stattdessen wird auf Prävention gesetzt. Lawinverbauungen, Steinschlagnetze, Flut- und Murgangdämme sowie Aufforstungen sollen gefährdete Orte vor den wachsenden Risiken durch die Naturgewalten bewahren. Auch wenn dies von Jahr zu Jahr teurer kommt. Die 530.000 Einwohner zählende italienische Provinz Südtirol musste im vergangenen Jahr in zwei Nachtragshaushalten zunächst umgerechnet 27,2 Millionen Franken und in einem zweiten Schritt 28,1 Millionen Franken für Wildbachverbauungen sowie Steinschlag-, Muren- und Lawinenschutz-Massnahmen zusätzlich aufbringen.

In der Schweiz wurden nach Angaben des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) jährlich zuletzt 2,9 Milliarden Franken in Schutzmassnahmen investiert. 1,7 Milliarden Franken trugen dabei Versicherungen, private Unternehmen und Haushalte. Die übrigen 1,2 Milliarden Franken brachten Bund, Kantone und Gemeinden auf.

Doch ein hundertprozentiger Schutz kann so nicht erreicht werden. Dies zeigt unter anderem eine Studie des Swiss Re Instituts, der auf Risikoanalyse fokussierten Denkfabrik des Rückversicherers Swiss Re. Danach können Einrichtungen zum Schutz vor Überschwemmungen wie Deiche, verstärkte Uferböschungen und Wasserschutzstore Schäden durch Überflutungen um lediglich «60 bis 90 Prozent reduzieren» – vorausgesetzt, diese entsprechen «optimalen Vorgaben». ▲



Karin Hochuli  
Leiterin Vermarktung

**Markstein  
inseriert zuerst  
auf newhome.**

Erfahren  
Sie warum



# EXTREMWETTERLAGEN UND IMMOBILIENWERTE

**STUDIE** – Mit welchen Folgen des Klimawandels Entwickler, Eigentümer und Nutzer rechnen müssen, hat JLL für den deutschen Markt untersucht.

Text: **BIRGITT WÜST**

**S**tarkregen, Hagel, Überschwemmungen, Hitze, Trockenheit und Waldbrände sind keine Ausnahmereignisse mehr, sie treten auch in Deutschland mittlerweile regelmässig auf – bei steigender Intensität. Damit nehmen die Klimarisiken in deutschen Städten spürbar zu: Das bekommen nicht nur Menschen zu spüren – es hat auch Auswirkungen auf Immobilien. In der Studie «Klimarisiken in deutschen Städten» hat das internationale Immobilienberatungsunternehmen JLL die Veränderungen der Risiken in deutschen Grossstädten bis 2050 untersucht und dabei unter anderem aktuelle Daten des Helmholtz Instituts genutzt.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Städte regional von unterschiedlichen Risiken betroffen sind: Unter der Prämisse des schlechtesten Klimaszenarios (SSP5 8.5) wird im deutschen Städtevergleich vor allem Frankfurt am Main vom Klimawandel hinsichtlich der Zunahme von Unwettern (Hagel) betroffen sein, in München und Stuttgart werden die Hitzewellen zunehmen, während es in Köln und Düsseldorf künftig kaum noch frostig werden dürfte.

## STEIGENDE RISIKEN FÜR IMMOBILIEN – UND KOSTEN

«Im internationalen Vergleich erscheinen die Klimagefahren in deutschen Städten überschaubar, doch gerade Städte mit ihrer dichten Bebauung, ihrem hohem Versiegelungsgrad und ihrer stark frequentierten Infrastruktur sind auch hierzulande besonderen Risiken wie Hochwasser und Hitze ausgesetzt», sagt Helge Scheunemann,

Head of Research JLL Germany. Unternehmen und Investoren müssten mehr denn je regionale Unterschiede hinsichtlich der klimatischen Veränderungen berücksichtigen: «Die zunehmenden Extremwetterereignisse erhöhen die Risiken und Kosten für Immobilien, einschliesslich höherer Wartungs- und Versicherungskosten sowie Betriebsunterbrechungen.»

Mithilfe speziell dafür entwickelter Modelle lassen sich mittlerweile Klimaszenarien bis 2050 entwickeln, die auf Städte



*«Selbst mit engagier-  
tem Klimaschutz  
kann der Klimawan-  
del nicht mehr  
verbindert, sondern  
nur noch begrenzt  
werden.»*

Helge Scheunemann,  
JLL Germany

und Regionen heruntergebrochen werden können. Die JLL-Analyse untersucht anhand global vergleichbarer Parameter, wie sich die Klimarisikobewertung für ausgewählte deutsche Städte in den nächsten rund 25 Jahren entwickeln wird. Im Fokus

stehen Berechnungen für Veränderungen von Extremwetterereignissen wie Hochwasser, Wind, Hitze, Hagel, Trockenheit, Waldbrände, Niederschlag und Kälte.

Generell gilt: «Die grösste Gefahr geht von zunehmender Hitze aus. Zugleich steigt die Gefahr von Hagel und längeren Phasen von Trockenheit», sagt Scheunemann. Auch Hochwasser, das im vergangenen Jahr bereits in Süddeutschland verheerende Schäden angerichtet hat, wird noch häufiger auftreten – unter anderem ausgelöst durch Starkregen, der vor allem in München, Dresden und Leipzig erwartet wird.

## AUSWIRKUNGEN AUF PREIS UND WERT

Auf die Immobilienwirtschaft wirken sich diese Veränderungen unmittelbar aus: «Die Kaufpreise sinken nach Klimaereignissen in der Regel, besonders an Standorten, die nicht an extreme Wetterbedingungen gewöhnt sind. Im Laufe der Zeit können wiederholte Ereignisse zu erheblichen Abwertungen und einem Rückgang der Nachfrage führen», warnt der Research-Chef von JLL Deutschland. «Selbst Gebäude nach dem neuesten Standard werden an das veränderte Klima angepasst werden müssen, um ihre Attraktivität und ihren Wert zu erhalten.»

Bislang werden die Klimarisiken jedoch von vielen Unternehmen in den meisten Branchen vernachlässigt. Nach Daten des US-Finanzdienstleisters S&P Global verfügt nur jedes fünfte Unternehmen über einen Plan zur Anpassung an die physischen Risiken des Klimawandels. Immobilienunternehmen schneiden etwas besser ab: Hier sind immerhin 26,5 Prozent auf die

«Die Zusammenarbeit zwischen Regierungen, Eigentümern, Versicherern, Kredit-Gebern und -Ratingagenturen ist entscheidend, um Investitionen in die Widerstandsfähigkeit voranzutreiben.»

physischen Risiken vorbereitet. Laut dem Global Risk Report 2023 des Weltwirtschaftsforums «ist das Scheitern der Anpassung an den Klimawandel das zweitgrösste Risiko für Unternehmen im nächsten Jahrzehnt.»

### NOCH OPTIMIERUNGSBEDARF BEI VORSORGE ...

Der Umgang mit dem Klimawandel scheint oft paradox: Während der Bericht «Decarbonizing the Built Environment» von JLL ergab, dass 78 Prozent der Investoren und 83 Prozent der Mieter das Klimarisiko auch als finanzielles Risiko ansehen, ergab eine Studie von PwC aus dem Jahr 2023, dass nur 23 Prozent der Führungskräfte für klimatische Schäden in den nächsten zwölf bis 18 Monaten vorgesorgt haben.

«Unternehmen verweisen häufig auf Kosten und fehlende Daten als Hinder-

nisse für Klimarisikostراتيجien. Darüber hinaus behindere das Fehlen angemessener Richtlinien, fehlende Standardisierung und mangelnde Kenntnisse die Erstellung und Umsetzung von Strategien zur Risikominderung», berichtet Scheunemann.

Um Investitionen in die Widerstandsfähigkeit voranzutreiben, ist aus seiner Sicht vor allem die «Zusammenarbeit zwischen Regierungen auf allen Ebenen, Eigentümern, Kreditgebern, Versicherern und Kreditratingagenturen entscheidend». Gerade bei Versicherungsgesellschaften stehe das Monitoring von Klimaschäden bereits seit Jahren im Fokus.

### ...UND BEI DER RECHTZEITIGEN ANPASSUNG

«Selbst mit engagiertem Klimaschutz kann der Klimawandel nicht mehr verhindert, sondern nur noch begrenzt werden», betont

## NEWS

### Prognos-Studie

## HANDLUNGSBEDARF

Europa ist der Kontinent, der sich nach Daten des EU-Klimaforschungsdiensts Copernicus am schnellsten erwärmt – damit steigt die Gefahr von Starkregen und überfluteten Kellern, mehr Hitzetagen, Sturm und Hagel, Überschwemmungen. Um Gebäude in Deutschland vor den Folgen dieses Klimawandels zu schützen, muss massiv investiert werden: Gemäss einer Studie des Beratungs- und Analysehauses Prognos im Auftrag des ZDB Zentralverband des Deutschen Baugewerbes und des BDB Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) müssten bis 2035 mindestens 137 Milliarden Euro investiert werden, um Immobilien in Deutschland auf zunehmende Extremwetterereignisse vorzubereiten. Die Studienautoren haben den Klimaanpassungsbedarf bei Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Nichtwohngebäuden für zwei unterschiedliche Klimawandelszenarien untersucht. Die genannte Investitionssumme reicht danach nur aus, wenn der globale Temperaturanstieg auf zwei Grad Celsius im Vergleich zum vorindustriellen Zeitraum begrenzt werden kann. Im Falle des zweiten Szenarios – ein stärkerer Klimawandel mit einer Temperaturerhöhung von über vier Grad – steigt der Investitionsbedarf für die Anpassung an die Folgen des Klimawandels der Studie zufolge auf 237 Milliarden Euro. **BW**

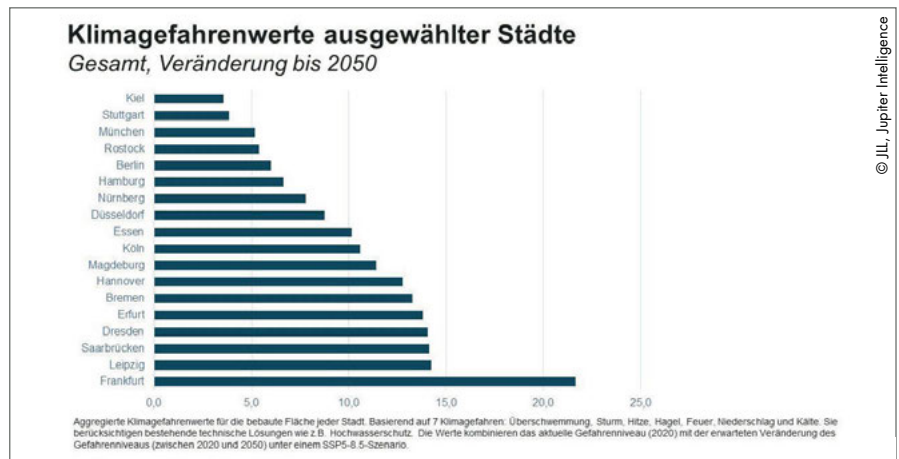




Helge Scheunemann. «Es ist daher wichtig, sich rechtzeitig an die Klimaveränderungen anzupassen, um die Widerstandsfähigkeit von Gesellschaft, Wirtschaft und Ökosystemen zu erhöhen und Schäden so weit wie möglich zu minimieren.»

Klimaschutzmassnahmen und Anpassungsstrategien sollten dabei Hand in Hand gehen, empfiehlt der JLL-Researcher. Deshalb sei «eine klimaresiliente Infrastruktur in Städten und Gebäuden entscheidend, um ihre langfristige Werthaltigkeit und Funktionalität zu sichern».

Auch globale Studien belegen, dass sich Investitionen in klimaresistente Massnahmen langfristig auszahlen. Unternehmen müssen sicherstellen, dass sie mit ihrem nächsten Mietvertrag wesentliche Fortschritte bei der Verwirklichung ihrer Ziele vorweisen können – doch das ist herausfordernd, denn die Nachfrage nach nachhaltigen Flächen übersteigt das Angebot



JLL, 2024

um ein Vielfaches. «Ausserhalb der Gebäude kommt es auf weniger Versiegelung, also weniger Asphalt- und Betonflächen und dafür mehr Begrünung auf Dächern,

Fassaden und Strassen an», schlägt Scheunemann vor. «Zugleich sollten mehr reflektierende Baumaterialien, insbesondere auf Dächern, verwendet werden.» 🏡

ANZEIGE

## Urbane Parkflächen als Renditequelle für die Immobilienbranche

Das Unternehmen Parcandi verwandelt ungenutzte Stellplätze in Städten in gewinnbringende Flächen.

Ihre digitale Plattform ermöglicht Immobilieneigentümern und -betreibern, Parkflächen flexibel zu vermieten – etwa an Anwohner, Pendler oder Hotelgäste. Die Buchung läuft einfach über einen Link, die Abrechnung erfolgt automatisiert.

### Das Problem:

Rund 30 % der urbanen Stellplätze sind ungenutzt. Auf Büroarealen, in Wohnanlagen oder Hotels. Diese Leerstände verursachen Kosten, bieten jedoch bislang kaum wirtschaftlichen Nutzen.

### Die Lösung:

Parcandi digitalisiert diese Flächen und bietet eine smarte Pay-per-Use-Vermietung mit intelligenter Zugangskontrolle. Das Modell bietet besonders für Projektentwickler und Bestandshalter attraktive Möglichkeiten. Bereits in der Planungsphase lassen sich Parkplätze als rentable Einnahmequelle berücksichtigen. Auch Wohnungsbaugesellschaften und Hotelketten profitieren davon:

Die Erfahrung aus über hundert betreuten Objekten zeigt, dass bewirtschaftete Tiefgaragen monatliche Zusatzerlöse von durchschnittlich 50 bis 350 EUR/CHF pro Stellplatz generieren.

Städte & Quartiere können durch Parcandi öffentlichen Parkdruck reduzieren, ohne neue Flächen zu versiegeln – eine nachhaltige Lösung für moderne Stadtentwicklung.

Parcandi bietet eine skalierbare Lösung für smartere, effizientere und lukrativere Parkraumnutzung.

Mehr unter: [www.info.parcandi.ch/business](http://www.info.parcandi.ch/business)



Dr. Sulser (CEO Parcandi)

## 107. Schweizer Immobiliengespräch

In Zusammenarbeit mit



# Erdstürze, Starkregen, Hitze, Stürme – unterschätzte Risiken für den Immobilienbestand?

**Dienstag, 25. November 2025, 17.30 Uhr, Hotel Marriott, Zürich**

Klimarisiken und Naturgefahren nehmen zu – mit spürbaren Folgen für Immobilienwerte und Investitionsentscheidungen. Was kosten Klimarisiken und Naturgefahren? Welche Werte stehen auf dem Spiel und welche Anpassungen sind nötig?

Diskutieren Sie mit Expertinnen und Experten, was Klimarisiken und Naturgefahren bereits heute für Ihr Portfolio bedeuten und was noch auf uns zukommen wird.

**Melden Sie sich jetzt an unter**

[www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-25-november-2025/](http://www.immobiliengespraech.ch/anmeldung-25-november-2025/)



Sponsoren :

**HSLU** Hochschule  
Luzern

**allride**

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

**A** Amenti

**energie360°**

**IMMOBILIEN**  
BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin

# SO VIEL WIE NÖTIG, SO WENIG WIE MÖGLICH

**INVESTMENTS** – Das Immobilienerbe des verstorbenen Millionärs Bruno Stefanini zu managen ist eine Herkulesaufgabe. Die Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG hat es sich zur Aufgabe gemacht, die sehr unterschiedlichen Liegenschaften nach und nach zu modernisieren – ohne die Rendite zu maximieren.



«Mit unserer Arbeit  
tragen wir zum  
Erhalt des Stiftungs-  
vermögens, zu  
mehr Ökologie, zu  
guter Baukultur  
sowie anregendem  
Zusammenleben bei.»

Claudia Siegle, Terresta  
Immobilien- und Verwaltungs AG

Text: **SUSANNE OSADNIK**

**R**enovierungsbedürftige Wohnimmobilien aus den 60er und 70er Jahren, denkmalgeschützte Häuser aus dem 17. und 18. Jahrhundert, besetzte Wohneinheiten in der Altstadt, ein paar Neubauprojekte, ein Einkaufszentrum, ein 24-geschossiges Büro-Hochhaus, zwei Schlösser... Es gibt Portfolien, die klingen nach Gemischtwarenläden und längst vergangenen Zeiten. Auf den ersten Blick nicht gerade einladend. Vielmehr fragt sich so mancher Immobilienprofi: Wie lässt sich so etwas vernünftig managen?

Auch Claudia Siegle stellt sich diese Frage. Doch macht das, was auf andere vielleicht abschreckend wirkt, für sie den eigentlichen Reiz aus. Vor gut zwei Jahren bewarb sie sich auf die ausgeschriebene Stelle als Geschäftsführerin der Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG in Winterthur. Sie bekam den Job und bereut ihre Entscheidung bis heute nicht.

«Die Vielfältigkeit der Immobilien ist etwas ganz Besonderes, das man in der Form heutzutage nirgends mehr findet», sagt die Immobilienexpertin, die über viele Jahre bei der Mobimo grosse Areal-



Der Bühnhof in Winterthur wurde aufwändig renoviert. Auf ehemaligen Büroflächen entstanden 15 neue Wohnungen.

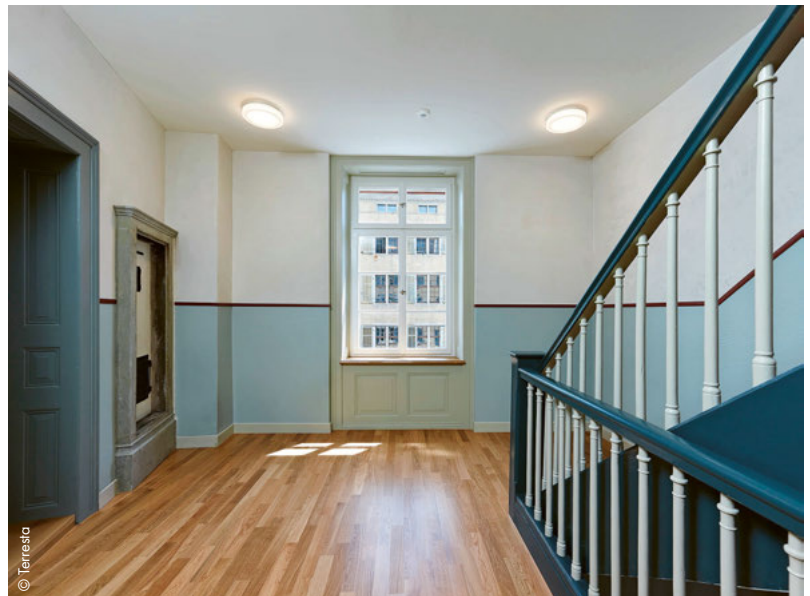
entwicklungen gestemmt hat. «Ein so diverses Immobilienportfolio zu managen, ist allerdings eine echte Herausforderung.» Und wird es wohl auch noch eine Weile bleiben. «Wir sind bei der Terresta immer noch dabei, alles in den Griff zu bekommen», erklärt Siegle. «Denn bis 2018 ruhte das Winterthurer Portfolio komplett im Dornröschenschlaf. Da gab es keine professionelle Bewirtschaftung, keine systematischen Bestandsaufnahmen oder Sanierungen.»

Das, was sie zum Leben erwecken will, ist das Immobilienerbe von Bruno Stefanini, der im Laufe seines langen Lebens ein buntes Potpourri an unterschiedlichsten Liegenschaften gebaut und erstanden hat – und vielfach sich selbst überliess. Er hatte einen Reparaturtrupp, der Kleinigkeiten in den Wohnungen wieder in Ordnung brachte, wenn etwas nicht mehr funktionierte. Grundlegende Sanierungen oder Renovierungen gab es nicht. Dafür wurden die Mieten aber auch nicht angehoben.





An der Obergasse 3, mitten in der Winterthurer Altstadt, wird das 1729 erbaute, denkmalgeschützte Haus «Zum Roten Turm» renoviert.



Blick ins restaurierte Treppenhaus des Bühlhofs

## FAIRE MIETEN ...

Als Stefanini 2018 im Alter von 94 Jahren starb, hinterliess er unter anderem 2.200 Mietwohnungen – die meisten davon in Winterthur. Den grössten Teil seiner Vermögenswerte hatte der Unternehmer und begeisterte Kunst- und Devotionaliensammler bereits 1980 an seine Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte (SKKG) übertragen, die den Erhalt des Kulturerbes sichern, aber auch für dessen Sichtbarkeit in der Öffentlichkeit sorgen sollte. Bereits damals brachte Stefanini Liegenschaften in die Stiftung ein – unter anderem 1983 das Schloss Grandson am Neuenburgersee.

Als nach seinem Tod alle Immobilien in den Besitz der SKKG überginge, blieb die Terresta weiterhin für das Portfoliomanagement und die Bewirtschaftung zuständig. Im Rahmen einer Neuorganisation wurde das Unternehmen als Bereich Immobilien in die SKKG integriert und der neu geschaffenen Direktion unterstellt.

## ... UND KULTUR

Seither trägt Terresta dazu bei, eine gemeinsame Vision umzusetzen: Faire Mieten

und Kultur für alle. Das Zusammenleben neu denken. «Das versuchen wir einerseits mit den Mieterträgen zu erreichen, die in die Stiftungstätigkeit und ins Portfolio investiert werden», so Siegle. «Andererseits mit unserer Arbeit, mit der wir zum Erhalt des Stiftungsvermögens, zu mehr Ökologie, zu guter Baukultur sowie anregendem Zusammenleben beitragen.»

