JULI-AUGUST – 7-8/2025 · Franken 14.–

# IMMOBI BUSINESS

Das Sch

DIVE INTO
THE WORLD
OF XANIA

# EXKLUSIVES WOHNEN IN ZÜRICH

XANIA
real estate Zurich

JULI-AUGUST – 7-8/2025 · Franken 14.–

# IMMOBILIEN BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

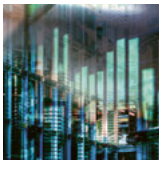


## WHO'S WHO 2025

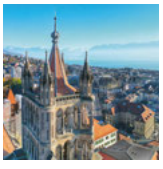
Die 100 Köpfe der Schweizer Immobilienbranche

WWW.IMMOBILIENBUSINESS.CH

**Finanzierung:** Wandelanleihen kommen wieder in Mode



**Regionen:** Lausanne mit rekordhohen Zuwachszahlen



**Residential:** Unkonventionelle Konzepte für das Wohnen im Alter



admicasa

Beispiellos.

# Wir kombinieren Bau, Kapital und Vorsorge unter einem Dach.



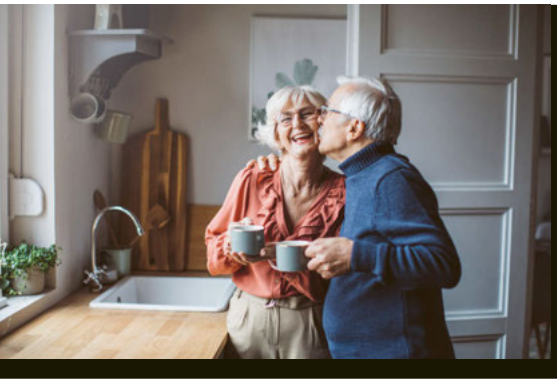
## Admicasa Bauwerk AG

Entwickelt und realisiert Immobilien.

## Admicasa Fondsleitung AG

Gehört zur exklusiven Gruppe der unabhängigen Fondsleitungen in der Schweiz.





## Admicasa Management AG

Bietet umfassende Vorsorge-Services an – transparent, nachhaltig und kostenbewusst.

Hier finden Sie unsere interdisziplinären Dienstleistungen



Birgitt Wüst
Chefredaktorin

# *Grosse Nachfrage – und wenig Angebot*

Auf den ersten Blick ist die Nachricht erfreulich. Wie der Schweizerische Baumeisterverband berichtet, hat sich die Sparte «Wohnungsbau» im ersten Quartal «überraschend gut entwickelt» – man hatte zuvor mit einem weiteren Rückgang der Bautätigkeit gerechnet. Doch reiche die aktuelle Belebung am Bau längst nicht aus, um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum auch nur annähernd zu decken, stellen die Baumeister fest. In der Tat ist der Mangel an Wohnungen in den grossen Städten und ihren Agglomerationen eklatant – und er dürfte sich bei anhaltend hoher Zuwanderung weiter verschärfen. Denn trotz des starken Nachfrageanstiegs bleibt die Bautätigkeit gedämpft. Was viele Investoren und Projektentwickler von Engagements im Wohnungsbau abhält: Bauland in der Schweiz ist äusserst knapp und teuer; bau- und planungsrechtliche Hürden werden seit Jahren eher mehr denn weniger. «Bauverhinderungsinstrumente» wie missbräuchlich genutzte Einspruchsmöglichkeiten sowie bestehende oder geplante Mietpreisregulierungen erschweren eine belastbare Kalkulation für Bauprojekte.