Eine Mammut-Aufgabe. Zumal allein der Wohnungsbestand in Winterthur – insbesondere die historischen Gebäude in der Altstadt – stark renovierungsbedürftig ist. So startete etwa im Mai 2025 die Renovation in der Neustadtgasse 8, einem 1648 errichteten Gebäude. Bis Ende Jahr sollen

die Gebäudehülle, die Wohnungen und Gewerberäume renoviert und eine zusätzliche Wohnung im Dachgeschoss eingebaut werden – alles unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz und wertvoller Verzierungen wie der Decken-Stuckaturen. Ähnlich wird im denkmalgeschützten Haus «Zum Roten Turm» von 1729 in der Obergasse, wo im kommenden Jahr vier Wohnungen und eine Gewerbefläche entstehen sollen und wo Terresta die Gebäudehülle inklusive Fassade, Fenster und Dach sowie die Haustechnik erneuert.

Grundsätzlich gehe es ihnen bei allen historischen Renovationen darum, den Wohnraum für die nächsten Jahrzehnte zu



In die Liegenschaft Steinberggasse 41 (Bild oben) sind die Mieter nach Abschluss der Renovierung zurückgekehrt (Bild links).

erhalten, indem tragende Balken verstärkt, Dächer repariert oder Schimmel bekämpft wird. «Zudem verbessern wir die Wärmedämmung, stellen die Heizung auf Fernwärme um, erneuern Küchen und Bäder und steigern damit den Wohnkomfort», erklärt die Terresta-Chefin. «All das mit möglichst kleinen Eingriffen, so dass die historischen Gebäude bestehen und die Mieten bezahlbar bleiben.»

Denn faire Mieten seien ein wichtiges Fundament des Terresta-Geschäftsmodells, sagt Siegle. Auf Portfolio-Ebene trügen verschiedene Liegenschaften unterschiedlich zur sozialen, ökologischen sowie ökonomischen Nachhaltigkeit bei. Auf Objektebene berücksichtigten sie den Zustand und den Quartier-Kontext der Immobilie. Ausserdem leisteten faire Mieten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum und somit zur Belebung von Quartieren. «Natürlich sind wir keine Genossenschaft, sondern müssen mit dem Stiftungsvermögen Renditen erzielen», so Siegle. «Aber bislang haben wir noch alle baulichen Massnahmen aus unserem Eigenkapital finanzieren können, was uns einige Freiheiten gibt.»

### MÖGLICHST NIEDRIGER FLÄCHENVERBRAUCH PRO KOPF

Was heisst das konkret? Die Bauten aus den 50er- und 60er-Jahren werden im bewohnten Zustand saniert, zum Beispiel in

Winterthur-Wülflingen, wo die Terresta zurzeit am Ersatz der fossilen Heizung und energetischen Verbesserungen arbeitet sowie Küchen und Bäder teilrenoviert. Die 4-Zimmer-Wohnung wird danach 1.550 Franken pro Monat kosten, statt 1.350 Franken davor. Die historischen Altstadtgebäude erfahren dagegen aufgrund der deutlich komplexeren Sanierungen deutliche Preissteigerungen. So etwa an der Steinberggasse 41: Hier kostet die sanierte 3,5-Zimmer-Wohnung im dritten Obergeschoss saniert 1.900 Franken pro Monat statt 690 Franken davor. Die bisherigen Mieter sind nach der Sanierung zurückgekehrt, denn jetzt hat die Wohnung eine neue Küche, muss nicht mehr per Holzofen geheizt und das Bad muss nicht mehr mit den Nachbarn geteilt werden.

In Winterthur profitiert man zudem von einem unterdurchschnittlichen Wohnflächen-Pro-Kopf-Verbrauch, der bei 33 Quadratmetern liegt – im Kanton beträgt 45, schweizweit 46,5 Quadratmeter (2023). Das Alter der Wohnungen im Portfolio wirkt sich da positiv aus.

Aber auch bei Neubauprojekten bemühe man sich aus Kostengründen sowie aus Nachhaltigkeitsaspekten um einen niedrigen Flächenverbrauch pro Kopf. Beim ersten Neubau seit 50 Jahren konnte Terresta diese Massgabe einhalten: Bis 2024 entstanden an der Waldeggstrasse 32 Wohnungen mit einem Flächenverbrauch von 38 Quadratmetern pro Person. Die Gebäude sind in

Holz-Hybrid-Bauweise entstanden, geheizt wird mit Erdsonden, und eine Photovoltaik-Anlage sorgt für einen Teil des Stroms. Investitionskosten: 13 Millionen Franken.

Damit ist auch der erste Schritt in die weitere Zukunft getan: Terresta will sich als Immobilienunternehmen breiter aufstellen, um das Portfolio fit für die kommenden Jahrzehnte zu machen und ihrem Auftrag, nämlich der Verwaltung des Immobilienvermögens der Stiftung, auch künftig gerecht zu werden.

### HOHER INVESTITIONSBEDARF

Rund eine Milliarde Franken sollen in den kommenden 20 Jahren in Erhalt und Neubau von Immobilien gesteckt werden. Voraussetzung dafür ist die weitere Professionalisierung der Terresta. Seit Kurzem gibt es daher auf Unternehmensebene neben Entwicklung und Bau sowie Bewirtschaftung mit dem Bereich Portfoliomanagement und Facilitymanagement zwei weitere Standbeine, die das ermöglichen sollen. «Damit stellen wir sicher, dass wir den künftigen Herausforderungen gewachsen sind und unseren Auftrag effizient erfüllen können», sagt Siegle.

Mit dem Sonnenhof Bülach steht bereits das nächste grosse Projekt fest: Das Zentrum der Stadt soll voraussichtlich von 2029 an aufgewertet werden: geplant sind offene Plätze, grüne Höfe, Ladenflächen für Gewerbe und Kultur sowie rund 240 Wohnungen zu unterschiedlichen Mietpreisen.



Für das Areal entwickelt Terresta in Zusammenarbeit mit weiteren Partnern und der Stadt Bülach einen Gestaltungsplan.

Einer der wichtigsten Meilensteine der kommenden Jahre wird auch die künftige Nutzung des Schlosses Brestenberg in Seengen sein, das Bruno Stefanini zu einem unterirdischen Museum mit Hotel und Kulturgüterschutzräumen ausbauen wollte. Das ambitionierte Projekt scheiterte schon vor Jahrzehnten. Was bleibt, ist ein Ort mit Geschichte und Potenzial. Die SKKG verfolgt unter dem Titel «Produktive Natur» pragmatischere Pläne: Das Seeufer soll als geschützte, aber zugängliche Landschaft erhalten bleiben; der Schlossgarten zum öffentlichen Treffpunkt mit Möglichkeiten für Märkte, Feste oder Workshops werden. Im Schloss selbst ist ein gastronomisches Angebot geplant, ergänzt durch vermietbare Aktionsräume sowie weitere Nutzungen. Und in den unterirdischen Hallen könnte unter anderem produziert werden – zum Beispiel Speisepilze oder Heilpflanzen – aber auch andere Nutzungsmöglichkeiten sind denkbar. Zurzeit gibt es viele Ideen...

Es werden noch Jahre vergehen, bis man weiss, welche Ideen sich durchgesetzt haben. Bis dahin werden Terresta und SKKG längst gemeinsam an ihrem neuen gemeinsamen Standort in Oberwinterthur arbeiten. Das Projekt Campo wird die Sammlung der SKKG mit ihren 100.000 Objekten, Büros, Werkstätten, Gewerbeflächen und auch rund 70 Wohnungen beherbergen – damit wachsen Kultur und

Immobilien nicht nur symbolisch zusammenwachsen. Damit werde es auch in der täglichen Arbeit möglich, den kreativen Austausch miteinander zu pflegen, ist sich Claudia Siegle sicher: «An unserem neuen Standort werden wir unserer Vision einen

grossen Schritt näherkommen: Hier schaffen wir die Voraussetzungen, um das Zusammenleben neu zu denken. Ich freue mich sehr, dass ich dieses neue Kapitel von SKKG und Terresta mit meinem Team mitgestalten kann.» 🏡



An der Waldeggstrasse in Winterthur-Seen entstand der erste Terresta-Neubau seit 50 Jahren – ein Holzhybridbau mit 32 Wohnungen.



ANZEIGE

## Wir investieren in Gesundheit.

Gesundheitsimmobilien in Deutschland:  
Verlässliche Renditen mit Wirkung.

Jetzt mehr erfahren:



[asaa.ch](https://asaa.ch)

**asaa**  
Anlagestiftung

# KLEINES GELD, GROSSE WIRKUNG

**GEBÄUDETECHNIK** – *Neue Haustechnik-Anlagen sind sparsam und effizient. Beides nutzt der Umwelt. Allerdings gehen mit dem Ersatz alter Anlagen auch enorme Kosten einher. Sehr viel preisgünstiger und ökologischer ist es, zunächst zu überprüfen, ob ein Austausch überhaupt nötig ist.*

Text: **SUSANNE OSADNIK**

Energiesparen geht uns alle an. Ob im Beruf oder im Privatleben – überall und immer sind wir dazu angehalten, möglichst wenig Energie zu verbrauchen und vor allem, nicht verschwenderisch damit umzugehen. Das hat auch finanzielle Gründe: Energiesparen senkt die Nebenkosten und hilft dabei, bares Geld zu sparen. Es reduziert zudem den CO<sub>2</sub>-Ausstoss und schont damit unsere Umwelt. In Zeiten, in denen man auf die Versorgung durch internationale Zulieferung aufgrund geopolitischer Entwicklungen nicht zuverlässig bauen kann, ist es ausserdem wichtig, so unabhängig wie möglich zu bleiben. Ein weiterer Punkt: Wer weniger verbraucht, schont damit die vorhandenen Ressourcen.

## HOHE KOSTEN FÜR MEHR ENERGIEEFFIZIENZ

Die Schweizer Politik hat längst erkannt, dass wirtschaftliche und technologische Entwicklungen sowie politische Entscheidungen im In- und Ausland derzeit zu grundlegenden Veränderungen der Energiemärkte führen. Um die Schweiz darauf vorzubereiten, hat der Bundesrat sich das Ziel gesetzt, den Energieverbrauch landesweit zu senken und gleichzeitig die Energieeffizienz deutlich zu erhöhen. Mit der Energiestrategie 2050 soll die Schweiz die neue Ausgangslage vorteilhaft nutzen und ihren hohen Versorgungsstandard erhalten.



*«Eine umfassende  
Haustechnik-  
Erneuerung kann  
bis zu 40 Prozent  
des Gebäudewerts  
kosten.»*

Hans Rudolf Hauri, Imub AG

Wie kann das in der Praxis funktionieren? Grundsätzlich stellt sich diese Frage für jeden einzelnen Bürger, aber auch für die Verwaltung, für die Wirtschaft und für die Industrie.

Vor allem in der Immobilienwirtschaft ist seit geraumer Zeit zu beobachten, dass die institutionellen Investoren viel Geld in den Austausch von Haustechnik-Anlagen investieren. Das Argument: Die neuen Anlagen sind sparsamer und effizienter.

«Allerdings entstehen dadurch auch enorme zusätzliche Kosten. Eine umfassende Haustechnik-Erneuerung kann bis zu 40 Prozent des Gebäudewerts kosten und beinhaltet oft die Modernisierung von Heizung, Lüftung, Elektroinstallationen und Sanitäranlagen», erklärt Hans Rudolf Hauri, Vorsitzender des Verwaltungsrates der Imub AG, eines Immobilienberatungsunternehmens für Industrie- und Gewerbeimmobilien.

## DEUTLICHES EINSARPOTENZIAL

Als aktives Verwaltungsratsmitglied bei Enerixpert, eines Projektberatungsunternehmens im Bereich Energie und Haustechnik, und ehemaliger Chief Executive Officer von Ruag Real Estate AG und Chairman von RICS Switzerland ist Hauri ein erfahrener Immobilienfachmann und beobachtet diese Entwicklung mit Skepsis: «Man kann sich natürlich schon fragen, ob es nicht eine günstigere Alternative zu einem hochpreisigen Kompletttausch gibt».



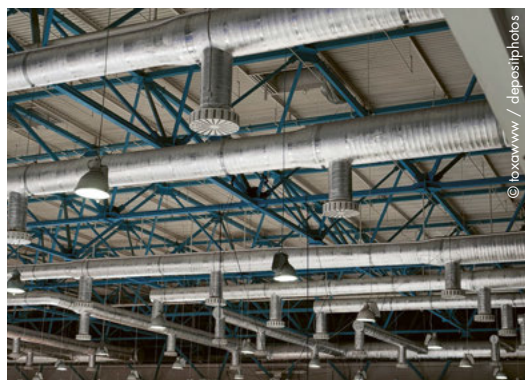
Hauri wollte dies genau wissen, ging der Frage nach – und hat dabei herausgefunden, dass Haustechnik-Anlagen in aller Regel länger genutzt werden können als die Hersteller angeben. «Die Haustechnik-Anlagen müssen dafür wieder richtig eingestellt und nachjustiert werden», erläutert der Immobilienexperte. «Damit können wesentliche Einsparungen erzielt und teure Ersatz-Investitionen umgangen oder zumindest hinausgeschoben werden.»

Seine Erkenntnis stützt sich auf das Beispiel der Gemeinde Feusisberg im Kanton Schwyz, in der sein Unternehmen ansässig ist. Im vergangenen Winter habe die Gemeinde einen Brief an ihre Einwohner

versendet, mit der Bitte, doch möglichst Energie einzusparen. Gleichzeitig beauftragte sie ein unabhängiges Ingenieurbüro mit der Überprüfung der Haustechnikanlagen – vorerst eines einzelnen öffentlichen Gebäudes, später aber auch mit der Überprüfung von Schulhäusern, Turnhallen, des Hallenschwimmbads sowie des Werkhofes und des Gemeindegemeinschaftssaals.

#### FEUSISBERG: ERFOLGREICHER TESTVERSUCH

«Die Kosten dafür hielten sich in sehr engen Grenzen», erinnert sich Immobilienexperte Hauri. «Tatsächlich zahlte die Ge-



Haustechnikanlagen können in der Regel länger genutzt werden als die Hersteller angeben.



#### NEWS

##### ZHAW

### GEFRAGTE AUSBILDUNG

Anfang September 2025 fand für die neuen Bachelor-Studenten/innen an der ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften in Wädenswil eine Einführungswoche statt. Diese «Startwoche» am Departement Life Sciences und Facility Management bildet den Einstieg in die sieben Bachelor-Studiengänge: Applied Digital Life Sciences, Biomedizinische Labordiagnostik, Biotechnologie, Chemie, Facility Management, Food Science sowie Umweltingenieurwesen.

Insgesamt 414 angehende Bachelor-Studenten konnten Diyana Petrova, stellvertretende Departementsdirektorin, sowie Michael Kleinert, Leiter des Instituts für Lebensmittel- und Getränkeinnovation, am ZHAW-Departement Life Sciences und Facility Management begrüßen. Die höchste Teilnehmerzahl verzeichnet der Studiengang Umweltingenieurwesen mit 127, gefolgt vom Studiengang Biomedizinische Labordiagnostik mit 78 Neueintritten.

Zudem verzeichnet das Departement Life Sciences und Facility Management in diesem Herbst 156 Neueintritte in den Master-Studiengängen Life Sciences, Real Estate & Facility Management sowie Umwelt und Natürliche Ressourcen. Weitere 34 haben einen dieser Master-Studiengänge bereits im Frühlingsemester begonnen, 21 sind zudem bereits im Frühling im Master-Studiengang Preneurship for Regenerative Food Systems gestartet. Damit haben 2025 mit 211 Eintritten so viele Studenten/innen wie noch nie einen Master-Studiengang in Wädenswil begonnen. **BW**

meinde 1.000 Franken pro Gebäude für die erste Überprüfung. Die wichtigsten Vorschläge zur Energieeinsparung sowie die daraus folgenden Investitionen für das Schulhaus mit integriertem Hallenschwimmbad konnten in gut zwei Jahren amortisiert werden.»

Die Massnahmen führten bereits im ersten Jahr zu beträchtlichen Einsparungen von 40.000 Franken. «Das waren teils sehr einfach zu regelnde Dinge wie etwa die Reduktion der Vorlauftemperaturen für das Warmwasser in der Nacht», so Hauri. «Schliesslich duscht nachts niemand in Schulen oder Schwimmbädern. Also muss auch kein warmes Wasser vor-

gehalten werden.» Dazu kam der Einbau von Rückmeldesystemen zur Steuerung der Energie-Lieferung, so dass jetzt Energie nur noch geliefert wird, wenn sie auch wirklich gebraucht wird. Ausserdem wird keine überschüssige Energie mehr an die Verbrauchersysteme geliefert – damit gibt es auch keine überheizten Schulzimmer mehr, deren Temperaturen durch Fensteröffnen gesenkt werden musste.

#### NEUTRALITÄT DER FACHLEUTE GEFRAGT

Hauri ist überzeugt, dass diese Beispiele sehr plakativ veranschaulichen, wie sich

mit wenigen Mitteln enorme Erfolge erzielen lassen. Sein Tipp an alle Immobilienprofis, die künftig weitreichende Entscheidungen fällen müssen: «Bevor man sich für den teuren Ersatz der eigenen Haustechnikanlage entscheidet, sollte man unbedingt die technischen Einstellungen der Anlage durch neutrale Haustechnik-Ingenieure überprüfen lassen.»

Dabei sei insbesondere der Aspekt der Neutralität der Fachleute wichtig, betont Hauri. Natürlich hätten Gemeinden oder institutionelle Investoren ihre eigenen Haustechnik-Verantwortlichen – allerdings seien diese «Allrounder» von den spezifischen technischen Anforderungen oft überfordert, gibt Hauri zu bedenken: «Daher lohnt sich der Einsatz eines Spezialisten – nicht um die Verantwortlichen zu überwachen, sondern um diese zu ergänzen und zu unterstützen.» ■

*«Man kann sich  
schon fragen, ob es  
nicht eine günstigere  
Alternative zu einem  
hochpreisigen Kom-  
plett austausch gibt.»*

ANZEIGE



**Universität  
Zürich** UZH



## Exzellenz in Bildung für die Immobilienwirtschaft!

Unsere praxisnahen und zukunftsweisenden Weiterbildungen:

**MAS in Real Estate** (18 Monate)

**CAS in Urban Management** (6 Monate)

**Kompaktkurse** (3–6 Tage) in AI for Real Estate, Immobilienbewertung, Portfolio- und Assetmanagement, etc.

Erweitern Sie Ihre Perspektiven: [www.curem.uzh.ch](http://www.curem.uzh.ch)



**CUREM – Center for Urban & Real Estate Management**



IAZI  
CIFI

# SCHWEIZER FINANZ- & IMMOBILIEN-KONGRESS

19. November 2025

Kunsthaus Zürich



Jetzt Ticket  
sichern

## Unsichere Zeiten – Strategien für eine neue Realität

Ein vielseitiges, hochaktuelles Programm mit renommierten Referenten, u. a.:



DR. THOMAS BORER

*Unter Druck: Die Schweiz zwischen  
USA, EU und Weltmärkten*



THOMAS PFAMMATTER

*Wenn der Berg kommt –  
Gefahr für Mensch, Raum, Immobilie*



PROF. DR. DONATO SCOGNAMIGLIO

*Wohin steuern die Schweizer Immobilienmärkte?  
Facts, Perspektiven & Politik*

# TEURES PFLASTER

**WOHNIMMOBILIEN** – Der Kanton Schwyz ist als Wohnstandort sehr beliebt Schweiz – was sich u. a. im Preisniveau für Eigenheime wie an den Wohnungsmieten zeigt. In beiden Segmenten verzeichnete die SZKB Schwyzer Kantonalbank einen stärkeren Preisanstieg als im landesweiten Durchschnitt.

Text: **BIRGITT WÜST**

Der Kanton Schwyz, zwischen Vierwaldstättersee, Zugersee und Zürichsee inmitten der Zentralschweizer Voralpen gelegen, hat viele Vorzüge – nicht zuletzt in fiskalischer Hinsicht. Der Standort gehört für juristische und natürliche Personen zu den steuergünstigsten Regionen der Schweiz und Europas. Hinzu kommt die auf Dienstleistungsunternehmen und die Hersteller von hochwertigen Produkten gleichermaßen ausgerichtete Wirtschaftspolitik des Kantons, die sich insbesondere auf Unternehmen fokussiert, welche eine hohe Wertschöpfung erzielen und hoch qualifizierte Arbeitsplätze schaffen – beispielsweise in den Branchen Finanzwesen und Gesundheitstechnik sowie Blockchain / Künstliche Intelligenz.

Zudem zeichnet sich der Kanton durch seine zentrale Lage und hervorragende Infrastruktur aus. Er liegt direkt an der

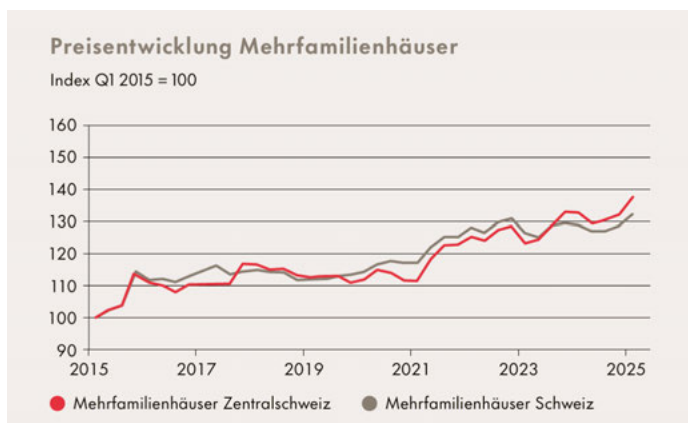
Nord-Süd- und Ost-West-Verbindung des Strassen- und Bahnverkehrs; der Flughafen Zürich-Kloten ist in 35 bis 60 Minuten erreichbar. Es gibt exzellente Schulen sowie ein umfangreiches Angebot für Kultur, Freizeit und Erholung, der Lebensstandard ist hoch. Somit alles in allem

viele Vorteile, die dazu führen, dass sich immer mehr Unternehmen und Einzelpersonen entscheiden, sich im Kanton Schwyz niederzulassen.