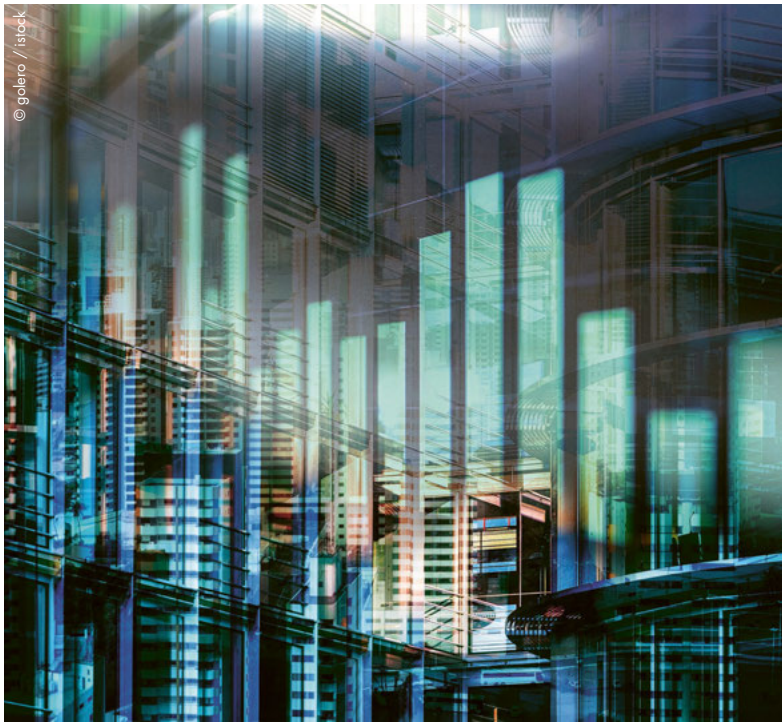
Zudem haben sich die Finanzierungskonditionen verändert: Mit den seit Anfang Jahr in der Schweiz geltenden Regeln von Basel III final wird für Banken die Vergabe von Hypothekarkrediten im gewerblichen Immobilienbereich unattraktiv – was die Finanzierung von Bauprojekten auch für Wohnrenditeliegenschaften verteuert und die Bautätigkeit zusätzlich ausbremst.

Das Resultat der hohen Nachfrage bei geringer Angebotsausweitung bleibt eine anhaltend starke Preisdynamik, die zudem durch die Zinspolitik der SNB befeuert wird. Nach dem raschen Zinsanstieg hatte die Attraktivität von Schweizer Immobilienanlagen 2022 und 2023 stark abgenommen, doch mit den Zinssenkungen der SNB hat sich die Lage nun wieder geändert: Kapitalmarkttransaktionen überschritten 2024 die 4-Milliarden-CHF-Grenze und steuern auch 2025 auf einen neuen Rekordwert zu. Besonders gefragt bei Investoren: Engagements im Residential-Segment. Allerdings ist fraglich, ob dieses Kapital auch genügend Anlagemöglichkeiten findet.

Mit den besten Grüssen

Birgitt Wüst

# Inhalt




Win-Win-Situation, Seite 14

## Nachrichten


6 Zürich: Ein Hochhaus für zukunftsfähiges Alterswohnen»
Personalia: IPB
Corrigendum

7 Zürich: Siegerprojekt für RAD-Areal gekürt
Zürich: Schweiz-Premiere für Café Pascucci
Personalia: Anlagestiftung Swiss Life

8 Bern: Bürohaus «Bern 131» bezugsbereit
Personalia: Privera

9 Güttingen: Grundsteinlegung für Projekt See-Wies
Chur: Neue Pläne für die historische Fuhrhalterei
Personalia: Burgergemeinde Bern

10 Abtwil: Hotel Säntispark mit neuem Konzept
Grindelwald: Comeback für das Regina-Hotel
Personalia: Helvetica Porperty Group