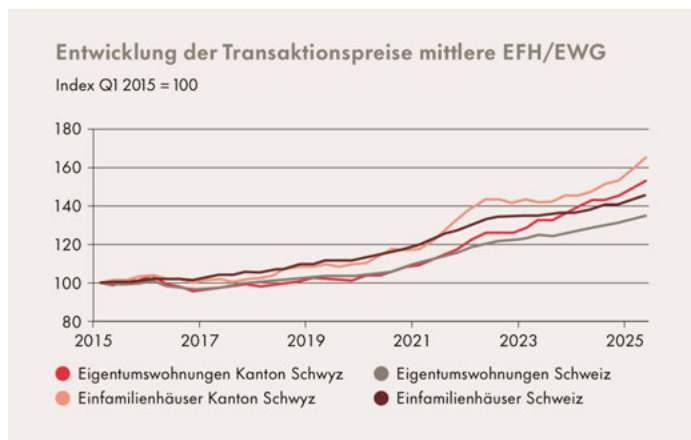
## DAS ANGEBOT AN WOHN-EIGENTUM BLEIBT KNAPP ...

Tatsächlich zählt der Kanton Schwyz zu den begehrtesten Wohnregionen in der Schweiz, was nicht ohne Folgen für den Wohnungsmarkt bleibt – sei es beim Wohneigentum oder bei den Mietwohnungen. Die ohnehin starke Nachfrage nach Wohneigentum haben die zuletzt rückläufigen Zinsen zusätzlich angekurbelt. Dies führt zu deutlichen Preisaufschlägen – sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen. Gleichzeitig wird das Mietangebot immer knapper, wodurch auch die Angebotsmieten anziehen.

Gemäss einer jüngst veröffentlichten Studie der SZKB Schwyzer Kantonalbank sind die Preisanstiege bei Einfamilienhäusern besonders auffällig: Während der



Quelle: SZKB, Q3 2025



Quelle: SZKB, Q3 2025





Der Kanton Schwyz ist als Standort für Wohnen und Arbeiten äusserst beliebt.

Schweizer Durchschnitt in den letzten zwölf Monaten ein Plus von 5,4 Prozent verzeichnete, kletterten die Preise im Kanton Schwyz um stattliche 11,8 Prozent. Eigentumswohnungen legten um 6,8 Prozent zu – hier lag der Preisanstieg ebenfalls über dem nationalen Mittelwert von +4,4 Prozent.

Auch bei den Eigentumswohnungen ist das Angebot weiter zurückgegangen: Der Anteil inserierter Objekte sank von 2,1 Prozent im zweiten Quartal 2024 auf 1,6 Prozent im zweiten Quartal dieses Jahres. Auf die hohe Nachfrage nach Stockwerkeigentum weist auch die kurze Vermarktungszeit hin: Eigentumswohnungen werden im Kanton Schwyz besonders schnell verkauft: Mit einer mittleren Insertionsdauer von 49 Tagen ist der Vermarktungszeitraum landesweit am kürzesten – der Schweizer Durchschnitt liegt mit 86 Tagen wesentlich höher.

### ... DIE PREISE STEIGEN WEITER

Gemäss den Erhebungen der SZKB-Ökonomen sind die Preise für Einfamilienhäuser im zweiten Quartal 2025 in allen Schwyzer Gemeinden gestiegen. Auffällig starke Zuwächse verzeichneten sie in der Innerschwyz Gemeinde Küsnacht sowie in den Ausserschwyz Gemeinden Lachen und Freienbach, wo die Preise im Vorjahresvergleich jeweils um deutlich mehr als 10 Prozent zulegten.

Bei den Eigentumswohnungen zeigten sich besonders markante Preisanstiege in den Innerschwyz Gemeinden Gersau und Ingenbohl – hier lag der Zuwachs bei jeweils über zehn Prozent. Nur in einer einzigen Gemeinde im Kanton – in Sattel – wurde mit einem Minus um 1,8 Prozent ein leichter Preisrückgang verzeichnet.

In Ausserschwyz erhöhten sich die Preise für gängige Eigentumswohnungen in allen Gemeinden – wobei der Preisanstieg in Freienbach mit einem Plus von 9,6 Prozent sowie in Lachen (+8,6%) und in Schübelbach (+7,4%) besonders markant ausfiel.

Angesichts der Attraktivität der Region und des günstigen Finanzierungsumfelds dürfte sich die Preisdynamik in den kom-

menden Monaten fortsetzen, prognostizieren die Autoren der SZKB-Studie mit Blick auf das knappe Angebot: Im Kanton Schwyz sind aktuell nur 1,3 Prozent der bestehenden Einfamilienhäuser zum Verkauf ausgeschrieben, dies liegt trotz eines leichten Anstiegs deutlich unter dem schweizweiten Durchschnitt (2,8%).

In den vergangenen zwölf Monaten wurden im Kanton Schwyz rund 160 Einfamilienhäuser und 430 Eigentumswohnungen zum Bau bewilligt. Im Segment der Eigentumswohnungen bleibe das Bewilligungsniveau im Zehnjahresvergleich überdurchschnittlich hoch, stellen die SZKB-Researcher fest. Während die Neubautätigkeit in Ausserschwyz vor allem



Quelle: SZKB, Q3 2025

## REZENSION

## DIGITALES IMMOBILIENMARKETING

In der Immobilienwelt ist die Digitalisierung im Gang – und davon ist auch das Marketing für Immobilien betroffen. Denn nicht nur bestehende Prozesse werden digitalisiert – es werden auch völlig neue Wege beschritten. Den Immobilienmarktakteuren stehen heute neue Instrumente und Geschäftsmodelle zur Verfügung, die erst durch digitale Technologien möglich wurden – Entwicklungen, welche das Potenzial haben, sowohl das Immobilienmarketing als auch die Vermarktung von Immobilien grundlegend zu verändern. Verfügen Immobilienfachleute über digitale Kompetenz, schafft dies bedeutende Wettbewerbsvorteile.

Hilfreich ist hier das jüngst erschienene Fachbuch DIGITALES IMMOBILIENMARKETING von Roman Bolliger, Beny Ruhstaller und Lars Sommerer. Um das digitale Potenzial im Marketing für Immobilien aufzuzeigen, haben die Herausgeber ausgewiesene Spezialisten aus der klassischen Immobilienwelt und aus der PropTech-Szene beigezogen und zusammen mit 59 weiteren Expertinnen und Experten aus der Immobilienpraxis wertvolles Fachwissen zu 40 ausgewählten Im-



mobilienthemen anschaulich zusammengefasst. Für Immobilienakteure empfiehlt sich das Buch, das eine Ergänzung zum bereits in 7. Auflage vorliegenden Standardwerk IMMOBILIENMARKETING: MEHRWERT FÜR LIEGENSCHAFTEN darstellt, als Pflichtlektüre.

Die grosse Bedeutung von Immobilienmarketing ist heute nicht mehr von der Hand zu weisen – mit ihrem neuen Buch bringen die Herausgeber das bestehende Wissen auf den neusten Stand.» **BW**

DIGITALES  
IMMOBILIENMARKETING  
Herausgeber:  
Immobilienwissen GmbH  
1. Auflage 2025, Hardcover,  
432 Seiten  
Preis: 69,70  
ISBN: 978-3-9526061-1-7

durch eine Grossüberbauung in Wangen mit knapp 80 Wohnungen angeregt werde, zeige sich in der Region Innerschwyz ein Rückgang, ausgehend von einem hohen Stand. Bei den Einfamilienhäusern verbleiben die Neubaubewilligungen in beiden Teilregionen auf tiefem Niveau.

Im Juni 2024 standen im Kanton Schwyz 152 Häuser und Wohnungen leer, die zum Verkauf ausgeschrieben waren, somit nur ein Objekt mehr als im Vorjahr, wie die SZKB-Experten berichten. Zwischen den beiden Regionen registrierten sie jedoch unterschiedliche Entwicklungen: Während der Leerstand in Ausserschwyz um 14 Objekte auf 63 sank, waren in Innerschwyz 89 und somit 15 mehr als im Vorjahr unbewohnt.

In beiden Regionen liegt der Leerstand beim Wohneigentum gemäss der Studie weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre: in Innerschwyz um rund zehn Prozent, in Ausserschwyz sogar um 28 Prozent.

MIETWOHNUNGSANGEBOT  
WEITER RÜCKLÄUFIG ...

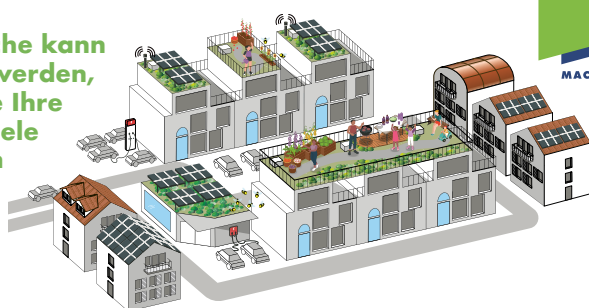
Die Mieten inserierter Wohnungen legten im Kanton Schwyz zwischen dem zweiten Quartal 2024 und dem zweiten Quartal dieses Jahres um 6,1 Prozent zu – und damit weitaus stärker als im landesweiten Durchschnitt (+1,3%). Auch die Insertionszeit von Mietwohnungen fällt im Kanton Schwyz mit durchschnittlich 17 Tagen deutlich kürzer aus als im Schweizer Mittel von 25 Tagen – und sie liegt sogar unter der Insertionsdauer im Kanton Zürich mit 19 Tagen. Darüber hinaus signalisiere die wachsende Zahl an Suchabos eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Schwyzer Gemeinden, so die SZKB-Researcher.

Derweil nimmt das Angebot an Mietwohnungen weiter ab. Im zweiten Quartal dieses Jahres lag die Zahl der inserierten Objekte im Kanton Schwyz, gemessen am Gesamtbestand, gemäss der Studie bei nur noch 2,3 Prozent – der Schweizer Mittelwert lag dagegen bei 3,7 Prozent. «Gleichzeitig bleibt die Nachfrage hoch: Auf eine angebotene Wohnung kommen hier im Schnitt knapp neun Suchende – der schweizweit dritthöchste Wert», berichtet Thomas Rühl, Chief Investment Officer und Leiter Research bei der SZKB.

## ANZEIGE

## DACH DER ZUKUNFT

Jede Fläche kann genutzt werden, damit Sie Ihre Energieziele erreichen können.



TECTON Kundendienst | [dachservice@tecton.ch](mailto:dachservice@tecton.ch)

[tecton.ch](https://tecton.ch)







*«Die Nachfrage bleibt  
hoch: Auf eine an-  
gebotene Wohnung  
kommen hier im  
Schnitt knapp neun  
Suchende – der  
schweizweit dritt-  
höchste Wert.»*

Thomas Rühl,  
Schwyzer Kantonalbank

In den letzten vier Quartalen sind im Kanton Schwyz 470 neue Mietwohnungen zum Bau bewilligt worden. Damit liegt das geplante Bauvolumen deutlich unter dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre – dieser liegt bei 610 Wohnungen pro Jahr.

### STEIGENDES PREISNIVEAU FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

Im Segment Mehrfamilienhäuser haben die Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank seit Anfang 2024 für steigende Preise gesorgt – denn mit diesem Schritt wurden Immobilieninvestments im Vergleich zu festverzinslichen Anlagen wieder attraktiver. Nachdem die Transaktionspreise von Schweizer Wohnrenditeobjekten 2024 noch seitwärts tendierten, hat die Preisentwicklung inzwischen deutlich an Dynamik gewonnen.

Gemäss der SZKB-Studie lagen die Preise von Wohnrenditeliegenschaften in der Zentralschweiz im ersten Quartal dieses Jahres um 3,6 Prozent über dem Vorjahreswert. Damit falle der Preisanstieg nicht nur stärker aus als im schweizweiten Mittel von 2,6 Prozent, sondern er liege auch über dem regionalen Zehnjahresdurchschnitt von 3,2 Prozent, sagt Thomas Rühl. Fazit des SZKB-Experten: «Das aktuell wieder vorherrschende Nullzinsumfeld sowie die geringen Leerstandsrisiken dürften der Nachfrage nach Renditeobjekten im weiteren Jahresverlauf zusätzlichen Rückenwind verleihen.» ▲



## Machbarkeitsstudien in Rekordzeit - mit Amenti

Für Entwickler, Architekten, Bauherren,  
Makler, Bewerber & Investoren

**Was kannst du bauen? Wie rentabel  
ist dein Projekt?**

Amenti liefert dir in weniger als einer Stunde  
präzise Antworten - dank der **grössten  
Baugesetz- und GIS-Datenbank der Schweiz**  
sowie KI-gestützter Analyse.

**Präzise. Schnell. Effizient.**

- In wenigen Minuten von der Idee zur Analyse
- Automatisierte 3D-Gebäudemodelle & Echtzeit-Berechnungen
- Variantenvergleich in Sekundenschnelle
- PV-Produktion & Fassade – clever kombiniert
- SIA 380/1-Wärmebedarf für die Baubewilligung
- Baukosten- und Renditeberechnungen auf Knopfdruck
- Ergebnisse als PDF-Report sowie CAD-Paket exportierbar



**Wer präzise plant,  
macht's mit Amenti!**

[www.amenti.ch](http://www.amenti.ch) / [info@amenti.ch](mailto:info@amenti.ch) /  
+41 44 224 49 00



**Teste Amenti jetzt!** Fordere unser 3-minütiges  
Demo-Video an und erlebe, wie du in Rekordzeit  
umfassende Machbarkeitsstudien erstellst.

# UK CALLING

**GROSSBRITANNIEN** – *Der britische Immobilienmarkt zeigt vielversprechende Anzeichen einer Erholung und ist damit für Investoren wieder attraktiv.*

## CITY OF LONDON

### TOP-PREIS

Ein etablierter, internationaler Immobilienfondsmanager hat im Juni 2025 ein erstklassiges Büroobjekt im Herzen der City of London für 169 Millionen GBP an einen japanischen Investor verkauft. Der Verkaufspreis lag über der unabhängigen Marktbewertung. Das achtschöckige Gebäude mit rund 11.300 Quadratmeter Bürofläche liegt nur wenige Schritte von der Bank of England entfernt. Nach dem Erwerb der Immobilie im Jahr 2021 führte der Verkäufer ein umfassendes Renovationsprogramm durch, erweiterte die mietbare Fläche, verbesserte die Ausstattung und das Nutzererlebnis, optimierte die ESG-Merkmale des Objekts und erhielt infolgedessen eine BREEAM Excellent Zertifizierung für das Gebäude.

## TAMWORTH / BIRMINGHAM

### TOP-LAGE

Im Juli 2025 erwarb ein internationaler Immobilienfondsmanager ein «mid-box»-Logistikobjekt in Tamworth mit einer Fläche von rund 16.000 Quadratmetern durch eine «Sale-and-Lease-back»-Transaktion. Das Objekt ist für den Mieter, einen Bodenbelag-Grosshändler, von strategischer Bedeutung. Aufgrund der guten Lage des Objekts lassen sich 90 Prozent der britischen Bevölkerung innerhalb von vier Stunden erreichen. Aufgrund der strategischen Lage des Objektes geht der Manager von einem attraktiven Mietsteigerungspotenzial aus.

Gastbeitrag: **PAOLA PRIONI UND PHILIP SIGNER, PENSIMO MANAGEMENT AG**

Grossbritannien hat keine einfachen Jahre hinter sich: Der Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union («BREXIT») ab 2016, die Mini-Budget-Krise im Herbst 2022 und der im selben Jahr beginnende Inflationsanstieg mit der signifikanten Marktkorrektur auf den Immobilienmärkten wirkten auf Immobilieninvestoren abschreckend. Doch inzwischen hat sich die Lage geändert: Der britische Immobilienmarkt steht im internationalen Vergleich wieder attraktiv da. So rangiert das UK im diesjährigen «Investor Intention Survey» des Branchenverbands INREV als bevorzugte Destination für Immobilieninvestitionen in Europa. Gemäss einer Studie von MSCI ist Grossbritannien mit einem Anlagevolumen von 891 Milliarden US-Dollar der drittgrösste institutionell verwaltete Immobilienmarkt der Welt – und zudem weltweit einer der liquidesten und transparentesten. Dies ermöglicht eine im internationalen Vergleich raschere Preisanpassung an die neuen Gegebenheiten, was wiederum der aktuellen Markterholung zugutekommt. Während sich das Investitionspotenzial in früheren Marktphasen primär auf einzelne Sektoren fokussierte, ist das Opportunitäten-Set, welches sich im aktuellen Marktzyklus ergibt, über verschiedene Segmente breit abgestützt.

### OFFICE: ZWEI-KLASSEN-MARKT

Wie in den meisten Büromärkten weltweit, hat der Sektor auch in Grossbritannien im

Nachgang an die Covid-Pandemie und der veränderten Mieternachfrage stark gelitten. Insbesondere das Finanzviertel in Canary Wharf bekam die Marktveränderung besonders hart zu spüren. Doch der britische Büromarkt zeigt eine starke Polarisierung – die Nachfrage konzentriert sich auf hochwertige, ESG-konforme Flächen. Gleichzeitig bleibt der Druck auf veraltete Bestände hoch, was zu einer Zwei-Klassen-Marktstruktur führt. So zeigen beispielsweise die Büromärkte Westend und London City eine starke Mieternachfrage, während das Angebot an modernen und qualitativ hochstehenden Flächen eingeschränkt bleibt. Daher wird erwartet, dass das Westend für das Jahr 2025 eine der stärksten Mietwachstumsraten unter den europäischen Städten aufweisen wird.

### LOGISTIK: «MULTI-LET»- UND «MID-BOX»-OBJEKTE GEFRAGT

Auch wenn sich die rekordhohen Mietwachstumsraten im britischen Logistiksektor in der Zwischenzeit normalisiert haben,







Verbesserte Rahmenbedingungen: Gemäss OECD-Prognose wird die britische Wirtschaft 2025 nach den USA das zweithöchste Wachstum unter den G7-Staaten erreichen.

bleibt der Sektor ein gefragtes Segment für Immobilieninvestoren. Die Auswahl der Objekte erfolgt jedoch selektiver, sowohl in Bezug auf die Lage und Verkehrsanbindung als auch auf die Objekteigenschaften. Interessante Investitionsoportunitäten ergeben sich beispielsweise im Segment von «Multi-let-Industrieassets, sowie mittelgrosse («Mid-box») Logistikobjekte. Diese Segmente sind von dem neuen Flächenangebot weniger betroffen, da sich die Entwicklungstätigkeit in den letzten Jahren vermehrt auf grossflächige Verteilzentren fokussierte. Die Nachfrage nach solchen Objekten stammt aus einem resilienten Mieter-Mix aus Einzelhändlern, Industrie, Logistik und kleinen sowie mittleren Unternehmen.

#### «BUILD-TO-RENT»: STETIG STEIGENDE NACHFRAGE

Die Nachfrage im chronisch unterversorgten Wohnungsmarkt in Grossbritannien bleibt hoch: Die durchschnittliche Vermarktdauer von Wohnungen liegt bei nur

17 Tagen. Aufgrund der stark gestiegenen Häuserpreise sowie der weiterhin hohen Hypothekensätze ist Wohneigentum für einen breiten Teil der Bevölkerung ausser Reichweite geraten, was die Nachfrage nach Mietobjekten weiter stärkt. Gleichzeitig ist die Zahl der Neubauten rückläufig, was unter anderem auf regulatorische Hürden sowie die Baukosteninflation zurückzuführen ist. Der Start von neuen Bauprojekten im letzten Jahr lag rund ein Drittel unter dem Wert von 2019. Diese Ausgangslage dürfte das Mietwachstum in diesem Sektor weiterhin stützen. Neben traditionellen «built-to-rent»-Konzepten gewinnen auch vermietete Einfamilienhäuser an Bedeutung, welche im ersten Halbjahr 2025 fast die Hälfte des Investmentvolumens des Sektors ausmachten.

#### RETAIL PARKS: COMEBACK

Der britische Einzelhandelsmarkt zeigt in Teilen eine bemerkenswerte Resilienz. Retail Parks verzeichnen eine spürbare Renaissance. Im ersten Halbjahr 2025 stieg

#### LONDON

### HOHES MIETPREIS-WACHSTUM

Ende 2024 erfolgte im Südwesten der britischen Kapitale der Abschluss der letzten Phase eines Wohnimmobilienentwicklungsprojekts durch einen der grössten «built-to-rent»-Manager des Landes. Zu der Überbauung zählen insgesamt 17 Gebäude mit mehr als 1.000 Wohnungen, die in zwei Etappen fertiggestellt wurden.

Die Überbauung zeichnet sich durch eine attraktive Ausstattung aus: Sie bietet ein breites Angebot an Wohnungen, einen Swimmingpool, Fitnesscenter sowie Home-Office-Stationen und Eventräume.

Die Nachfrage nach den Wohnungen ist hoch: Per Juli 2025 konnten bereits 98 Prozent der Wohneinheiten vermietet werden – und aufgrund der starken Nachfrage ergibt sich für das Objekt ein überdurchschnittliches Mietwachstum.



das Transaktionsvolumen um rund 15 Prozent auf 2,4 Milliarden GBP. Das Segment profitiert sowohl von seiner Rolle als Click-&-Collect-Hub im E-Commerce als auch von tiefen Angebotsrisiken, da in den letzten Jahren nur wenig Neufläche auf den Markt kam. Für Investoren locken zudem attraktive Einkommensrenditen: Die Anfangsrenditen liegen bei 6,5 bis 7,5 Prozent – mit Potenzial zur Kompression. Rückenwind kommt auch von den Konsumenten: In der ersten Jahreshälfte stiegen trotz erhöhter Inflation die Reallöhne an und die Einzelhandelsumsätze wuchsen ebenfalls. Die Rückkehr internationaler Touristen und die wachsende Lust auf physische Einkaufserlebnisse stärken zusätzlich die Nachfrage. Die Verbraucherstimmung bleibt im Juli 2025 zwar verhalten – doch die Ausgaben zeigen sich bislang robust.