11 Crissier: McDonald`s-Zentrale im neuen Kleid
Montreux: Hotel Righi Vaudois wird «medizinisches Dorf»
Impressum


## Trends


12 NEUE AUSGANGSLAGE
US-Zollpolitik trübt Aussichten für Logistikimmobilien


## Märkte und Investment


14 WIN-WIN-SITUATION
Wandel-Anleihen zur Immobilien-Finanzierung

16 Kolumne «Der 13. Stock»


## Titel-Thema


18 WHO IS WHO 2025
Die 100 Köpfe der Schweizer Immobilienwirtschaft


## Regionen


50 STARKE FUNDAMENTALS
Genf punktet mit solidem Wirtschaftswachstum

54 NEUE WACHSTUMSREKORDE
Region Lausanne verzeichnet steigende Einwohnerzahlen


## Residential


58 WIDER DER EINSAMKEIT IM ALTER
Neue Wohnkonzepte für Senioren


## Raumplanung & Stadtentwicklung


62 AMAZING GRAZ
Impressionen von der 30. Real Corp-Fachkonferenz


## Asset- und Portfoliomanagement


66 BASEL III UND DIE FOLGEN
Finanzierung von Bauprojekten wird schwieriger


## Events


70 MANGELWARE FINANZIERUNG
Rückblick auf das 104. Schweizer Immobiliengespräch


## Auslandsmärkte


74 ZEITFENSTER FÜR ZUKÄUFE
Im Fokus: Schwedens Immobilienmarkt




Mangelware Finanzierung, Seite 70




Amazing Graz, Seite 62

## *Immobilien-Finanzmärkte*

78 EINE ZEITREISE
Immobilien-Renditen im Langfrist-Vergleich

82 Akara Diversity PK: 15. Kapitalerhöhung
Baloise Swiss Property Fund: Ansehnliche Performance
La Foncière: Cash Flow erhöht

81 Axa Real Estate Fund (CH): Erfolgreiches 1. Halbjahr
Cronos Immo Fund: Milliarden-Marke überschritten
Cronos Finance SA: Neuer Fonds

84 SPSS Investment Fund Commercial: Ertrag gesteigert
Swiss Life REF ESG Swiss Properties: Solides Ergebnis
Schroder Immoplus: Deal in Zürich

87 Marktkommentar von Zoltan Szelyes, Macro Real Estate

89 Prisma Previous Responsible: Emission geplant
Realstone Anlagestiftung: RIRS steigert Gesamtvermögen
Swiss Prime AST: Frisches Kapital

90 Plazza AG: Deal im Kanton Zürich
Züblin Immobilien Holding: Debatte über die Dividende
Procimmo Group: Mehr Gewinn, höhere Ausschüttung

91 Ed. de Rothschild: Kredite für Wasserstoff-Infrastruktur

92 USA: Neues Steuerregime für Auslandsinvestoren?



Anzeige

# Mehr als nur eine Immobilien-software.

AbaImmo – die Software für die Immobilienbewirtschaftung



## Ihr Nutzen mit AbaImmo

AbaImmo ist die innovative Gesamtlösung am Puls der Immobilienbranche. Entdecken Sie jetzt die Zukunft der Immobilienbewirtschaftung. Was auch immer kommt: AbaImmo passt sich Ihren Bedürfnissen flexibel an.

Weitere Informationen finden Sie unter:
**abacus.ch/abaimmo**

ABACUS

ZÜRICH

## Ein Hochhaus für «zukunftsfähiges Alters-Wohnen»

Ein neues Hochhaus – ein gemeinsames Projekt der Gesundheitszentren für das Alter und der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) – soll das Wohn- und Pflegeangebot für das Alter in Zürich-Seebach erhöhen. Der Sieger im Architekturwettbewerb für den Neubau auf dem südlich gelegenen Teilgebiet des Areals Thurgauerstrasse steht nun fest: Die Wahl der Jury fiel auf die Boa Architektur GmbH und das Studio Mofa GmbH BSLA aus Zürich, deren Konzept sich «hinsichtlich der Nachhaltigkeit und bei den Baukosten gegenüber den Vorhaben der Wettbewerber» auszeichne.

Ihr Vorschlag sieht ein 22-stöckiges Hochhaus mit 130 Alterswohnungen und 96 Pflegeplätzen sowie Gemeinschaftsräumen und öffentlichen Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten (z.B. Restaurant, Coiffeur) im Erdgeschoss vor. Die Wärmeversorgung soll nach dem Minergie-P-ECO-Standard über Fernwärme und ein Erdsondenfeld erfolgen. In einem nächsten Schritt soll das Siegerprojekt des Wettbewerbs detailliert ausgearbeitet werden. Die Zustimmung von Stadt- und Gemeinderat zum Ausführungskredit vorausgesetzt, können die Bauarbeiten voraussichtlich im Jahr 2029 beginnen.

Das rund 65.000 Quadratmeter grosse Areal Thurgauerstrasse, eine ihrer letzten grossen kommunalen Baulandreserven, soll nach Plänen der Stadt Zürich zu einem «lebendigen und gut durchmischten Quartierbaustein» werden, der die «vielfältigen ökologischen und sozialen Ansprüche der Stadt Zürich an zukunftsfähige Wohnbauten» erfüllt. So soll ein vielfältiges Angebot an gemeinnützigem Wohnraum für alle Altersgruppen inmitten eines grosszügig angelegten Quartierparks geschaffen werden. In einem ersten Schritt wurde 2024 eine Schule fertiggestellt. **BW**




Das geplante Wohnhochhaus in Zürich-Seebach

PERSONALIA

### IPB
## NEUER PRÄSIDENT

Im Rahmen der Generalversammlung vom 26. März 2025 hat die Interessensgemeinschaft privater professioneller Bauherren (IPB) über den Vorstand des Verbands und seine Delegierten abgestimmt. Nach sechs Jahren, in denen er als Präsident den Verband «mit Weitblick und Tatkraft prägte», habe Marc Derron entschieden, sein Amt weiterzugeben, teilt die IPB mit. Derrons Nachfolger per Geschäftsjahr 2025 wird Martin Munz. Auch über die Neubesetzung des Vorstandes wurde entschieden. Zu dem Gremium zählen nun Martin Munz, UBS Fund Management Switzerland, Stefan Bossard, Post Immobilien, Stefan Frehner, Remnex , Thomas Gianora, Zürcher Kantonalbank, Till Lokai, Helvetia Versicherungen, Marco Ziegler, Swiss Re Management Ltd.



Martin Munz

Die Interessensgemeinschaft privater professioneller Bauherren ist ein Zusammenschluss von namhaften schweizweit und international tätigen Firmen, die im Bau- und Immobilienbereich investieren und realisieren.
Mit einem Immobilien-Anlagevolumen von mehr als 280 Milliarden Franken und einem jährlichen Bauvolumen von rund 8 Milliarden Franken repräsentiert die IPB einen der grössten Immobilienbesitze in der Schweiz. **BW**

CORRIGENDUM

In der Ausgabe 6/2025 des IMMOBILIEN Business, Rubrik Finanzmärkte, Seite 46, wurde ein Bericht über die jüngsten Kapitalerhöhungen der Anlagestiftung Swiss Life aufgrund eines technischen Fehlers mit «Swiss Prime Anlagestiftung – Erfolgreiche Emissionen» betitelt.
Der korrekte Titel des Beitrags lautet: «Anlagestiftung Swiss Life – Erfolgreiche Emissionen». **BW**

PERSONALIA

### Anlagestiftung Swiss Life

## STABÜBERGABE

Zum 1. Oktober 2025 gibt es in der Geschäftsführung der Anlagestiftung Swiss Life einen Wechsel: Wie der Stifungsrat mitteilt, übergibt Stephan Thaler «nach 16 erfolgreichen Jahren» sein Amt «im Rahmen einer langfristigen Nachfolgeplanung» an Sonja Spichtig Grünvogel. Thaler werde bis zu seinem ordentlichen Ruhestand im Jahr 2027 als Senior Advisor für die Anlagestiftung Swiss Life tätig sein.



Sonja Spichtig Grünvogel

Sonja Spichtig Grünvogel werde direkt an Robin van Berkel, Chief Operating Officer (COO) von Swiss Life Asset Managers, berichten und in Zürich tätig sein. Sonja Spichtig Grünvogel stösst von der Swisscanto Fondsleitung zur Anlagestiftung Swiss Life, wo sie seit Dezember 2016 als Geschäftsführerin die Swisscanto Anlagestiftungen leitet. Zuvor war sie in leitenden Positionen bei der Bank J. Safra Sarasin tätig. Ihre berufliche Laufbahn begann sie mit einer Banklehre bei der Credit Suisse in Sarnen. Sie hat ein Lizenziat in Wirtschaftswissenschaften der Universität Zürich und ist diplomierte Pensionskassenleiterin. Neben ihrer operativen Tätigkeit engagiert sie sich auch strategisch: Seit Juli 2023 ist sie Mitglied des Bankrats der Obwaldner Kantonalbank. Zudem wirkt sie im Vorstand der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) mit. Die 2001 von der Swiss Life AG gegründete Swiss Life AST verwaltete per 31. März 2025 ein Gesamtvermögen von 19,6 Milliarden Franken von rund 700 PKs und Sammelstiftungen. Sie gehört damit zu den vier grössten Anlagestiftungen und kann fast jede zweite Schweizer Vorsorgeeinrichtung zu ihren Anlegern zählen. Das umfassende Angebot von 50 Anlagegruppen umfasst 13 Obligationen-, 17 Aktien-, 4 Immobilien Schweiz- und 2 Immobilien Ausland-, 2 Infrastruktur-Produkte, ein Hypotheken Schweiz- sowie ein Senior Secured Loans-Produkt und 10 BVG-Mischvermögen. **BW**