#### BILDUNG UND FORSCHUNG: GEFRAGTE ALTERNATIVEN

Im Gegensatz zu anderen Immobilienmärkten sind gewisse Nischensegmente wie Studenten- oder Alterswohnen in Grossbritannien schon länger eine etablierte Anlageklasse. Britische Städte bleiben aufgrund des starken Wachstums der internationalen Studentennachfrage in den letzten zehn Jahren eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Laut HESA (Higher Education Statistics Agency) waren im akademischen Jahr 2023/24 insgesamt 2,3 Millionen Vollzeitstudierende an britischen

Universitäten eingeschrieben, was 16 Prozent über dem Niveau vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019/20 liegt.

Im Life-Science-Sektor bleibt der Angebotsengpass bestehen: In den etablierten Clustern – dem «Golden Triangle» (London, Cambridge, Oxford) – ist die Versorgung mit zweckgebundenen Laborflächen weiterhin beschränkt. Die britische Regierung bekräftigte zudem im Juli 2025 ihr Engagement für den Life-Science-Sektor, mit dem Ziel, die führende Rolle in diesem Segment auszubauen.

#### ENTSCHEIDEND: DIE UMSETZUNGSSTRATEGIE

Zusammenfassend lässt sich feststellen: Der britische Immobilienmarkt bietet aktuell ein attraktives Marktumfeld für Investoren mit langfristigem Horizont. Die Kombination aus einem stabilen Immobilienmarkt und strukturellen Nachfragetrends eröffnet zahlreiche Chancen und ein vielversprechendes Potenzial für Renditen und Wachstum. Nichtsdestotrotz bleiben auch einige Herausforderungen bestehen. Ein zentraler Risikofaktor ist die Volatilität der britischen Fiskalpolitik, die massgeblichen Einfluss auf das Zinsumfeld nimmt. Zudem bestehen weiterhin regulatorische Unsicherheiten, die in den vergangenen Jahren – insbesondere in den Bereichen Energieeffizienz und Mietrecht – spürbare Auswirkungen auf Investoren hatten.

Für Schweizer Investoren, die in den UK-Markt eintreten und von den Chancen profitieren möchten, empfiehlt es sich, dies über spezialisierte Manager zu tun. Diese sind nicht nur umfassend mit den bestehenden Risiken vertraut, sondern verfügen auch über fundierte Expertise in spezifischen Marktsegmenten. Die ideale Lösung für Schweizer Anleger, die in den britischen Immobilienmarkt investieren wollen, besteht in Multi-Manager-Anlagestrategien. Diese bieten eine breite Diversifikation, indem sie unterschiedlich spezialisierte Manager in den verschiedenen Marktsektoren kombinieren. So lassen sich Risiken minimieren und gleichzeitig die Chancen, die der Markt bietet, optimal nutzen. ▲

#### MANCHESTER

#### ATTRAKTIVE RENDITE

Ein internationaler Immobilienfonds erwarb im Juli 2025 einen Retail Park in Manchester. Das Objekt wurde 2004 eröffnet und verfügt über 36 Einheiten mit einer Gesamtfläche von rund 30.000 Quadratmetern. Ein tiefes Neuflächenangebot und rückläufige Leerstandsquoten stützen das Mietwachstum. Neben einer attraktiven Einkommensrendite bietet das Objekt weiteres Wertsteigerungspotenzial durch die Verbesserung des Mieter-Mixes.

ANZEIGE



## Transaktionsmanagement für Anlageimmobilien

Ihr Ansprechpartner:  
Martin Brüngger  
Leiter Anlageimmobilien  
+41 44 914 10 63  
bruengger@ginesta.ch

*Ginesta*  
Immobilien

# Technologie, Marketing und KI: Investitionen für den Kundenerfolg

Die Immobilienbranche befindet sich im Umbruch. Digitale Prozesse, neue Kundenerwartungen und ein zunehmender Wettbewerb stellen Makler und Bewirtschafter vor wachsende Herausforderungen. Um hier erfolgreich zu bleiben, braucht es Partner, die Sichtbarkeit, Sicherheit und Effizienz für die Immobilienvermarktung garantieren. Genau hier setzt die SMG Real Estate an. Mit gezielten Investitionen in Marketing, Technologie und Innovation entwickelt sie ihre Plattformen Homegate und ImmoScout24 weiter und sichert Immobilienprofis praxisnahen Mehrwert für ihr Business.

## Marketingpower für mehr Reichweite

Ein zentraler Erfolgsfaktor ist die Sichtbarkeit von Immobilienangeboten. Daher investieren die Plattform-Marken gezielt angemessene Budgets, um ihre integrierten Marketingaktivitäten laufend zu optimieren und effizienter zu gestalten. Ziel ist es, die richtigen und relevanten Interessenten verstärkt auf die Inserate aufmerksam zu machen, die Marktchancen für die Business-Kunden weiter zu optimieren und Homegate wie auch ImmoScout24 dauerhaft als top Immobilienplattformen der Schweiz zu positionieren. Dazu entwickelt und realisiert die SMG Real Estate mit einem unternehmenseigenen Expertenteam umfassende strategische und operative Massnahmen: Inspirierende Inhalte im Content Marketing schaffen Aufmerksamkeit und sprechen qualifizierte Interessenten an, Social-Media-Kampagnen adressieren gezielt unterschiedliche Zielgruppen und interaktive User-Engagement-Strategien binden nachhaltig Menschen, die auf Immobiliensuche sind. Jeder dieser Ansätze gewährleistet, dass



fis darauf konzentrieren können, ihre Immobilien schnell, sicher und erfolgreich zu vermarkten.»

## Künstliche Intelligenz für mehr Effizienz

Neue KI-basierten Funktionen ermöglichen es, Inserate gezielter auszuspielen, optimale Zeitpunkte für die Ansprache zu nutzen und mit fundierten Datenanalysen die Relevanz zu steigern. Für die Praxis bedeutet das: spürbarer Zeitgewinn, mehr qualifizierte Leads und eine noch professionellere Vermarktung.

Die Kombination aus umfangreicher Datenbasis und intelligenter Technologie verschafft Maklern und Bewirtschaftern einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil. «KI ist für uns kein Schlagwort, sondern ein Werkzeug, das den Alltag unserer Kundinnen und Kunden messbar erleichtert», so Sandro C. Principe.

die Immobilien der Business-Kunden zum richtigen Zeitpunkt auf den reichweitenstärksten Kanälen präsent sind.

## Technologische Stabilität als Basis

Neben Reichweite zählt vor allem Verlässlichkeit. Täglich greifen Hunderttausende für ihre Suchen auf ImmoScout24 und Homegate zu – entsprechend muss die Technik jederzeit stabil funktionieren. Ein spezialisiertes Team gewährleistet, dass die Systeme leistungsstark laufen, flexibel skalieren und kontinuierlich mit Innovationen weiterentwickelt werden.

Auch das Thema Sicherheit gewinnt zunehmend an Bedeutung. Angesichts steigender Cyberangriffe investieren die Plattformen in moderne Schutzmechanismen. Mit der obligatorischen Zwei-Faktor-Authentifizierung (MFA) werden Kundendaten zuverlässig geschützt. «Nur auf einer sicheren Grundlage können unsere Partner erfolgreich arbeiten», betont Sandro C. Principe, Director Business Customer bei SMG Real Estate: «Unsere Plattformstabilität und Sicherheitsanforderungen sorgen dafür, dass sich Immobilienpro-

## Weitere Informationen

SMG Swiss Marketplace  
Group AG  
Thurgauerstrasse 36  
8050 Zürich

[swissmarketplace.group/  
real-estate](https://swissmarketplace.group/real-estate)

**smg** | swiss  
marketplace  
group  
Empowering Swiss Real Estate



Sandro C. Principe,  
Director Business Customer

## INTERVIEW DES MONATS

# «UNTERSCHÄTZTE KLIMARISIKEN»

Interview: **RICHARD HAIMANN**

**IB:** Herr Baumann, der Diplometeorologe und TV-Moderator Sven Plöger hat über die Auswirkungen des Klimawandels ein Buch mit dem Titel geschrieben «Zieht Euch warm an, es wird heiss». Müssen sich Immobilieninvestoren auch «warm anziehen»?

**ROGER BAUMANN:** Die Redewendung «sich warm anzuziehen» bedeutet, sich auf eine schwierige Situation vorbereiten zu müssen. In diesem Sinn ist die Antwort ein klares Ja. Die globale Erwärmung führt in erheblichem Umfang zu steigenden Risiken durch Extremereignisse wie Starkregen, Flusshochwasser und Stürme für Liegenschaften in exponierten Lagen. Der Klimawandel ist kein Zukunftsszenario, sondern ein realer Risikofaktor, und führt bereits heute zu steigenden Betriebskosten und sich verändernden Standortbedingungen.

Das Climate Resilience Team von Zurich Resilience Solutions hat eine Bewertungsmethodik entwickelt, um die potentiellen Klima-Risiken für jede einzelne Immobilie und somit auch ganze Portfolios ermitteln zu können. Weshalb? Es gibt doch bereits eine Flut von Daten, die zeigen, an welchen Standorten und in welcher Häufigkeit es zu Extremwetterereignissen kommt. Das ist genau der Punkt. Wir wissen, wo in der Vergangenheit extreme Wetterereignisse aufgetreten sind. Das ist aber nur ein Blick in den Rückspiegel. Wir brauchen jedoch eine Be-

wertungsmethodik über das gesamte Portfolio hinweg, die auf proprietären Daten und fundierter Expertise beruht und aufzeigt, an welchen Standorten diese Gefahren künftig auftreten werden, mit welchem Schadenausmass wir rechnen müssen und wie wir uns adäquat anpassen und entsprechend investieren sollen. Wir erreichen dies unter anderem über eine digitale Plattform, die eine klare Kommunikation zwischen den verschiedenen Stakeholdern ermöglicht und so die Umsetzung der erforderlichen Anpassungsmassnahmen erleichtert.

*Das ist mit den bisherigen Berechnungsmodellen nicht möglich?*

Die bislang bestehenden Tools basieren allein auf historischen Daten zum Wettergeschehen und den dadurch ausgelösten Wertveränderungen an den

«Obne Risikoanalyse  
können Bestands-  
halter nicht wissen, wie  
hoch das Gefahren-  
potenzial für jede ein-  
zelne ihrer Liegen-  
schaften ist, geschweige  
denn für das gesamte  
Portfolio.»

Immobilienmärkten. Wir wissen also, an welchen Standorten mit einer hohen Frequenz an Extremwetterereignissen Liegenschaften Wertverluste erfahren haben. Die bisherigen Tools zeigen aber nicht den mittel- bis langfristigen Einfluss von Klimaveränderungen – also die systematischen, längerfristigen Entwicklungen über einzelne Wetterereignisse hinaus...

*Beispielsweise, dass Objekte schwieriger oder gar nicht mehr zu vermieten sind oder die Betriebskosten durch höhere Versicherungspolicen steigen?*

Richtig. Jedoch spielen für die Attraktivitätsbemessung in Bezug auf Vermietbarkeit eine Vielzahl zusätzlicher Faktoren eine Rolle. Sie wird aber zunehmend in Bewertungsmodellen abgebildet werden können. Bezüglich der Frage zu den erhöhten Betriebskosten: Mit den vorhin erwähnten Schadensschätzungen auf Portfolio-Ebene können wir die künftige Versicherbarkeit und Finanzierbarkeit sowie das Risiko von «Stranded Assets» sicherlich besser einschätzen. Insbesondere wollen wir ermitteln, welchen Einfluss die durch den Klimawandel ausgelösten Naturgefahren künftig auf die Wertentwicklung von Liegenschaften haben könnten – und zwar auch an Standorten, an denen erst in Zukunft Extremwetterereignisse auftreten. Nur dann lassen sich für ganze Immobilienportfolios – und deren einzelne Liegenschaften Handlungsempfehlungen geben, um Wertverluste zu verhindern.

*Wie soll Ihr neues Analysesystem dies leisten?*

Das «Climate Spotlight» beruht auf eigens entwickelten Daten, kombiniert globale Klimamodelle mit lokalen Gefahrenkarten. Dadurch können wir detaillierte,





© Marco Blesano

Roger Baumann, COO Zurich Insurance Group Investment Management

## ZUR PERSON

Roger Baumann ist seit 2019 Chief Operating Officer und Head Product Development Global Real Estate bei Zurich Insurance Group Investment Management. Zuvor war er als Chief Operating Officer und Head Sustainability bei Credit Suisse Real Estate Asset Management tätig. Er hat an der ETH Zürich Bauingenieurwesen studiert, einen Dual Degree MBA abgeschlossen und ist Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

standortspezifische Analysen auf Basis von vier verschiedenen Klimaszenarien des IPCC – des Intergovernmental Panel on Climate Change, des Weltklimarats der UNO – für Zeiträume bis zum Jahr 2100 vornehmen, und selbstverständlich auch für kürzere Zeiträume.

*Das ermöglicht Ihnen, Schätzungen über die Eintrittswahrscheinlichkeit zu erhalten?*

Ja, aber damit hört es nicht auf: Erst der Einbezug objektspezifischer Daten, die die Exponierung und vorhandene Schutzmassnahmen beschreiben, ermöglicht es, ein vollständiges Bild des Risikos zu erhalten und Schäden sowohl für einzelne Standorte als auch auf Portfolio-Ebene zu quantifizieren. Für eine optimale Allokation unserer Ressourcen ist es weiter essenziell, die Priorisierung von erforderlichen Anpassungsmassnahmen risikoorientiert nach Asset-Exposure vornehmen

zu können und den finanziellen Mehrwert, den Return on Investment, zu verstehen. Wo erforderlich, führen wir zusätzliche Vor-Ort-Besichtigungen durch unsere Klimaexperten durch.

*Nun ist allgemein bekannt, dass es künftig zu mehr Starkregenereignissen kommen wird, weil wärmere Luftmassen mehr Feuchtigkeit speichern und entsprechend höhere Wassermengen abregnen. Weshalb also sollten Bestandshalter ihre Liegenschaften detailliert auf Risiken hin untersuchen lassen? Genügt es nicht, einfach mehr in den Schutz vor Überschwemmungen zu investieren – beispielsweise durch erhöhte Gebäudeeingänge und wasserdichte Keller?*

Diese vergleichsweise günstigen Adaptionsmassnahmen werden nicht bei allen durch Starkregen und Überschwemmungen gefährdeten Immobilien ausreichen. An stark

bedrohten Standorten werden wohl auch Flutschutztore und Rückstauklappen zum Einsatz kommen müssen. Doch ohne eine detaillierte Risikoanalyse können Bestandshalter gar nicht wissen, wie hoch das Gefahrenpotenzial für jede einzelne ihrer Liegenschaften ist, geschweige denn für das gesamte Portfolio. Erschwerend kommt hinzu, dass sich die Risiken an zahlreichen Standorten kumulieren. Immobilien sind vielerorts einer Mehrzahl von Bedrohungen ausgesetzt.

*Beispielsweise, weil in den Bergregionen Orte nicht nur immer häufiger durch Murgänge aufgrund der steigenden Starkregenereignisse gefährdet sind, sondern zusätzlich durch Felsstürze ausgelöst durch das Tauen des Permafrosts?*

Die Vorgänge in Blatten haben eindrücklich gezeigt, wie diese Faktoren ineinandergreifen können. Anwohner berichteten, dass ein grösserer Felsbrocken abgebrochen sei, der nahezu bis in den Talgrund vorgedrungen sei. Am 17. Mai wurden dann glücklicherweise erste Bewohner von der Gemeinde Blatten evakuiert. In den Tagen zuvor wurden in der Region des Gletschers

Bodenbewegungen festgestellt. Elf Tage später ereignete sich der verheerende Bergsturz. Und der Klimawandel schafft weitere bedrohliche Kombinationen. So kommt es einerseits zu immer mehr Starkregenereignissen, gleichzeitig aber auch zu immer intensiveren Hitzeperioden. Letztere lassen das Erdreich austrocknen und hart wie Beton werden. Kommt es danach zu Starkregen, kann das Wasser nicht im Boden versickern. Die Folge sind deutlich stärkere Überschwemmungen, durch die deutlich mehr Gebäude gefährdet sind als in der Vergangenheit.

*Die Analyse des Climate Resilience Teams zeigt, dass Starkwindereignisse künftig der stärkste Gefahrenfaktor sind...*

Durch die globale Erwärmung treten Stürme häufiger und mit deutlich höherem Zerstörungspotential auf. Das gilt nicht nur für tropische Wirbelstürme wie Hurrikane und Taifune, sondern auch für Orkane und Tornados, die ausserhalb der Tropen

entstehen. Die durch sie verursachten Schadenssummen erreichen immense Dimensionen. Der Hurrikan Katrina verursachte in den USA einen Versicherungsschaden von 62,2 Milliarden US-Dollar.

*Zudem verstärken Winde die Folgen von anderen Schadenereignissen...*

Das beobachten wir immer häufiger. Stürme können Flutwellen aufbauen und Waldbrände mit hohen Geschwindigkeiten vorantreiben. Letzteres war in diesem Frühjahr eindrucksvoll in Südkalifornien zu beobachten. Zunächst hatte eine acht Monate lange Periode ohne jeglichen Niederschlag über den Winter hinweg Boden und Vegetation ausgetrocknet. Als sich die ersten Feuer entzündet hatten, trieben starke Winde die Flammen in rasendem Tempo voran und zerstörten auch ganze Ortschaften.

*Mehr als 30 Menschen starben, 18.189 Gebäude wurden zerstört. JPMorgan schätzte jüngst den Versicherungsschaden auf «mehr als 20 Milliarden*

*US-Dollar». Sind Immobilien in den gefährdeten Regionen Südkaliforniens noch gegen Waldbrände versicherbar? Waldbrände stellen in Südkalifornien eine grosse Herausforderung für die Versicherbarkeit von Immobilien dar. In besonders gefährdeten Regionen ist es für viele Versicherer derzeit schwierig, adäquaten Versicherungsschutz anzubieten, da die Risiken und Schäden stark gestiegen sind. Das Grundprinzip der Versicherung basiert auf einer ausgewogenen Risikoverteilung innerhalb einer Gemeinschaft. Wenn jedoch das Risiko für alle Mitglieder zu hoch wird, kann dies die Tragfähigkeit des Systems gefährden.*

*Auch in anderen Ländern sind Immobilien gegen bestimmte Gefahren nicht mehr versicherbar. In Griechenland etwa ebenfalls gegen Feuer in brandgefährdeten Regionen, in Deutschland gegen Überschwemmungsschäden in Gegenden, in denen es häufig zu Starkregenereignissen kommt. Ist dies auch für die Schweiz vorstellbar, etwa in den Bergregionen?* Die Diskussion darüber wird wohl geführt werden, wenn sich Murgänge und Bergstürze häufen und die durch sie hervorgerufenen Schadenssummen immer weiter steigen. Generell gilt: Je höher die Wahrscheinlichkeit eines Schadenereignisses ist, desto schwieriger wird es für die Eigentümer werden, Policen für betroffene Objekte zu bekommen. Dies unterstreicht die Notwendigkeit, proaktiv in Adaptionsmassnahmen zu investieren.

*Orte können gegen Extremereignisse gewappnet werden. Lawinenverbauungen werden seit mehr als 100 Jahren erfolgreich eingesetzt...*

Korrekt. Solche aufwändigen Adaptionsmassnahmen sind aber nur in Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand möglich. Bund, Kantone und Gemeinden werden sich künftig wohl finanziell stärker bei der Abwehr von Naturgefahren beteiligen müssen. Denn mit dem fortschreitenden Klimawandel steigt deren Eintrittswahrscheinlichkeit. Zudem lässt sich das Beispiel der



© Marco Blessano

Lawinenverbauungen nicht generell auf alle Extremereignisse übertragen. Lawinen gehen aufgrund der Hangneigung – in vorausberechenbaren Bahnen nieder. Es lässt sich genau ermitteln, welche Häuser oder Ortsteile gefährdet sind und wo Schutzbauten angelegt werden müssen.

*Das gilt für andere Extremereignisse nicht? Überschwemmungen betreffen in der Regel nicht nur einzelne Liegenschaften oder Ortsteile, sondern ganze Gebiete inklusive der Infrastruktur wie Strassen oder Stromversorgung. Deshalb sind hier sehr umfangreiche Adaptionsmassnahmen nötig. Öffentlich-Private Partnerschaften dürften dabei weiter an Bedeutung gewinnen, um die anfallenden Kosten dauerhaft zu bewältigen. In Japan werden Neubauten seit Jahrzehnten so errichtet, dass sie selbst stärksten Erdbeben widerstehen können. Können neue Gebäude nicht auch so konstruiert werden, dass sie gegen Extremwetterereignisse gefeit sind?*

Selbstverständlich ist dies möglich und geschieht häufig bereits in Hochrisikoregionen. An flutgefährdeten Standorten werden Neubauten beispielsweise mit robusten Erdgeschossbereichen und speziellen Schutzsystemen ausgestattet. Auch manche Bestandsobjekte können so modernisiert werden, dass sie gegen Bedrohungen besser geschützt sind. Allerdings geschieht dies derzeit ebenfalls nur durch den Blick in den Rückspiegel. Entsprechend sichere Neubauten werden dort errichtet und Aufrüstungen von Bestandsobjekten

«Mittelfristig besteht die Gefahr, dass Immobilien mit hohem Klimarisiko für Investoren unattraktiv werden und schwerer verkäuflich sind.»

«Je höher die Wahrscheinlichkeit eines Schadensereignisses ist, desto schwieriger wird es für die Eigentümer, bezahlbare Policen für betroffene Objekte zu bekommen.»

vorgenommen, wo es in der Vergangenheit zu Extremereignissen gekommen ist und die Bedrohungslage dadurch deutlich wurde.

*Ein Hinweis von Ihnen auf das neue Risiko-Analyse-Instrument, mit dem Sie in die Zukunft blicken wollen, um zu erkennen, wo sich künftig Klimarisiken häufen dürften...*

Wind-, Flut- und Brandgefahren werden aufgrund des Klimawandels auch in Regionen auftreten, die bislang von diesen Bedrohungen verschont worden sind. Und an zahlreichen bereits betroffenen Standorten werden die Risiken weiter zunehmen.

*Doch nicht alle Investoren und Bestandshalter sind sich dieser Gefahren bewusst?*

Das wird sich mit der Zunahme von Klimarisiken ändern. Mittelfristig – über drei bis fünf Jahre – besteht die Gefahr, dass Immobilien mit hohem Klimarisiko für Investoren unattraktiv werden und schwerer verkäuflich sind. Zurzeit werden die Risiken teilweise von Marktakteuren noch unterschätzt, so dass sich Käufer für gefährdete Objekte finden lassen. Dies dürfte sich jedoch mit zunehmendem Bewusstsein und strengeren Regularien ändern. Die EU-Taxonomie und die CSRD, die Corporate Sustainability Reporting Directive, verlangen Klimarisiken offenzulegen. Auch Gebäudelabels wie LEED anerkennen die Bedeutung von Klimarisiken stärker und bieten mehr

Anreize, um Immobilien zu schaffen, die gegen sie gefeit sind.

*Das Gesamtportfolio der Zurich umfasst mehr als 700 Liegenschaften in der Schweiz und weiteren 20 Ländern in Europa, Asien und Nordamerika im Gesamtwert von mehr als 20 Milliarden Franken. Haben Sie dieses Portfolio mit all seinen Liegenschaften mit dem neuen Analyse-Instrument auf potentielle Klimarisiken hin untersucht?*

Ja, die erste Phase beinhaltet die Identifikation und Priorisierung aller Standorte, einschliesslich der Quantifizierung möglicher finanzieller Schäden. Danach folgen gezielte und detaillierte Standortbewertungen und Vorschläge für konkrete Adaptionsmassnahmen.

*Ich vermute, Sie wollen das detaillierte Ergebnis der Analyse jetzt nicht ausbreiten...*

Nein, das sind vertrauliche Interna und wird offengelegt im Rahmen des anstehenden Reportings der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures, der TCFD. Ich kann Ihnen so viel sagen: Die Analyse hat gezeigt, dass unser Portfolio weitgehend sehr resilient gegen Klimarisiken ist.

*Heisst dies, die Zurich wird keinerlei Anpassungen am Portfolio vornehmen oder werden Sie sich von einzelnen Immobilien trennen?*

Als grosser Asset-Eigentümer, -Manager und -Versicherer verfolgen wir in unserem Portfolio-Management einen proaktiven Ansatz, um Risiken zu minimieren und den langfristigen Wert des Portfolios zu sichern. Das bedeutet: Kontinuierliche Identifikation gefährdeter Objekte, Assessment, Planung und Umsetzung von Adaptionsmassnahmen.

*Zu den Adaptionsmassnahmen zählt der Verkauf einzelner Liegenschaften? Es ist nicht auszuschliessen, dass zu künftigen Adaptionsmassnahmen der Verkauf von einzelnen Liegenschaften gehört. Im Ankauf werden Klimarisiken bereits mit berücksichtigt. ■*



Allreal Holding AG

## ERGEBNIS STARK VERBESSERT

Das Immobilien- und Bauunternehmen Allreal hat im 1. Halbjahr 2025 das Unternehmensergebnis nach Neubewertung um 73,8 Prozent auf 116,8 Mio. CHF erhöht. Der Neubewertungseffekt liegt bei 70,3 Mio. CHF – eine deutliche Steigerung gegenüber dem 1. Halbjahr 2024 (+6,7 Mio.). Die Aufwertung des Portfolios führt Allreal auf erfolgreiche Vertragsabschlüsse, höhere Marktmieten und die vorteilhafte Zinsentwicklung zurück. Wegen des Projektstarts sanken die Mieterträge von 111,0 Mio. auf 103,5 Mio.

CHF. Höhere Erträge aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum (+22,1% auf 26,0 Mio.) und ein tieferer Finanzaufwand (–11,1% auf 16,0 Mio.) kompensieren den Rückgang, sodass vor Neubewertungseffekten das Unternehmensergebnis immerhin um 3,5 Prozent auf 62,6 Mio. CHF stieg. Im Segment Immobilien ging das operative Unternehmensergebnis indes von 61,7 Mio. auf 57,8 Mio. CHF zurück. Für das Gesamtjahr erwartet die Allreal eine stabile Geschäftsentwicklung und ein «operatives Ergebnis in etwa auf Vorjahreshöhe». **AW**

PSP Swiss Property AG

## PROGNOSE FÜR 2025 BESTÄTIGT

PSP Swiss Property hat im 1. Halbjahr keine Transaktionen getätigt. Die Leerstandsquote stieg seit Anfang Jahr von 3,2 auf 4,0 Prozent. Die Neubewertung der Liegenschaften ergab eine Aufwertung um 113,4 Mio. CHF, wovon 1,7 Mio. CHF auf die Entwicklungsliegenschaften entfielen. Gemäss PSP resultierte die Aufwertung «hauptsächlich aus der positiven Entwicklung der Anlageliegenschaften an Zentrumsanlagen in Zürich». Der durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz für das Gesamtportfolio sank infolge einer Anpassung der Inflationserwartung durch den Bewerter nominal auf 3,56 Prozent (–0,25%) und blieb real unverändert bei 2,54 Prozent.

Dass der Liegenschaftenertrag sinken würde, hatte PSP angekündigt. Er gab in der Berichtsperiode auf 173,9 Mio. CHF nach (–1,3%). Das Vorjahresergebnis beinhaltete zwei Sondereffekte von insgesamt 2,6 Mio. CHF. Like-for-like stieg der Liegenschaftsertrag um 1,2 Prozent, wobei 1,0 Prozent auf Indexanpassungen entfielen. Da keine Liegenschaften verkauft wurden, verringerten sich die Erlöse aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften und von Entwicklungsliegenschaften um 11,3 Mio. respektive um 0,6 Mio. CHF.

Das operative Ergebnis exklusive Liegenschaftserfolge verringerte sich gegenüber der Vorjahresperiode auf 106,9 Mio. CHF (–5,9%). Der Reingewinn stieg indes von 156,3 Mio. auf 194,3 Mio. CHF, was vor



Giacomo Balzarini, CEO PSP Swiss Property

allem darauf zurückzuführen ist, dass die Aufwertungen im Vorjahreszeitraum (44,7 Mio.) deutlich tiefer ausgefallen waren.

Die PSP erwartet, dass das Angebot an erstklassigen Immobilien, die in die langfristige Strategie passen, knapp bleibt – was auf eine weitere Zurückhaltung der Gesellschaft am Transaktionsmarkt hindeutet. An der Analystenkonferenz wies CEO Giacomo Balzarini auf den zyklischen Charakter des Immobiliengeschäfts hin und betonte, bei Zukäufen sei zu bedenken, wie man mit ihnen durch den Zyklus kommt. Grosse Verkäufe seien nicht geplant, allenfalls kleinere Portfoliobereinigungen: «Wir fühlen uns mit dem Portfolio, das wir haben, ziemlich wohl.»

Die Prognose für 2025 bleibt stehen: Erwartet wird ein leichter Rückgang des EBITDA ohne Liegenschaftserfolge von rund 304,9 Mio. auf 300 Mio. CHF. **AW**

Flughafen Zürich AG

## REKORDERGEBNIS IM ERSTEN HALBJAHR

Die Nachfrage nach Flugreisen bleibt hoch – und so kann die Flughafen Zürich AG im ersten Halbjahr 2025 ein positives Konzernergebnis von 161,3 Mio. CHF vermelden. Gegenüber der Vorjahresperiode ist dies ein Plus von 6 Prozent und das höchste Halbjahresergebnis der Unternehmensgeschichte. Die Erträge beziffern sich auf 640,7 Mio. CHF (+2% ggü. 1. Hj. 2024; ); davon Aviation-Erträge 327,3 Mio. CHF, nicht-aviatische Erträge 313,4 Mio. CHF). Die Betriebskosten sanken aufgrund tieferer Strombeschaffungskosten auf 281,8 Mio. CHF (–1%). Das EBITDA stieg auf 358,8 Mio. CHF (+3%).

Die Kommerz- und Parking-Erträge blieben im ersten Halbjahr 2025 mit 132,2 Mio. CHF leicht unter Vorjahresniveau (–1%). Hauptursache hierfür sei das reduzierte Kommerzangebot im landseitigen Airport Shopping aufgrund der laufenden Bautätigkeiten, teilt die Flughafen Zürich AG mit. Die Immobilienerträge legten im Vorjahresvergleich minimal auf 98,4 Mio. CHF zu. Im Berichtszeitraum investierte die Flughafen Zürich AG 422,9 Mio. CHF (1. Hj. 2024: 275,4 Mio.) in Sachanlagen und Projekte, davon entfielen 307,4 Mio. CHF auf den Standort Zürich (117,0 Mio. CHF). Darin enthalten ist die Übernahme des Radisson-Blu-Gebäudes für 155,0 Mio. CHF. Grösstes Einzelprojekt am Standort Zürich ist der Ersatzneubau des Dock A mit Tower und Dockwurzel; die Vorbereitungsarbeiten laufen. Weitere Bauarbeiten im Flughafenperimeter kommen ebenfalls voran, u.a. die Erneuerung der Gepäcksortieranlage. Nach der Inbetriebnahme im Jahr 2024 konzentrierten sich die Arbeiten im ersten Semester auf die Ablösung der Verbindung zum Dock E; die Fertigstellung ist bis 2027 vorgesehen. Auch die landseitige Passagierinfrastruktur entwickelt sich weiter: Passagierwege werden optimiert und von der Warenlogistik entflochten und zusätzliche Retail- und Gastronomieflächen geschaffen. Im Osten des Flughafens befindet sich die Frachthalle Rächtenwisen im Rohbau; zudem wird in der Zone West ein neues Terminal für Business und General Aviation geplant. **BW**

Intershop Holding AG

## LIEGENSCHAFTSERTRAG DEUTLICH GESTIEGEN

Die Intershop Holding AG meldet für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres einen Liegenschaftsertrag von 44,3 Mio. CHF. Gegenüber der Vorjahresperiode ist dies ein Anstieg um 8,1 Prozent, was gemäss Angaben der Immobiliengesellschaft vor allem durch die Transaktionen der letzten 18 Monate begünstigt wurde. Auf vergleichbarer Basis legte der Ertrag um 2,0 Prozent zu. Beim Betriebserfolg (EBIT vor Bewertungsveränderungen) gab es einen Anstieg um 14,6 Prozent auf 36,0 Mio. CHF. Der Liegenschaftsaufwand hat sich auf 4,7 Mio. CHF erhöht (+14,4%) – was den Angaben zufolge einem Anteil von 10,7 Prozent des Liegenschaftsertrags entspricht und damit «im erwarteten Rahmen liegt». Die Betriebskosten legten bedingt durch Projektaufwände auf 7,8 Mio. CHF zu (+9,6%); die Personalkosten blieben auf Vorjahresniveau. Stabil bleibt auch die Eigenkapitalquote mit 56,2 Prozent und der Verschuldungsgrad (LTV) mit 33,0 Prozent (durchschnittliche Zinskosten: auf 1,25%).

### BEWERTERWECHSEL

In der Erfolgsrechnung springen vor allen Dingen Nettoaufwertungen des mittlerweile rd. 1,8 Mrd. CHF schweren Portfolios in Höhe von 200,2 Mio. CHF ins Auge (H1 2024: +22,4 Mio.). Sie trieben den Semestergewinn von 52,7 Mio. auf 175,9 Mio. CHF in die Höhe. Insbesondere Liegenschaften in der Stadt Zürich seien höher bewertet worden – aufgrund von gesunkenen Diskontsätzen sowie einer Neubewertung von vorhandenen Entwicklungspotenzialen, teilt das Unternehmen mit.



Simon Haus, CEO Intershop Holding AG

Der hohe Aufwertungsgewinn hängt wohl auch mit dem Bewerterwechsel von KPMG zu CBRE und einem anderen Ansatz des neuen Dienstleisters zusammen. Die stärker auf den Markt zum Stichtag bezogene Herangehensweise sei teilweise auch mit einer deutlich negativeren Einschätzung einhergegangen, wie Intershop CEO Simon Haus im Rahmen der Bilanzpressekonferenz erläuterte. Mit Blick auf die geänderte Bewertungspraxis macht Intershop seine Investoren schon einmal darauf aufmerksam, dass in Zukunft Verkaufserlöse weniger stark über dem Buchwert liegen als in der Vergangenheit, «da operative Erfolge und Entwicklungsfortschritte schneller in den Bewertungen abgebildet werden». Am Geschäftsmodell und den Renditen für die Investoren ändere sich dadurch allerdings nichts.

### AUSBLICK BESTÄTIGT

Ohne Neubewertungen verzeichnete Intershop im Halbjahr einen spürbaren Rückgang des Gewinns von 36,0 Mio. auf 28,6 Mio. CHF. Dieser Rückgang sei im Rahmen einer «erwarteten Normalisierung der Steuerquote» zu verstehen. Der Steueraufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 2,2 Mio. auf 56,7 Mio. CHF. Dafür waren Haus zufolge nicht zuletzt Steuern auf Aufwertungen im Kanton Zürich verantwortlich. Nach einem Verkaufsgewinn von 2,6 Mio. CHF im ersten Halbjahr erwartet Intershop für das Gesamtjahr einen Verkaufsgewinn vor Steuern von mindestens 15 Mio. CHF.

Das Jahresziel der Steigerung des Nettoliegenschaftsertrags um mindestens 8 Prozent unter Ausschluss von Transaktionen (Stand per Ende Februar 2025) wird bestätigt. Im Ausblick enthalten ist auch die Einschätzung, dass sich die Mietvertragsabschlüsse «infolge der wirtschaftlichen Lage» verlangsamen werden.

Und es gibt noch eine weitere Neuigkeit, die Intershop im Zusammenhang mit den Halbjahreszahlen zu vermelden hatte: Das Unternehmen hat seine Gruppenstruktur verschlankt und aus insgesamt elf Gesellschaften, in denen Liegenschaften gehalten oder Managementaufgaben gebündelt waren, vier gemacht. **AW**

Investis Holding SA

## HÖHERER CASH-FLOW

Die Zukäufe der letzten 18 Monate wirkten sich bei Investis in einer beträchtlichen Steigerung der Mieterträge aus. Im 1. Halbjahr stiegen die Brutto-Mieterlöse von 62,0 Mio. auf 81,3 Mio. CHF. Die Leerstandsquote blieb auf tiefem Niveau (1,4%).

Die Erfolgsrechnung ist wegen des Verkaufs des Segments Real Estate Services nur eingeschränkt mit der Vorjahresperiode vergleichbar. Der EBITDA vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen lag bei 24,4 Mio. CHF (1. Hj. 2024: 26,4 Mio. CHF); aufgrund tieferer Diskontsätze, höherer Cashflows und Immobilienzukaufen wurde das Portfolio um 70,5 Mio. CHF (Vj.: +4,5 Mio.) aufgewertet. Das EBIT sank auf 95,7 Mio. CHF (150,9 Mio.), der Reingewinn nach Steuern ging von rund 143 Mio. auf 82,0 Mio. CHF zurück.

ANZEIGE



**Ihr Spezialist für nachhaltige Immobilien-Investitionen in Asien**

Der Wert des Portfolios beträgt 2,1 Mrd. CHF, der Loan-to-Value beziffert sich auf 30,1 Prozent. «Nach dem Verkauf des Segmentes Real Estate Services und 9 Jahre nach unserem Börsengang im Jahr 2016 haben wir das Portfolio auf mehr als das Zweieinhalbfache ausgebaut», sagt CEO Stéphane Bonvin. Das Eigenkapital sei im selben Zeitraum auf das 2,5-Fache von 563 Mio. auf 1,4 Mrd. CHF erhöht worden.

Für das Gesamtjahr erwartet Investis vor dem Hintergrund der Zukäufe der letzten 18 Monate für 2025 ein deutliches Wachstum der Mieteinnahmen – und will «die im März gestellte Jahresprognose von +21 Prozent klar übertreffen». **AW**



Akara Swiss Diversity Property Fund PK

## LUKRATIVE VERKÄUFE

Der Akara Swiss Diversity Property Fund PK hat in ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2025 eine Anlagerendite von 2,56 Prozent erwirtschaftet. Diese setzt sich aus einer Cashflow-Rendite von 1,66 Prozent und einer Wertänderungsrendite von 0,90 Prozent zusammen. Auf ein Jahr gerechnet lag die Performance somit 75 Basispunkte gegenüber dem KGAST-Immo-Index.

Die Fondsleitung Swiss Prime Site Solutions vermeldet ferner eine Erhöhung der EBIT-Marge auf 78,5 Prozent und eine Steigerung der durchschnittlichen Liegenschaftsgrösse auf rund 20 Mio. CHF. Die Fremdkapitalquote sank nach zwei Kapitalerhöhungen auf 24,3 Prozent.

In der Halbjahresperiode erhöhten sich die Erträge von 48,5 Mio. auf 55,6 Mio. CHF, während der Aufwand mit 19,7 Mio. CHF konstant blieb. Für den Nettoertrag ging es damit von 28,8 Mio. auf 35,8 Mio. CHF nach

oben. Einschliesslich der erwähnten Kapitalgewinne und einer Aufwertung um rund 10 Mio. CHF (Vj.: Abwertung um 8,5 Mio.) stieg der Gesamterfolg von rund 40,0 Mio. auf 55,3 Mio. CHF.

Bis 2029 sind Investitionen von rund 600 Mio. CHF geplant, mit dem Ziel, 950 neue Wohnungen und 20.000 qm zusätzliche Kommerzflächen zu schaffen. Für das vierte Quartal dieses Jahres ist zudem eine weitere Emission für den Akara Diversity PK geplant.

Drei neue Liegenschaften im Gesamtwert von 66 Mio. CHF hat der Fonds erworben, darunter ein CO<sub>2</sub>-freies Wohnobjekt an der Forchstrasse in Zürich sowie das Entwicklungsprojekt «Huup» in Eculens (VD). Gleichzeitig wurden zwölf Bestandsliegenschaften sowie Eigentumswohnungen im Umfang von 129 Mio. CHF veräussert und dabei ein Gewinn von 11 Mio. CHF realisiert. **AW**

Solvalor 61

## FRISCHES GELD FÜR ZUKÄUFE

Der Immobilienfonds Solvalor 61 hat im Juli 2025 zwei sich im Bau befindende Liegenschaften im Genfer «Quartier des Nations» erworben, an der Route des Morillons 22. Eine Liegenschaft, ein Wohnhaus (6.500 qm Gesamtmietfläche), mit 59 Wohnungen, drei Gewerbeflächen im Erdgeschoss und Tiefgarage, soll im Frühjahr 2026 fertiggestellt werden. Der Kaufpreis beziffert sich nach Angaben der Fondsleitung Realstone SA auf einen geschätzten Anschaffungspreis von 57 Mio. CHF bei Lieferung (Bruttorendite: 3,9%). Das zweite Gebäude mit

rund 50 Wohnungen und ca. 4.000 qm Gesamtmietfläche soll 2027 fertiggestellt und als Aparthotel genutzt werden. Hier beträgt der Kaufpreis bei Fertigstellung 48 Mio. CHF (Bruttorendite: 5,6%). Zur Finanzierung der Käufe und weiterer Investitionsmöglichkeiten ist im Oktober eine Kapitalerhöhung über 170 Mio. CHF vorgesehen; die Liberierung soll im November 2025 erfolgen. Die Termine für die Zeichnungsfrist sowie die detaillierten Bedingungen der Kapitalerhöhung waren zu Redaktionschluss noch nicht bekannt. **BW**



Die vom Fonds Solvalor erworbene Liegenschaft Route des Morillons 22

Pure Swiss Opportunity REF

## MEHR MIETEINKÜNFTE

Nach einem erfolgreichen Geschäftsjahr 2024 konnte der PSO Pure Swiss Opportunity REF seine positive Entwicklung im ersten Halbjahr 2025 fortsetzen. Der Verkehrswert des Portfolios wurde trotz des Verkaufs von zwei Liegenschaften in Sissach und Moosleerau von 189,6 Mio. auf CHF 204,2 Mio. CHF erhöht. Im Juni 2025 führte der PSO seine erste Kapitalerhöhung im Umfang von 25,2 Mio. CHF durch, die überzeichnet wurde.

Die Netto-Mietzinseinkünfte stiegen von 2,9 Mio. auf 3,7 Mio. (+29,2%), wobei die Mietzinsausfallrate mit 1,5 Prozent auf tiefem Niveau blieb (30. Juni 2024: 1,2%). Die Betriebsgewinnmarge beziffert sich auf 72,4 Prozent (30.06.24: 78,4%). Im Berichtszeitraum hat der PSO erstmalig Gewinne aus dem Verkauf von zwei Liegenschaften in Sissach und Moosleerau in Höhe von 3,1 Mio. CHF vor Abzug der Grundstückgewinnsteuer erzielt. Die erzielten Verkaufspreise lagen zum Teil deutlich über der letzten Bewertung des unabhängigen Schätzers. Der Gesamterfolg stieg im Vergleich zum Vorjahr auf 6,4 Mio. CHF (Vj.: 1,9 Mio. CHF). Im ersten Halbjahr 2025 erreichte der PSO eine Eigenkapitalrendite von 4,7 Prozent sowie eine Anlagerendite von 4,7 Prozent (Vj.: 2,0 Prozent und 2,0%).

Das bestehende Portfolio (like-for-like) erzielte per 30. Juni 2025 im Rahmen der unabhängigen Bewertungen nicht realisierte Kapitalgewinne von 1,6 Mio. CHF vor Liquidationssteuern, was einer Aufwertung von 0,6 Prozent entspricht. Diese Aufwertungen führt die Fondsleitung auf die positive Marktentwicklung und ein aktives Asset Management zurück, etwa durch erfolgreiche Mietvertragsverlängerungen und wertvermehrnde Investitionen in Liegenschaften. Für das Geschäftsjahr 2024 zahlte der PSO im April eine Ausschüttung von 4,30 CHF je Anteilsschein aus (Ausschüttungsrendite: 3,5%).

Wie die Fondsleitung weiter mitteilt, erfüllt der PSO mit der Senkung der Fremdfinanzierungsquote auf unter 33,3 Prozent eine zentrale Voraussetzung für die geplante Kotierung an der SIX Swiss Exchange im zweiten Halbjahr 2025. **BW**



*Dominicé Swiss Property Fund*  
**AUF EINKAUFSTOUR**

**D**er Dominicé Swiss Property Fund plant Anfang Oktober 2025 eine Kapitalerhöhung über 80 bis 100 Mio. CHF. Damit soll der Erwerb eines «Prime»-Wohnportfolios im Kanton Waadt im Wert von rund 45 Mio. CHF finanziert werden, teilt die Fondsleitung mit. Das Portfolio zeichne sich durch seinen «ausgezeichneten Unterhaltszustand, eine hochwertige Bauqualität sowie eine praktisch

nullprozentige Leerstandsquote» aus. Zudem seien sechs weitere Zukäufe im Gesamtwert von 65 Mio. CHF in den Kantonen Waadt und Genf in Vorbereitung. Ein Teil der aufgenommenen Mittel soll auch in laufende Projekte sowie neue Entwicklungsvorhaben fliessen. Die Fondsleitung behält sich ausdrücklich das Recht vor, die Emission «in Abhängigkeit von der Marktentwicklung» zu verschieben. **AW**

*ZIF Immobilien Direkt Schweiz*

## KAPITALERHÖHUNG IM NOVEMBER

Der ZIF Immobilien Direkt Schweiz hat das Geschäftsjahr 2024/2025 mit einer Anlagerendite von 7,73 Prozent abgeschlossen. Wie die Zurich Invest AG mitteilt, stehen die Geschäftszahlen im Zeichen von Aufwertungen aus den Bauprojekten und einem Anstieg der Portfoliogrösse auf über 1,5 Mrd. CHF.

Bei der Entwicklung des eigenen Portfolios habe man im Geschäftsjahr einen «Meilenstein» mit der Gesamtsanierung und Vollvermietung von 24 Wohnungen in Luzern erreicht, heisst es. Zudem verliefen die Grossprojekte «Baarerstrasse» in Zug und «Glattwiesenstrasse/Grosswiesenstrasse» in Zürich planmässig. Vor allem aufgrund der Projektfortschritte beträgt die Wertveränderung insgesamt 103,1 Mio. CHF (+7,38% «Like-for-Like»).

Die Sollmieten (ohne Entwicklungsprojekte) stiegen um rund 1,5 Prozent (Mietzinsausfallrate: 3,01%). Aufgrund der laufenden Entwicklungsprojekte gingen die Mietzinseinnahmen vorübergehend zurück. «Nach Wiedervermietung wird eine deutliche Steigerung der Ertragskraft ab dem nächsten Geschäftsjahr erwartet», so Zurich Invest. Der Nettoertrag beziffert sich auf 25,3 Mio. CHF (Vj.: 25,6 Mio. CHF); der Gesamterfolg stieg aufgrund des höheren Bewertungsergebnisses auf 76,6 Mio. CHF (Vj.: 28,3 Mio.).

Angesichts der «positiven Marktlage» prüft die Fondsleitung für November eine Emission über ca. 100 Mio. CHF – laut Mitteilung «zur Finanzierung von Projekten und Zukäufen» sowie um «die Flexibilität des Fonds zu erhöhen». **BW**



Ein Fondsobjekt des ZIF Immobilien Direkt Schweiz in Genf.

*Fundamenta Group Anlagestiftung*  
**MILLIARDENMARKE  
 ÜBERSCHRITTEN**

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat ihre 8. Emission im September vorzeitig abgeschlossen. Wie der Stiftungsrat mitteilt, wurde mit Zeichnungen im Umfang von 200 Mio. CHF zudem ein neuer Höchstwert erreicht. Die jüngste Emission markiert für die Fundamenta Group Investment Foundation gemäss eigenen Angaben «einen bedeutenden Meilenstein», zumal kürzlich die Milliardengrenze beim Anlagevolumen überschritten wurde. «Diese Kapitalerhöhung schafft eine überaus solide Basis für die weitere Entwicklung der Stiftung», sagt Ricardo Ferreira, Geschäftsführer der Fundamenta Group Investment Foundation. «Auch wenn das Marktumfeld komplex und von verschiedenen Einflussfaktoren geprägt ist, sehen wir darin zugleich attraktive Chancen.» Geplant sind u. a. Akquisitionen und Investitionen in Entwicklungsprojekte. Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe «Swiss Real Estate» (Bilanzwert per 30.06.25: 1.032 Mio. CHF) umfasst per 30. Juni 2025 insgesamt 52 Liegenschaften (47 Bestandsliegenschaften und 5 Entwicklungsprojekte). **AW**

*Seraina Group Investment Foundation*  
**ZWEI EMISSIONEN**

Die Seraina Investment Foundation (SIF) hat zwei ihrer Anlagegruppen geöffnet. Die Zeichnungsfrist der 26. Emission der Anlagegruppe «Swiss Development Residential» im Volumen von 80 Mio. bis 140 Mio. CHF läuft bis zum 10. Oktober. Mit einer Zielrendite von mindestens 5,5 Prozent investiert die Anlagegruppe in eine Pipeline an neuen Projekten, die den Angaben zufolge bis über das Jahr 2028 gesichert ist. Die AuM der Anlagegruppe summieren sich derzeit auf 1,6 Mrd. CHF.

Die Anlagegruppe SIF Living ESG führt seit dem 4. September und noch bis zum 24. Oktober ihre dritte Emission durch; angestrebt wird ein Volumen von 50 bis 80 Mio. CHF. Die Zielrendite beziffert sich auf 3,5 bis 5,0 Prozent. Das Bruttovermögen beträgt derzeit 129 Mio. CHF. **AW**

*Baloise Swiss Property Fund*

## ERFOLGREICHE EMISSION

Der Baloise Swiss Property Fund (BSPF) hat seine fünfte Kapitalerhöhung mit Kapitalzusagen im Umfang von 153,7 Mio. CHF abgeschlossen. Das teilt die Fondsleitung, die Baloise Asset Management AG, mit. Mit dem Erlös sollen nun elf Liegenschaften mit einem Marktwert von 209,6 Mio. CHF erworben

werden. Der BSPF verfügt dann über ein Immobilien-Portfolio von rund 1,3 Mrd. CHF. «Die elf attraktiven Immobilien werden die Ertragskraft und insbesondere die Lagequalität des Gesamtportfolios weiter erhöhen», sagt Fondsmanager Jan Hagen. Die Liegenschaften verfügten über ein «interessantes Ertragssteigerungspotential». **AW**

*SF Sustainable Property Fund*

## WACHSTUM DURCH ZUKÄUFE

Der SF Sustainable Property Fund hat im 1. Halbjahr ein Wachstum seines Immobilienportfolios auf einen Marktwert von 1,61 Mrd. CHF (+12%) verzeichnet. Davon entfielen 1,4 Prozent auf eine Wertsteigerung (like-for-like) des Bestandsportfolios. Mit den Mitteln der letzten Kapitalerhöhung von 144,3 Mio. CHF wurden acht Liegenschaften erworben. Die neuen Immobilien kamen mit einem Einwertungsgewinn von 4,7 Mio. CHF ins Portfolio. Im Rahmen der Portfoliooptimierung wurde ein Teilverkauf in Dietlikon realisiert.

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich im ersten Halbjahr auf rund 27 Mio. CHF (+3,4%). Gleichzeitig sank die Mietaus-

fallrate von 7,05 auf 5,7 Prozent. Unter anderem auch infolge von Erträgen, die durch Einkauf in laufende Nettoerträge zustande kamen, stieg das Total der Erträge von 26,1 Mio. auf 28,4 Mio. CHF, und der Nettoertrag legte im Vergleich zur Vorjahresperiode auf 15,0 Mio. CHF (+16,8%) zu. Deutlich stärker hat sich der Gesamterfolg erhöht, aufgrund eines Aufwertungsgewinns von 11,7 Mio. CHF (Vj.: 5,8 Mio.) von 7,1 Mio. auf 27,06 Mio. CHF. Nach Angaben der Fondsleitung ist bei einer Fremdfinanzierungsquote von 24,6 Prozent weiterhin genügend Spielraum für Zukäufe in der zweiten Halbjahreshälfte vorhanden. **AW**

*Helvetica Swiss Living Fund*

## LEERSTANDSQUOTE GESENKT

Der HSL Helvetica Swiss Living Fund hat im ersten Halbjahr 2025 die Leerstandsrate auf 3,6 Prozent gesenkt. Sie liege damit zum ersten Mal unter der Marke von 4 Prozent, teilt die Fondsleitung mit. Die Mietausfallrate ging seit dem Jahresende um 1,1 Prozentpunkte auf 4,38 Prozent zurück. Nach zahlreichen Verkäufen verzeichnete der Fonds auch einen deutlichen Rückgang der Mietzinseinnahmen, die von 13,9 Mio. auf 10,2 Mio. CHF sanken.

Weil sich auf der anderen Seite die Aufwände von 8,6 Mio. auf 4,7 Mio. CHF nahezu halbierten – was insbesondere auf tiefere Zinszahlungen zurückzuführen ist –, gab es beim Nettoertrag eine leichte Verbesserung von 5,4 Mio. auf 5,6 Mio. CHF. Und während im Vorjahreszeitraum noch

realisierte Kapitalverluste auf den getätigten Verkäufen mit –9,8 Mio. CHF den realisierten Erfolg massiv belasteten, steuerte diese Position im 1. Halbjahr 2025 1,1 Mio. CHF zum Ergebnis bei.

Der realisierte Erfolg stieg daher von –4,4 Mio. auf 6,6 Mio. CHF. Noch deutlicher ging es beim Gesamterfolg aufwärts – er verbesserte sich von –21,3 Mio. auf +9,1 Mio. CHF, was durch ein höheres Bewertungsergebnis ermöglicht wurde. Das Portfolio wurde seit Jahresende um 0,6 Prozent aufgewertet.

Der Fonds ist laut Mitteilung von Helvetica «auf Kurs, sein Ausschüttungsziel von 2,80 CHF pro Anteil zu erreichen. Die Anlagerendite gibt die Fondsleitung mit 2,94 Prozent an. **AW**

*UBS (CH) Property Fund – Mixed Sima*

## PROJEKTE AUF KURS

Das Fonds-Schwergewicht «UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed Sima» weist für das 1. Halbjahr 2025 einen Anstieg des Ertrags von 9,5 Mio. auf 234,1 Mio. CHF aus. Da sich der Aufwand nur um 2,7 Mio. CHF erhöht hat, gab es beim Nettoertrag einen Anstieg von 118,2 Mio. auf 125,0 Mio. CHF. Hinzukommt ein um 5,6 Mio. CHF verbessertes Bewertungsergebnis von 0,9 Mio. CHF, sodass sich der Gesamterfolg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum spürbar von 113,6 Mio. auf 126,0 Mio. CHF erhöht.

Die Börsenperformance des Fonds bleibt mit 3,1 Prozent nur marginal unter dem Benchmark des SXI Real Estate Funds TR (3,2%). Das Agio per Ende Juni betrug 46,0 Prozent. Der Fonds kommuniziert ausserdem einen Rückgang der Mietzinsausfallrate seit Anfang Jahr von 3,5 auf 3,4 Prozent. Im Wohnsegment liegt sie bei 1,7 Prozent.

Zu den Projekt-Updates im Geschäftsbericht gehört die Fertigstellung eines Ersatzneubaus mit 83 Wohnungen im Zürcher Milchbuckquartier. Das Sanierungsprojekt an der Bruderholzstrasse 45 in Basel wurde zudem im April abgeschlossen. Auch die Bauarbeiten an dem im Sommer 2022 erworbenen Wohnbauprojekt «Younic» in Dübendorf mit insgesamt 228 Wohnungen nähern sich der Fertigstellung. Die erste Etappe wurde bereits abgeschlossen; die Übergabe der zweiten Etappe ist für September geplant. Sämtliche Wohnungen sind vermietet. **AW**



Ein Projekt des UBS Sima:  
Die Überbauung «Younic» in Dübendorf

## Immobilienfonds

Name	ISIN	Kurs 29.8.25	Letzte 12 Monate		Performance YTD	VOLA 3 Jahre ann.	Agio	Ausschüt- tungs- rendite (%)	TER <sub>REF</sub> (MV)	Handels- umsatz Mio. CHF	Markt- kapit. Mio. CHF	Markt- kapit. in %	Anlage- fokus	Grund- besitz
			Hoch	Tief										
UBS SIMA	CH0014420878	158.00	161.80	137.00	7.1%	11.2%	50.99%	2.1%	0.89%	95.9	12'170.6	16.2	Gemischt	Indirekt
UBS SIAT	CH0012913700	251.50	255.00	224.00	2.2%	13.1%	52.44%	2.1%	0.75%	32.1	4'125.5	5.5	Wohnen	Indirekt
UBS ANFOS	CH0014420829	99.10	101.20	87.00	3.9%	8.9%	48.65%	1.8%	0.83%	13.2	3'519.4	4.7	Wohnen	Indirekt
ROTHSCHILD RE SWISS	CH0124238004	169.80	178.00	145.50	11.6%	8.4%	39.29%	2.2%	0.72%	32.0	3'267.9	4.4	Wohnen	Direkt
UBS DIRECT LIVINGPLUS	CH0031069328	148.20	161.00	142.80	-1.2%	10.9%	30.33%	2.4%	0.67%	30.5	3'090.6	4.1	Wohnen	Direkt
SWISS LIFE REF SWISS PROPERTIES	CH0293784861	131.00	133.60	115.50	5.6%	7.5%	15.40%	2.1%	0.92%	26.4	2'829.6	3.8	Wohnen	Direkt
UBS DIRECT GREEN PROPERTY	CH0100778445	141.80	152.60	116.00	5.5%	13.8%	19.41%	2.3%	0.90%	28.1	2'783.7	3.7	Gemischt	Direkt
IMMOFONDS	CH0009778769	652.00	652.00	518.00	12.0%	10.9%	51.91%	2.1%	0.74%	20.0	2'518.5	3.4	Wohnen	Indirekt
LA FONCIERE	CH0002782263	161.60	163.80	135.50	7.4%	9.2%	51.63%	1.6%	0.70%	15.2	2'368.2	3.2	Wohnen	Indirekt
REALSTONE	CH0039415010	151.60	151.80	122.50	7.0%	10.3%	20.82%	2.5%	1.08%	19.1	2'259.8	3.0	Wohnen	Direkt
UBS FONCIPARS	CH0014420852	156.00	158.40	131.50	4.9%	12.2%	49.59%	1.8%	0.79%	14.7	2'223.2	3.0	Wohnen	Indirekt
SWISSCANTO IFCA	CH0037430946	207.50	207.50	173.00	12.1%	11.5%	60.47%	1.9%	0.82%	23.8	2'185.6	2.9	Wohnen	Indirekt
SOLVALOR 61	CH0002785456	368.50	369.00	296.00	13.7%	12.7%	56.83%	1.5%	0.79%	25.0	2'132.8	2.8	Wohnen	Direkt
SCHRODER IMMOPLUS	CH0395718866	174.20	181.50	157.00	-0.8%	11.7%	19.02%	2.9%	0.96%	14.1	2'067.2	2.8	Geschäft	Indirekt
FIR	CH0014586710	246.00	252.50	218.00	0.4%	7.4%	42.61%	1.8%	0.67%	9.9	1'875.3	2.5	Wohnen	Indirekt
PROCIMMO	CH0033624211	173.00	174.20	148.00	5.5%	11.4%	20.16%	3.5%	1.32%	15.9	1'811.5	2.4	Geschäft	Direkt
UBS INTERSWISS	CH0002769351	202.00	210.00	174.50	-0.5%	13.0%	7.20%	3.7%	1.16%	12.9	1'781.4	2.4	Geschäft	Indirekt
UBS SWISSREAL	CH0014420886	71.00	74.10	63.40	3.3%	7.8%	17.30%	3.7%	1.03%	26.4	1'749.4	2.3	Geschäft	Indirekt
IMMO HELVETIC	CH0002770102	250.00	250.00	210.00	7.9%	12.5%	32.46%	2.6%	0.80%	9.6	1'600.0	2.1	Wohnen	Indirekt
BONNOTE IMMOBILIER	CH0026725611	172.00	175.00	140.00	9.7%	9.9%	36.13%	2.0%	1.06%	12.1	1'425.9	1.9	Wohnen	Direkt
BALOISE SWISS PROPERTY	CH0414551033	137.40	137.40	113.50	11.4%	11.5%	28.94%	2.3%	0.86%	14.5	1'348.1	1.8	Wohnen	Direkt
HELVETIA SWISS PF	CH0513838323	132.00	n.a.	n.a.	13.1%	n.a.	30.48%	2.1%	1.00%	15.4	1'287.0	1.7	Wohnen	Direkt
SF SUSTAINABLE PROPERTY	CH0120791253	132.20	132.80	117.40	5.5%	12.0%	11.11%	2.4%	1.05%	13.2	1'271.6	1.7	Wohnen	Direkt
SWISSINVEST REAL	CH0026168846	216.00	219.50	191.00	4.9%	12.0%	35.07%	2.1%	0.76%	7.9	1'217.9	1.6	Wohnen	Indirekt
ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ	CH0433089270	124.00	125.80	113.00	5.1%	n.a.	16.37%	2.2%	0.99%	11.4	1'190.9	1.6	Wohnen	Direkt
UBS DIRECT RESIDENTIAL	CH0026465366	23.20	23.45	18.80	17.5%	9.5%	58.76%	1.8%	0.89%	19.8	1'185.8	1.6	Wohnen	Direkt
PATRIMONIUM	CH0034995214	182.00	185.00	162.00	6.9%	11.7%	20.47%	2.0%	0.85%	11.1	1'163.7	1.5	Wohnen	Direkt
CRONOS IMMO FUND	CH0324608568	124.80	128.00	112.00	1.9%	n.a.	16.06%	2.3%	0.76%	10.0	979.2	1.3	Wohnen	Direkt
UBS DIRECT LOGISTICSPLUS	CH0245633950	115.20	117.60	98.20	4.7%	12.9%	12.19%	3.0%	0.74%	8.9	916.8	1.2	Logistik	Direkt
SF RETAIL PROPERTIES	CH0285087455	119.80	123.00	105.50	7.1%	14.1%	18.31%	3.6%	1.13%	4.1	841.0	1.1	Geschäft	Indirekt
UBS DIRECT HOSPITALITY	CH0118768057	97.90	110.40	79.60	-4.1%	18.7%	23.02%	2.6%	0.43%	9.1	777.5	1.0	Geschäft	Direkt
DOMINICÉ SWISS PROPERTY	CH0215751527	160.00	163.00	129.00	11.9%	10.6%	26.75%	2.0%	1.08%	8.1	740.0	1.0	Wohnen	Direkt
UBS DIRECT URBAN	CH0192940390	14.80	15.22	12.15	9.6%	16.8%	26.68%	2.2%	0.97%	8.6	532.7	0.7	Gemischt	Direkt
SWISSCANTO COMMERCIAL	CH0111959190	102.00	106.60	97.60	3.7%	12.0%	4.57%	4.1%	1.08%	4.5	530.7	0.7	Geschäft	Direkt
HELVETICA SWISS COMMERCIAL	CH0335507932	100.20	109.80	85.60	6.3%	15.8%	-8.13%	5.3%	1.62%	4.4	475.3	0.6	Geschäft	Indirekt
PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC	CH0107006550	166.20	166.20	138.00	13.1%	11.7%	20.11%	1.8%	1.13%	3.5	470.0	0.6	Wohnen	Direkt
GOOD BUILDINGS	CH0142902003	161.00	161.00	135.50	6.8%	8.5%	33.86%	2.5%	0.93%	4.0	434.7	0.6	Wohnen	Direkt
HELVETICA SWISS LIVING	CH0495275668	99.20	n.a.	n.a.	-2.0%	n.a.	-2.23%	2.8%	1.13%	3.6	354.3	0.5	Wohnen	Indirekt
SUSTAINABLE RE SWITZERLAND	CH0267501291	99.20	100.40	84.00	13.5%	n.a.	-5.71%	2.5%	1.03%	4.2	337.5	0.4	Wohnen	Direkt
SWISS CENTRAL CITY	CH0444142555	88.60	90.00	72.60	8.2%	9.9%	-11.31%	2.4%	1.38%	2.9	322.9	0.4	Wohnen	Direkt
SUISSE ROMANDE PROPERTY	CH0258245064	107.60	107.60	94.00	11.0%	19.6%	1.99%	2.8%	1.28%	1.3	288.8	0.4	Wohnen	Direkt
STREETBOX	CH0037237630	593.00	602.00	474.00	11.1%	11.6%	61.42%	2.6%	0.93%	1.5	254.7	0.3	Geschäft	Direkt
RESIDENTIA	CH0100612339	137.80	150.60	97.00	-5.3%	23.4%	28.64%	2.4%	0.56%	4.6	220.5	0.3	Wohnen	Direkt
SF COMMERCIAL PROPERTIES	CH0344799694	80.70	86.80	75.00	0.6%	13.9%	-3.80%	5.3%	1.36%	1.3	185.8	0.2	Geschäft	Indirekt
SXI REAL ESTATE FUNDS BROAD	CH0009947406				6.2%	8.1%	35.60%	2.3%	0.88%	655.0	75'113.5			

UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA)



## Immobilienanlagestiftungen

Anlagestiftung (AST)	Gesamtvermögen in Mio. CHF	Nettovermögen in Mio CHF	Mietaus- fallquote in %	Fremd- finanzierungs- quote in %	Betriebsauf- wandquote in % (TERISA (GAV))	Eigenkapital- rendite in % (ROE)	Anlagerendite KGAST in % (12M rollierend)	Per Quartals- abschluss	Segment
Adimora Omega (Wohnimmobilien)	497	443	2.03	4.67	0.25	4.71	4.82	30.09.2024	Wohnen
ASSETIMMO Anlagegruppe W	2'130	1'903	2.24	5.23	0.29	5.00	5.00	31.03.2025	Wohnen
Avadis Immobilien Schweiz Wohnen	3'631	3'514	1.83	0.00	0.42	4.30	4.30	31.10.2024	Wohnen
Avadis Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren	308	302	2.18	0.00	0.48	3.41	3.41	31.10.2024	Wohnen
Greenbrix Housing – Wohngebäude in der Schweiz	507	403	6.08	17.80	0.51	3.62	3.53	30.06.2025	Wohnen
HIG CH-Classico	1'553	1'125	1.40	24.38	0.28	8.53	8.87	30.09.2024	Wohnen
IST Immobilien Schweiz Fokus	414	338	2.23	12.95	0.36	4.36	4.36	30.09.2024	Wohnen
IST Immobilien Schweiz Wohnen	470	353	1.54	23.85	0.37	3.71	3.55	30.09.2024	Wohnen
Patrimonium Wohnimmobilien Schweiz	985	791	3.76	13.70	0.49	3.29	3.37	31.12.2024	Wohnen
Pensimo Casareal (Wohnimmobilien)	2'741	2'470	2.53	4.49	0.22	4.29	4.40	31.12.2024	Wohnen
Prisma Previous Responsible Residential Real Estate	164	111	13.16	21.40	0.65	1.86	0.00	30.09.2024	Wohnen
Realstone Wohnimmobilien Schweiz	440	339	1.36	23.78	0.65	2.53	3.96	30.06.2025	Wohnen
Seraina Living ESG	129	65	2.10	45.80	0.00	3.11	7.10	30.06.2025	Wohnen
Seraina Swiss Development Residential	1'631	1'217	0.00	22.70	0.32	2.57	5.64	30.06.2025	Wohnen
Terra Helvetica Wohnen Schweiz	199	148	5.32	26.09	0.40	1.44	8.43	30.06.2025	Wohnen
Turidomus Casareal (Wohnimmobilien)	5'040	4'746	2.68	0.07	0.23	5.48	5.62	31.12.2024	Wohnen
UBS 4 (ex CSA) CSA Real Estate Switzerland Residential	1'382	1'096	5.16	16.62	0.52	3.10	3.38	30.06.2024	Wohnen
UTILITA Gemeinnützige Immobilien Schweiz	250	165	6.00	32.06	0.60	4.36	4.36	30.06.2025	Wohnen
Vertina Wohnen	123	96	2.45	14.30	0.64	3.07	3.02	30.06.2025	Wohnen
Zürich Immobilien – Traditionell Schweiz	799	747	3.28	0.00	0.58	2.07	4.94	30.06.2025	Wohnen
Zürich Immobilien – Wohnen Schweiz	4'202	4'031	4.08	0.00	0.56	2.08	3.63	30.06.2025	Wohnen
ASAA Gewerbeimmobilien Schweiz	279	267	4.34	2.80	0.76	3.97	1.28	30.06.2025	Geschäft
ASSETIMMO Anlagegruppe G	881	745	9.59	12.06	0.29	2.59	2.60	31.03.2025	Geschäft
Avadis Immobilien Schweiz Geschäft	957	896	5.59	3.63	0.43	3.10	3.12	31.10.2024	Geschäft
Ecoreal SUISSESELECT	575	553	8.88	1.28	0.39	3.53	3.72	30.09.2024	Geschäft
Patrimonium Gesundheitsimmobilien Schweiz	477	381	1.07	17.30	0.46	1.94	1.85	31.12.2024	Geschäft
Pensimo Proreal (Geschäftsimmobilien)	671	626	2.95	3.74	0.18	4.22	4.33	31.12.2024	Geschäft
REMEX Swiss Real Estate Commercial ECO	235	166	11.00	34.20	0.60	3.10	5.46	30.06.2025	Geschäft
Seraina SIF FOCUS	12	12	93.60	0.00	0.36	0.49	19.30	30.06.2025	Geschäft
Swiss Life Geschäftsimmobilien Schweiz ESG	2'550	1'889	3.96	23.70	0.70	3.60	3.73	30.09.2024	Geschäft
Tellco Kommerzielle Immobilien Schweiz	76	61	2.30	18.32	0.50	5.11	5.11	31.12.2024	Geschäft
Turidomus Proreal (Geschäftsimmobilien)	1'836	1'595	6.48	9.99	0.16	2.11	2.17	31.12.2024	Geschäft
UBS 1 Kommerzielle Immobilien Schweiz	786	629	9.04	19.84	0.43	1.34	3.43	31.03.2025	Geschäft
UBS 4 (ex CSA) CSA Real Estate Switzerland Commercial	1'743	1'191	9.32	29.80	0.52	0.69	0.47	30.06.2024	Geschäft
Zürich Immobilien – Geschäft Schweiz	844	779	10.51	5.63	0.59	1.82	2.26	30.06.2025	Geschäft
1291 Immobilien Schweiz	1'389	1'053	4.26	21.86	0.69	1.95	2.00	30.06.2024	Gemischt
avenirplus Immobilien	278	198	3.70	24.50	0.69	3.40	3.40	30.06.2025	Gemischt
AWI Immobilien Schweiz	96	96	4.97	14.94	0.26	2.88	5.39	30.06.2025	Gemischt
AXA Immobilien Schweiz	7'929	7'377	3.60	0.56	0.40	4.17	4.33	30.06.2025	Gemischt
Baloise Real Estate Switzerland	217	184	2.23	14.25	0.38	5.45	8.53	30.06.2025	Gemischt
Ecoreal SUISSECORE Plus	1'392	1'330	4.28	0.00	0.35	3.40	3.43	30.09.2024	Gemischt
Fundamenta Swiss Real Estate	943	780	1.75	17.28	0.38	2.09	3.62	30.06.2025	Gemischt
Helvetia Immobilien Romandie	801	666	1.36	14.69	0.53	3.46	3.48	31.12.2024	Gemischt
Helvetia Immobilien Schweiz	967	811	5.81	13.16	0.57	4.43	4.78	31.12.2024	Gemischt
IST Immo Invest Schweiz	909	909	0.00	0.00	0.95	0.00	4.29	30.06.2025	Gemischt
J. Safra Sarasin Nachhaltig Immobilien Schweiz	859	761	2.52	8.20	0.79	4.11	4.11	31.12.2024	Gemischt
SFP Swiss Real Estate	907	770	1.75	13.70	0.51	3.05	4.01	30.06.2025	Gemischt
Swiss Life Immobilien Schweiz Alter und Gesundheit ESG	625	544	1.49	10.17	0.74	3.88	4.03	30.09.2024	Gemischt
Swiss Life Immobilien Schweiz ESG	4'906	3'906	1.71	17.36	0.71	4.01	4.00	30.09.2024	Gemischt
Swiss Prime Immobilien Schweiz	4'308	3'336	2.50	19.20	0.00	2.41	4.90	30.06.2025	Gemischt
Swisscanto Immobilien Responsible Schweiz	9'995	8'849	6.66	6.00	0.38	3.22	3.19	30.06.2024	Gemischt
Tellco Immobilien Schweiz	1'299	1'102	5.17	11.93	0.56	3.54	3.54	31.12.2024	Gemischt
Turidomus Urban & Mixed-use	1'787	1'506	11.63	14.98	0.17	3.29	3.37	31.12.2024	Gemischt
UBS 1 Immobilien Schweiz	2'878	2'751	4.01	0.87	0.56	1.64	4.61	31.03.2025	Gemischt
UBS 4 (ex CSA) CSA Real Estate Switzerland	8'551	6'217	6.92	24.20	0.51	2.55	1.52	30.06.2024	Gemischt
	90'553	77'339	4.51	12.32	0.45	3.36			

Quelle: KGAST, 30.6.2025

**Aktien Schweiz Alle an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotierten Immobilienaktien**

Name	Kurs 29.8.2025	Letzte 12 Monate		Performance			Vola. 3 Jahre ann.	NAV P. Aktie (prov.)	Prämie	Ausschüttungs- rendite (%)	Handels- umsatz Mio. CHF	FF-Markt- kapitalisierung Mio. CHF
		Hoch	Tief	YTD	–1 Jahr	–5 Jahre p.a.						
SWISS PRIME SITE N	111.20	121.30	93.00	16.2%	20.1%	10.6%	13.2%	85.26	30.4%	3.1%	327.4	8'922.1
PSP N	133.00	149.60	120.70	6.3%	11.2%	7.7%	15.0%	116.69	14.0%	2.9%	217.4	6'100.4
ALLREAL N	181.20	190.80	153.60	13.7%	16.9%	3.3%	12.6%	157.68	14.9%	3.9%	103.8	3'006.6
MOBIMO N	316.00	329.00	264.50	11.5%	21.2%	7.5%	11.9%	261.16	21.0%	3.2%	53.8	2'294.7
INTERSHOP I	154.20	155.00	119.40	26.6%	30.9%	11.4%	10.6%	99.64	54.8%	3.6%	11.6	841.6
ZUG ESTATE AG	2150.00	2200.00	1805.00	7.2%	20.1%	4.1%	15.7%	2098.41	2.5%	2.2%	3.2	636.8
FUNDAMENTA	17.80	18.40	15.40	9.6%	14.0%	5.7%	11.1%	16.85	5.7%	3.4%	4.2	535.1
PLAZZA N	402.00	402.00	315.00	21.6%	30.9%	9.5%	7.4%	357.43	12.5%	2.2%	3.3	524.7
CHAM SWISS PROP. N	22.90	23.70	18.30	8.5%	25.6%		14.1%	22.12	3.5%	0.9%	6.5	510.3
HIAG IMMOBILIEN AG	105.80	112.40	77.60	28.1%	38.8%	5.6%	13.8%	118.63	–10.8%	3.1%	14.6	486.4
WARTECK N	1970.00	2080.00	1690.00	6.4%	19.2%	1.1%	11.5%	1650.25	19.4%	3.6%	4.1	412.4
NOVAVEST N	39.90	40.00	32.50	17.0%	26.6%		11.5%	41.16	–3.0%	3.5%	4.2	405.8
INVESTIS	128.00	128.50	108.50	16.7%	18.8%	11.3%	11.8%	116.29	10.1%	2.0%	5.5	357.8
SF URBAN PROPERTIES	98.20	101.00	90.20	3.8%	10.0%	5.4%	11.5%	109.28	–10.1%	3.7%	2.2	268.0
EPIC N	83.60	84.00	72.00	7.4%	19.8%			78.36	6.7%	3.8%	1.8	236.5
ZUEBLIN N	55.50	67.50	26.00	63.6%	100.0%	17.6%	25.5%	41.63	33.3%	1.8%	1.7	79.8
SXI RE SHARES BROAD				12.80%	18.3%	7.9%	10.5%		20.1%	2.9%	765.3	25'619.1

Quelle: Datastream, Jahres- und Halbjahresberichte der Aktiengesellschaften, UBS

**Berner Börse**

ISIN	Name	Aktien/ Partizipationschein/Fonds	Kumuliertes Handelsvolumen J 2025 in '000 CHF	31.7.25	Höchstkurs in 2025	Tiefstkurs in 2025
CH0102012843	Acron Helvetia I Immobilien AG	N	0	0.38	0.38	0.38
CH0306782977	Promaxima Immobilien AG	N	41	0.6	0.6	0.13
CH0023926550	Swiss Estates AG	N	235	2	3.96	1.5
CH0019304531	Swiss Estates AG	PS	303	1	2.39	1

Quelle: SIX, UBS

**Marktkommentar**
**CHANCE FÜR KOMMERZIELLE IMMOBILIEN?**

Der aktuelle starke Appetit der Investoren auf Schweizer Wohnimmobilien äussert sich zunehmend in Überhitzungstendenzen. Durch Wohnanlagestiftungen und Fonds wurden in den ersten drei Quartalen dieses Jahres über 4 Mrd. CHF an Kapital beschafft. Nun zeigt sich, dass bei der Anlage immer mehr Kompromisse hinsichtlich Lage und Qualität der Objekte gemacht werden. Die Folge ist, dass vor allem schwächere, weniger gut gelegene Objekte aktuell zu Nettorenditen gehandelt werden, die deutlich tiefer liegen als noch während der Negativzinsphase. Im Umfeld des sehr starken bullischen Sentiments im Bereich Wohnen werden dadurch Risiken eingegangen, die aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar sind.

Dagegen bleibt das Interesse an kommerziellen Immobilien weiterhin eher verhalten. Aus Risikosicht stellt sich zunehmend die Frage, ob solche Anlagen mittlerweile tatsächlich ein tieferes Risiko aufweisen als dezentrale Wohnliegenschaften. Liegen beispielsweise Wohnliegenschaften in Regionen, die stärker von den Zöllen betroffen sind, während sich kommerzielle Liegenschaften in urbaneren Dienstleistungsregionen befinden, könnten sich die Zölle unter Umständen negativer auf Wohnliegenschaften auswirken als auf kommerzielle Anlagen.

Interessanterweise wird im Herbst der Appetit der Investoren auf kommerzielle Liegenschaften getestet. Gemäss unseren Informationen wollen drei auf kommerzielle Immobilien fokussierte Produkte eine



Zoltan Szelyes,  
CEO Macro  
Real Estate AG

Kapitalerhöhung wagen: der Procimmo Industrial, der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Commercial und die Swiss Life Geschäftsimmobilien Schweiz. Dies wird auch ein Test sein, ob bei verschiedenen Investoren bereits ein Umdenken stattgefunden hat.

Können nun auch kommerzielle Immobilien vom stark überhitzten Markt für Schweizer Wohnrenditeliegenschaften profitieren?

## Gewinner und Verlierer dieser Welt\* Per 31. August 2025

Aktie	Land	Börsenwert in Mio. EUR	Dividenden Bruttorendite in %	Performance 1 Jahr in %	Performance 1 Monat in %	Ticker	Kurs in Heimwährung
PROLOGIS REIT	US	90214.96	3.55%	-7.84%	6.56%	US74340W1036	113.78
SIMON PROPERTY GROUP	US	50391.82	4.76%	13.45%	10.93%	US8288061091	180.66
DIGITAL REALTY TST.	US	48846.27	2.91%	13.87%	-5.81%	US2538681030	167.64
REALTY INCOME	US	45899.55	5.49%	0.00%	4.55%	US7561091049	58.76
PUBLIC STORAGE	US	44158.42	4.07%	-10.98%	3.71%	US74460D1090	294.59
GOODMAN GROUP	AU	39013.33	0.80%	3.74%	-1.68%	AU0000006MG2	34.35
SUN HUNG KAI PROPERTIES	HK	29089.2	4.09%	25.64%	0.77%	HK0016000132	91.60
VENTAS	US	26433.89	2.82%	12.86%	3.47%	US92276F1003	68.08
EXTRA SPACE STRG.	US	26036.6	4.51%	-15.46%	-3.06%	US30225T1025	143.58
MITSUI FUDOSAN	JP	25416.84	1.97%	2.33%	18.00%	JP3893200000	1570.00

\* Auswahl aus dem FTSE Epra/Nareit Global Real Estate Index

## Globale Top 10 (auf Monatsbasis) Per 31. August 2025

Aktie	Land	Börsenwert in Mio. EUR	Dividenden Bruttorendite in %	Performance 1 Jahr in %	Performance 1 Monat in %	Ticker	Kurs in Heimwährung
CROMWELL PROPERTY GROUP STAPLED UNITS	AU	651.65	6.74%	15.76%	22.91%	AU000000CMW8	0.45
SUNTEC REIT UNITS	SG	2585.89	4.78%	13.27%	18.42%	SG1Q52922370	1.32
MITSUI FUDOSAN	JP	25416.84	1.97%	2.33%	18.00%	JP3893200000	1570.00
MITSUBISHI ESTATE	JP	22985.22	1.36%	28.49%	17.42%	JP3899600005	3158.00
PIEDMONT REALTY TRUST A	US	900.95	0.00%	-10.50%	16.67%	US7201902068	8.47
CITY DEVELOPMENTS	SG	4117.41	1.18%	32.76%	15.78%	SG1R89002252	6.80
SUMITOMO REAL & DEV.	JP	16887.5	1.15%	24.33%	15.21%	JP3409000001	6096.00
OMEGA HLTHCR.INVRS.	US	10729.04	6.30%	15.43%	14.09%	US6819361006	42.57
TOKYO TATEMONO	JP	3396.35	3.80%	19.65%	14.04%	JP3582600007	2790.50
REXFORD INDUSTRIAL REAL.	US	8373.12	4.15%	-15.19%	13.42%	US76169C1009	41.41

## Globale Bottom 10 (auf Monatsbasis) Per 31. August 2025

Aktie	Land	Börsenwert in Mio. EUR	Dividenden Bruttorendite in %	Performance 1 Jahr in %	Performance 1 Monat in %	Ticker	Kurs in Heimwährung
UNITE GROUP	GB	3942.86	4.96%	-24.02%	-12.75%	GB0006928617	698.00
DERWENT LONDON	GB	2203.43	4.76%	-24.30%	-12.64%	GB0002652740	1700.00
CHAMPION REIT.TRUST	HK	1352.49	6.50%	17.23%	-8.18%	HK2778034606	2.02
SCHRODER REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	GB	276.92	7.28%	8.22%	-6.72%	GB00801HM147	49.05
EPR PROPERTIES	US	3527.88	6.53%	22.43%	-6.63%	US26884U1097	54.25
GRAINGER	GB	1662.38	4.05%	-15.96%	-6.41%	GB00804V1276	194.20
ESSEX PROPERTY TST.	US	14867.89	3.80%	-7.33%	-5.97%	US2971781057	270.21
CASTELLUM	SE	4766.03	2.31%	-22.87%	-5.88%	SE0000379190	107.20
DIGITAL REALTY TST.	US	48846.27	2.91%	13.87%	-5.81%	US2538681030	167.64
HELICAL REIT	GB	301.81	2.36%	0.62%	-5.78%	GB0080FYMT95	212.00

## Immobilienanlagevehikel (Schweiz und Ausland) im Vergleich

Gesamtrendite	Performance 1m per 31.8.2025	Performance YTD	Performance 1y p.a.	Performance 3y p.a.	Performance 5y p.a.
EPRA NAREIT Global Index in USD	4.27%	8.81%	3.48%	5.18%	4.84%
EPRA NAREIT US Index in USD	4.32%	2.17%	-0.68%	5.24%	8.19%
EPRA NAREIT Eurozone Index in EUR	1.45%	7.95%	5.25%	5.06%	-1.20%
EPRA NAREIT UK Index in GBP	-3.92%	0.19%	-10.66%	-4.78%	-1.12%
EPRA NAREIT JPY Index in JPY	7.42%	18.47%	15.48%	9.58%	10.75%
FTSE EPRA/NAREIT HONGKONG in HKD	-2.38%	33.26%	24.72%	-1.75%	0.15%
Schweizer Immobilienaktien in CHF	-1.50%	8.51%	18.33%	11.15%	7.88%
SIX Schweizer Immobilienfonds in CHF	2.61%	7.65%	16.63%	8.51%	6.00%
KGAST Immobilienstiftungen in CHF	0.37%	2.46%	4.46%	3.40%	4.22%



Anlagestiftung Swiss Life

## FRISCHES KAPITAL GEFRAGT

Die Anlagestiftung Swiss Life plant eine Öffnung der Anlagegruppe «Geschäftsimmobilien Schweiz ESG». Einer Mitteilung zufolge sollen Ansprüche im Gegenwert von rund 150 Mio. CHF ausgegeben werden. Die Anlagestiftung verweist auf ein günstiges Zins- und Kapitalmarktumfeld für Immobilienanlagen und einen resilienten Privatsektor, der «sowohl die Verkaufsumsätze als auch die Nachfrage

nach Büroflächen in urbanen Zentren» stütze. Die Zeichnungsfrist dauert vom 26. August bis 24. Oktober 2025.

Seit der Lancierung im Jahr 2011 hat die Anlagegruppe – nach eigenen Angaben die grösste im KGA-SEGMENT für Schweizer Geschäftsimmobilien – eine Performance von 4,67 Prozent pro Jahr verzeichnet und hielt per Ende Juni 105 Immobilien mit einem Marktwert von rund 2,6 Mrd. CHF. **AW**

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

## HÖHERE MIETEN, STEIGENDE WERTE

Die Schweizer Anlagestiftung 1291 zeigt sich mit dem Verlauf des per Jahresmitte zu Ende gegangenen Geschäftsjahres 2024/2025 zufrieden. Im Berichtszeitraum legte der Wert der Immobilienportfolios der beiden Anlagegruppen der Anlagestiftung – «Immobilien Schweiz» und «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» auf 1,62 Mrd. CHF zu, gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Plus von 12 Prozent.

### «IMMOBILIEN SCHWEIZ»

Wie die Anlagestiftung mitteilt, wurden für die Anlagegruppe im Berichtszeitraum «geeignete Kauf-Opportunitäten genutzt und fünf vollvermietete Wohnliegenschaften in den Gemeinden Füllinsdorf/BL, Trübbach/SG, Villmergen/AG, Würenlingen/AG und in der Stadt Genf/GE erworben». Der Marktwert des Immobilienportfolios erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 11 Prozent auf ca. 1,5 Mrd. CHF (30.06.2024: 1,35 Mio.). Die Wohnquote des Portfolios hat sich mehrheitlich durch die Neuzukäufe der erwähnten Wohnimmobilien um insgesamt 4,1 Prozentpunkte auf 63,7 Prozent erhöht. Die Leerstandsquote lag bei 4,1 Prozent (3,3%).

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Bestandsliegenschaften beziffern sich per 30.06.25 auf 55,7 Mio. CHF (+6%), der Nettoertrag wird mit 30,2 Mio. CHF (+22%) ausgewiesen, die Anlagerendite mit 5,84 Prozent. Das verbesserte Resultat führt der Stiftungsrat auf den höheren Mietertrag (+1,6 Mio.), die geringeren Unterhaltskosten bei den Immobilien

(–0,8 Mio.) und auf die aufgrund des niedrigeren Hypothekarzinsniveaus gesunkenen Finanzierungskosten (–2,2 Mio. CHF) zurück.

Darüber hinaus resultierte aus der Neubewertung des Immobilienportfolios ein nicht realisierter Kapitalgewinn in Höhe von 35,6 Mio. CHF – im Vorjahr fiel noch ein Verlust von 8,0 Mio. CHF an. Der Gesamterfolg des Rechnungsjahres beziffert sich auf 65,6 Mio. CHF – gegenüber dem Geschäftsjahr 2024/2024 (20,6 Mio. CHF) hat er sich mehr als verdreifacht. Die Ausschüttung soll auf 3,00 CHF/Anspruch erhöht werden (2,90 CHF).

### «NACHHALTIGE IMMOBILIENPROJEKTE SCHWEIZ»

Die 2022 lancierte Anlagegruppe «Nachhaltige Immobilienprojekte Schweiz» besteht zum einen aus einem Neubauprojekt in Wil, welches im ersten Quartal 2026 fertiggestellt werden soll; den Angaben zufolge lagen per 30. Juni 2025 für 63 Prozent der Flächen abgeschlossene Mietverträge vor. Zum anderen zählt ein Bauvorhaben in Effretikon zum Portfolio, für das die Anlagestiftung bis Ende Jahr mit der Baubewilligung rechnet. Für die Fertigstellung peilt man das Frühjahr 2029 an. Per Stichtag 30. Juni 2025 wurden diese beiden Projekte mit 115,9 Mio. CHF bewertet, nach 96,3 Mio. CHF im Vorjahr. Nach Fertigstellung soll der erwartete Anlagewert der beiden Liegenschaften rund 185 Mio. CHF betragen. **BW**

Realstone Anlagestiftung RIRS

## STARKES WACHSTUM

Die Realstone Anlagestiftung hat für die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS) ein Portfolio aus sechs Liegenschaften im Gesamtverkehrswert von 77,16 Mio. CHF erworben. Es umfasst vier Wohnliegenschaften, eine gemischt genutzte Liegenschaft und eine Gewerbeimmobilie. Mit insgesamt 163 Wohnungen auf 7.501 qm sowie 845 qm Geschäftsflächen fallen die Erträge mehrheitlich auf die Wohnnutzung. Bei der Gewerbeimmobilie handelt es sich um eine Serviced-Apartments-Anlage mit 91 Einheiten für temporäre Aufenthalte. Den Angaben zufolge tragen zwei der sechs Objekte mit den Baujahren 2014 und 2020 zur Verjüngung des Portfolios bei. Der jährliche Soll-Mietertrag beläuft sich auf 3,1 Mio. CHF.

ANZEIGE



Parallel zu dieser Akquisition wurde ein weiteres Portfolio im Volumen von 48,45 Mio. CHF gesichert. Den Angaben zufolge hat dieses Portfolio mit Objekten in Genf, Renens (VD), La Tour-de-Peilz (VD), Villars-sur-Glâne (FR) und Martigny (VS) einen erwarteten Soll-Mietertrag von 1,88 Mio. CHF. Die Unterzeichnung ist bis Ende 2025 geplant. Zur Finanzierung der Investitionen fand vom 1. bis 26. September eine Kapitalerhöhung statt.

Mit Abschluss der eingangs erwähnten Transaktion umfasst das Portfolio von RIRS neu 40 Liegenschaften mit einem Gesamtverkehrswert von 479,4 Mio. CHF. Seit dem Ende 2024 entspricht dies einer Zunahme um elf Objekte und einer Wertsteigerung von 123,2 Mio. CHF oder 34,6 Prozent. Der Soll-Mietertrag ist um 37,6 Prozent auf 19,5 Mio. CHF gestiegen. Insgesamt 86 Prozent der Erträge stammen aus der Westschweiz, davon 80 Prozent aus Wohnnutzungen. **AW**

## Empira Anlagestiftung

## NEUE ANLAGEGRUPPE «FINANZIERUNGEN»



Dieter Kräuchi, Geschäftsführer  
der Empira Anlagestiftung

Die Empira Anlagestiftung erweitert ihr Angebot für Schweizer Vorsorgeeinrichtungen und lanciert die neue Anlagegruppe «Schweizer Hypotheken Plus». Wie der Stiftungsrat mitteilt, stehen dabei bankenunabhängige Finanzierungen für Wohn-Bestandsimmobilien in der Schweiz im Fokus. Denn mit den jüngsten geldpolitischen Kurssetzungen der SNB hin zu einem Leitzins von 0 Prozent verbesserten sich zwar die Bedingungen für selbstnutzende Wohneigentümer, doch professionelle Investoren von Anlageimmobilien seien zunehmend mit regulatorischen Hürden (z.B. Basel III) und restriktiverem Verhalten von Banken und Versicherungen konfrontiert. Die neue Anlagegruppe biete für professionelle Im-

mobilienvestoren Zugang zu einer alternativen Finanzierungslösung – und für Pensionskassen entstehe die Möglichkeit «in eine sehr stabile, risikoarme Anlageklasse mit gesellschaftlichem Mehrwert zu investieren» – eine «willkommene Gelegenheit», gerade angesichts der «sinkenden Obligationenrenditen».

Die Anlagegruppe verfolgt eine Whole-Loan-Strategie, mit einer Belehnung von bis maximal 80 Prozent des Verkehrswerts und klarem Fokus auf Wohnimmobilien; Projektentwicklungen und gewerbliche Objekte sollen «in begrenztem Umfang berücksichtigt werden», wobei man «stabile laufende Ausschüttungen» anstrebe. «Mit dieser neuen Anlagegruppe eröffnen wir Vorsorgeeinrichtungen die Möglichkeit, am Wachstumspotenzial des Schweizer Immobilienfinanzierungsmarkts zu partizipieren – mit Sicherheit, Transparenz und langfristiger Stabilität», sagt Dieter Kräuchi, Geschäftsführer der Empira AST.

Mit der Erstemission sollen für die Anlagegruppe in der Zeichnungsfrist vom 15. September bis 31. Oktober 2025 rund 200 bis 250 Mio. CHF eingespielt werden. Ein Startkreditportfolio bestehend aus 11 Mehrfamilienhäusern im Kanton Zürich und einem Kreditvolumen von rund 170 Mio. CHF stehe bereit, teilt die Empira Anlagestiftung mit. Die Pipeline umfasse Immobilienwerte von über 1,0 Mrd. CHF. **BW**

## Swiss Prime Anlagestiftung Living+ Europe:

## «STABILE BEWERTUNGEN»

Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» der Swiss Prime Anlagestiftung schliesst das erste Halbjahr 2025 mit einer kumulierten Anlagerendite von 2,22 Prozent ab. Davon entfallen 1,94 Prozent auf die Cash-flow-Rendite und 0,28 Prozent auf die Wertänderungsrendite. Die Immobilienbewertungen blieben zum dritten Mal in Folge stabil – «ein Zeichen für die Beständigkeit des Marktsegments und eine sich beruhigende Marktsituation», schreibt die Anlagestiftung. Sämtliche Liegenschaften des Portfolios befinden sich in Deutschland. Der Transaktionsmarkt zei-

ge eine deutliche Belebung, was auf eine zunehmende Markttöffnung hindeute. «Damit ergibt sich ein vielversprechender Zeitpunkt für Investitionen», so die SPA. Im ersten Halbjahr gab es den Angaben zufolge eine «substanzielle» Kapitalzusage. Der Fonds ist für Investments in Deutschland, Frankreich, den Niederlanden und in Belgien konzipiert. Er besteht derzeit aus sieben Liegenschaften mit einem Verkehrswert von 56,4 Mio. CHF. Portfolio-, Property- und Asset-Management wird von der deutschen Gesellschaft Capital Bay besorgt. **AW**

## Zürich Anlagestiftung

ANLAGEGRUPPE  
SUCHT 400 MILLIONEN

Die Zurich Invest AG plant eine Kapitalerhöhung über 400 Mio. CHF für die Anlagegruppe «ZAST Immobilien Wohnen Schweiz» der Zürich Anlagestiftung, der nach eigenen Angaben «grössten bankenunabhängigen Anlagestiftung der Schweiz». Das mit der Emission angestrebte zusätzliche Kapital soll für den Erwerb eines Portfolios aus sieben Liegenschaften genutzt werden, die sich durch «eine hohe Bauqualität und ein attraktives Entwicklungspotenzial» auszeichnen und sich «alle an Top-Lagen befinden», wie Zurich Invest AG mitteilt.

Den Angaben zufolge befinden sich die Liegenschaften in den Stadtzentren der wichtigsten Schweizer Wirtschaftsregionen: Fünf Immobilien stünden in der Stadt Zürich und je eine Liegenschaft befinde sich in Genf und Lausanne. Bei den geplanten strategischen Akquisitionen handelt es sich gemäss der Mitteilung der Zürich Anlagestiftung um eine gute Ergänzung für die Anlagegruppe «Immobilien Wohnen Schweiz»; darüber hinaus sollen die Liegenschaften langfristig zu einer attraktiven Wertentwicklung beitragen.

Aktuell weise das Portfolio eine Bruttoanfangsrendite von 3,2 Prozent auf, es verfüge allerdings über ein zusätzliches Mietertragspotenzial von circa 13 Prozent. Hinzu komme, dass sich durch den Erwerb des Akquisitionsportfolios die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gesamtportfolio der Anlagegruppe aufgrund tieferer Treibhausgasemissionen reduziere, wie Zurich Invest mitteilt. «Ein Portfolio in dieser Qualität hinsichtlich Lage und Zustand ist einzigartig am Markt», kommentiert Marek Dobias, Portfolio-Manager der Anlagegruppe.

Die Zeichnungsfrist hat am 2. September begonnen und läuft noch bis zum 10. Oktober.

Die Anlagegruppe «Immobilien Wohnen Schweiz» investiert in Wohnliegenschaften in der ganzen Schweiz und verwaltet Immobilien im Wert von rund 4,1 Mrd. CHF. Die Objekte befinden sich laut Zürich AST an gesuchten Wohnlagen; das Portfolio ist nach Grösse, Altersstruktur sowie geografischer Verteilung diversifiziert. **BW**

*Tellco Anlagestiftung*

## ÖFFNUNG DER ANLAGEGRUPPE «IMMOBILIEN SCHWEIZ»

Die Tellco Anlagestiftung mit Sitz in Schwyz hat jüngst ihre Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» geöffnet. Die Zeichnungsfrist lief vom 5. bis 26. September 2025, das Ergebnis war zu Redaktionsschluss dieser Ausgabe noch nicht bekannt. Der Erlös soll in den Ausbau des Immobilienportfolios und die Finanzierung von Entwicklungsprojekten fließen.

Die im Jahr 2005 gegründete Tellco Anlagestiftung investiert Kapitalien für Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen.

Die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» investiert überwiegend in Wohnliegenschaften in Schweizer Städten und Agglomerationen (Wohnanteil: rd. 72%) und weist nach Angaben der Anlagestiftung seit ihrer Lancierung im Jahr 2006 kontinuierlich positive Resultate aus. Die aktuelle Cashflow-Rendite beziffert sich auf rund 3 Prozent. Das Portfolio umfasst heute über 100 Liegenschaften mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 1,2 Mrd. CHF.

Zum Angebot der Tellco AST zählt neben der auf Wohnimmobilien fokussierten Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» die vorwiegend in Geschäftliegenschaften investierende Anlagegruppe «Kommerziel-



Ein Projekt der Tellco AST in Zürich

le Immobilien Schweiz». Der Anteil an Wohnliegenschaften ist auf maximal 20 Prozent des Gesamtportfolios begrenzt. **BW**

*Swisscanto Anlagestiftung*

## «GROSSE NACHFRAGE»

Die Swisscanto Anlagestiftung kündigt für die Anlagegruppe «Swisscanto AST Immobilien Responsible Schweiz» eine Emission im Herbst an. Wie der Stiftungsrat mitteilt, wurde aufgrund «des anhaltenden Nachfrageüberhangs nach Ansprüchen der langjährig etablierten und sehr breit diversifizierten Anlagegruppe» für das Jahr 2025

entschieden, zusätzliche Ansprüche im Umfang von maximal 200 Mio. CHF unter Wahrung der Bezugsrechte für bestehende Anleger auszugeben.

Der Emissionserlös soll für die Weiterentwicklung des Portfolios genutzt werden, zudem will man – in Abhängigkeit von den Transaktionsopportunitäten und zusätzlich

zur Wiederanlage des thesaurierten Nettoertrages –, Zukäufe von Core-Objekten in den Segmenten Wohnen und Kommerz tätigen, laufende Projekte finanzieren und/oder die Fremdfinanzierungsquote reduzieren. Die genauen Konditionen der geplanten Kapitalerhöhung werden Anfang Oktober veröffentlicht. **BW**

ANZEIGE

**RENGGLI**

HOLZBAU WEISE



**Zukunftsfähige  
Baukultur braucht  
starke Partner**

Ihre Vision ist unser Ziel – Immobilien mit nachhaltigem Mehrwert. Dafür übernehmen wir als Gesamtdienstleister Verantwortung in allen Projektphasen und garantieren einzigartige Kosten- und Termsicherheit bei hoher Qualität.

Holen Sie uns an Ihre Seite!

[www.renggli.swiss](http://www.renggli.swiss)



# Die Prognose steht

**FINAL PERFORMER** – Für die Swiss Prime Site AG lief es operativ gut im ersten Halbjahr: Die grösste börsennotierte Schweizer Immobilienaktiengesellschaft konnte den Gewinn auf Vorjahreshöhe halten – trotz bremsender Sonderfaktoren. An ihrem Ausblick auf das Gesamtjahr 2025 hält die SPS fest.

Text: **ALEXANDER WACHTER**

Die SPS Swiss Prime Site hat im 1. Halbjahr 2025 die Mieteinnahmen auf vergleichbarer Basis (EPRA Like-for-Like) um 2,2 Prozent gesteigert. Davon sind nach Angaben der grössten Schweizer Immobilien-AG rund 1,4 Prozentpunkte auf real höhere Mieterträge zurückzuführen – also ohne Berücksichtigung von Indexierung und Leerstandsreduktion. Absolut reduzierte sich der Mietertrag im ersten Halbjahr auf 225,5 Mio. CHF (+2,8%), was SPS mit neu begonnenen Bauprojekten und der Schliessung des Warenhauses Jelmoli sowie mit Verkäufen begründet. Von 17 Mio. CHF entfallener Soll-Mieten sei der überwiegende Grossteil kompensiert worden, teilt die Gesellschaft mit. Die Leerstandsquote hat sich seit Jahresende von 3,8 auf 4,0 Prozent erhöht, soll aber bis Ende des Jahres wieder unter 3,8 Prozent liegen.

Das Ergebnis aus Neubewertung hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 33,0 auf 102,0 Mio. CHF erhöht, was einer Aufwertung des Portfolios um 0,8 Prozent entspricht; zur Jahresmitte liegt sein Wert bei 13,3 Mrd. CHF. Der Diskontsatz bei der Bewertung hat sich leicht reduziert, das positive Bewertungsergebnis sei zu über 60 Prozent höheren Neuabschlüssen und weiteren Vermietungseffekten geschuldet. Verkauft wurden sechs Objekte für insgesamt 70 Mio. CHF, davon drei nach Stichtag. Wie CEO René Zahnd bei der Präsentation der Halbjahreszahlen ausführte, lagen die Verkaufspreise im Schnitt 4 Prozent über dem letzten Fair Value.

## GERINGERER ZINSAUFWAND

Der EBITDA vor Neubewertungen und Verkäufen blieb trotz des Wegfalls der Jelmoli-Mieteinnahmen mit 199,5 Mio. CHF (Vj.: 201,3 Mio.) fast konstant. Der direkte

Immobilienaufwand reduzierte sich um 8 Prozent, den Angaben zufolge «aufgrund des optimierten Portfolios und stringenten Kostenmanagements».

Zum ersten Mal seit der Zinswende von 2022 gingen die totalen Zinsaufwände zurück – um fast 17 Prozent auf 27,5 Mio. CHF. Dies begünstigte einen Anstieg der Funds from Operations ohne Verkäufe, die auf 2,10 CHF/Aktie zulegten (+3,4%), obwohl sich die Zahl der Anteile durch die 300 Mio. CHF schwere Kapitalerhöhung im Februar etwas erhöht hat.

## JELMOLI-UMBAU ETWAS TEURER

Zahnd gab auch einige Updates zu den laufenden Projekten bekannt. Bei Jelmoli etwa erhöht sich die geplante Investition von 130 Mio. auf 150 Mio. CHF. Grund dafür sei ein neuer Sachstand zur Baubsubstanz und nötiger statischer Ertüchtigung, insbesondere mit Blick auf die Erdbebensicherheit. Beim Projekt Yond sei ein Vormietungsstand von 50 Prozent erreicht. Am Zürcher Grossprojekt «Maaglive» will die SPS festhalten (Näheres S. 6).



*«Das ist ein Zeichen  
für das Vertrauen,  
das der Markt  
in diese Firma hat.»*

René Zahnd,  
CEO Swiss Prime Site AG

Dass auslaufende Mietverträge zu Leerständen führen, ist für die SPS derzeit nicht absehbar. Auf die Immobilie Müllerstrasse angesprochen, die für Google aufwändig umgebaut und bis dato nicht bezogen wurde, sagte Chief Portfolio Officer Karin Vogt bei der Bilanzkonferenz: «Google zahlt Miete und möchte die Liegenschaft nicht zurückgeben». Auch die Betreiber der Globus-Warenhäuser hätten «die klare Absicht, alle Standorte weiterzubetreiben», sagte Zahnd. Die Details der Mietverträge seien noch nicht fixiert, doch für Zahnd steht «schon heute fest, dass der Fair Value der Liegenschaften unverändert bleibt».

## PORTFOLIOMBAU AUF KURS

Der Portfoliombau mit Abverkäufen in der Peripherie zugunsten des «Capital-Upcycling» von Projekten in besseren Lagen ist fast abgeschlossen. Zahnd zufolge sollen in den nächsten beiden Jahren noch rund 1 Prozent des Bestands verkauft werden. Aus der 300 Mio. CHF schweren Kapitalerhöhung stehen nach zwei Zukäufen (Genf, Lausanne) inklusive Fremdkapital noch 200 Mio. CHF zur Verfügung. Inklusive der Assetmanagement-Sparte hat SPS 840 Mio. CHF frisches Kapital erworben. «Das ist ein Zeichen für das Vertrauen, das der Markt in diese Firma hat», sagte Zahnd.

Die Ziele für 2025 bestätigt das SPS-Management. Der Leerstand soll unter 3,8 Prozent sinken, die AuM im Drittgeschäft auf 14 bis 14,5 Mrd. CHF steigen. Der FFO I pro Aktie werde «am oberen Ende der prognostizierten Spanne von 4,10 und 4,15 CHF realisiert». Dies sei indes nur formell eine Bestätigung der Guidance, sagte Zahnd. In Anbetracht der höheren Aktienzahl – bei Bekanntgabe der Prognose sei noch nicht über eine Kapitalerhöhung entschieden gewesen – handele es sich daher «materiell» um eine Erhöhung. ■

## entwickelt Gewerberäume

### KUBIK St. Gallen

Industriecharme trifft Zukunft. Direkt beim Espenmoos und dem Bahnhof St. Fiden stehen sechs historische Bestandsbauten mit insgesamt über 16'000 m<sup>2</sup> an hellen, flexibel nutzbaren Büro-, Gewerbe- und Lagerflächen zur Verfügung.

Die Gebäude bieten Raumhöhen bis 7 Meter und Traglasten bis 10'000 kg/m<sup>2</sup>. Rund die Hälfte der Flächen ist bereits vermietet. Nutzen auch Sie diese Chance!

#### Jetzt aktiv werden:

Sichern Sie sich Ihre Fläche im KUBIK Areal.



### Sitter Valley, St. Gallen

Ab Januar 2026 entsteht auf dem Sitter Valley Areal ein moderner Neubau mit 3'675 m<sup>2</sup> flexibel nutzbaren Gewerbeflächen.

Gewerbe- und Lagerflächen im Erdgeschoss, Büro, Labore und Produktion in den oberen Etagen mit Raumhöhen bis 6.70 Meter für maximale Freiheit.



#### Jetzt aktiv werden:

Sichern Sie sich Ihre Fläche im Sitter Valley!





[www.immopac.ch](http://www.immopac.ch)



# immopac® Cloud

Digitales Real Estate Management  
auf höchstem Niveau

Besuchen Sie uns an der ExpoReal  
**Halle A3 am Stand A3.320**

Neue  
Version