ZÜRICH

## Siegerprojekt für Wohnbauten auf RAD-Areal gekürt




Das Siegerprojekt für das RAD-Areal

Dank seiner erstklassigen Lage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Oerlikon gehört das RAD-Areal zu den Top-Standorten im Metropolitanraum Zürich. Dem Industrieareal wird das Potenzial zugesprochen, ein nationales Vorzeigebeispiel für eine nachhaltige, zukunftsorientierte Industrie-Transformation zu werden. Auf einem Teilprojekt des Areals plant die Mobimo Holding neue Wohnbauten; im Mai ist das Projekt einen entscheidenden Schritt weitergekommen. Wie Mobimo mitteilt, fiel im Gesamtleistungswettbewerb, an dem fünf Teams teilnahmen, nach einer Überarbeitungsrunde mit zwei Finalisten die Entscheidung der Jury einstimmig auf das Team aus Michael Meier Marius Hug Architekten, HRS Real Estate und Studio Vulkan.

Nach ihrem Entwurf sollen zwei alte Montagehallen in der Wohnzone des Industrieareals ersetzt werden; das Konzept sieht ferner einen Neubau sowie die Sanierung eines Bestandsgebäudes vor. Die Baukörper sollen sich harmonisch an das Industrieareal anfügen und einen grosszügigen Grünraum zu den bestehenden Wohngebäuden der Nachbarschaft schaffen. Das Wohnangebot mit 150 Wohnungen sieht neben Mietwohnungen einen Anteil an Stockwerkeigentum vor. Der Termin für die Fertigstellung des Projekts: voraussichtlich 2030. **AW**

ANZEIGE

markstein

ZÜRICH

## Schweiz-Premiere für Café Pascucci

In zentraler Zürcher Innenstadtlage wird es künftig ein Café Pascucci geben. Wie Colliers Switzerland mitteilt, hat das erfolgreiche italienische Unternehmen in der Liegenschaft am Talacker 21, nur wenige Gehminuten vom Paradeplatz entfernt, eine 293 Quadratmeter grosse Retailfläche für das Café mit Weinhandlung Sagino gemietet. Colliers war von Swiss Prime Site Immobilien als der Eigentümerin der Immobilie mit deren Vermietung beauftragt worden.

Die italienische Kaffeebar-Kette Pascucci betreibt Filialen in mehreren Ländern. Mit dem geplanten Café am Talacker gibt das 1883 von Antonio Pascucci in Monte Cerignone (Provinz Pesaro) gegründete und inzwischen in vierter Generation geführte Familienunternehmen seine Premiere in der Schweiz. Wie Colliers mitteilt, ist die Eröffnung der Filiale für den kommenden Herbst geplant. **BW**




Am Talacker 21: Ab Herbst Standort des Café Pascucci

BERN

# Bürohaus «Bern 131» bezugsbereit


© Losinger Marazzi

Das neue markante Dienstleistungsgebäude Bürogebäude Bern 131 ist fertiggestellt. Anfang Mai dieses Jahres hat die Immobilienentwicklerin und Totalunternehmerin Losinger Marazzi den vor den Toren der Stadt Bern gelegenen Bau der Eigentümerschaft Swiss Prime Site termingerecht übergeben. Ein Grossteil der Mietflächen sei vermietet; mit der Vaudoise Versicherungen sowie WSP Ingenieure und Berater AG seien bereits im Juni die ersten Mieter eingezogen, wie Losinger Marazzi mitteilt. Ab Herbst 2025 würden weitere Mieter wie das Amt für Arbeitslosenversicherung Kanton Bern (AVA), OPO Oeschger – Verkaufsbüro für Beschläge und Werkzeuge, MTF Solutions und die Zurich Versicherung mit ihrem Regionalsitz, der Generalagentur Bern und dem Help Point ihre neuen Büroräume beziehen.

Die Architektur von Bern 131, das vom Büro Atelier 5 entworfen wurde, stellt auf eine möglichst effiziente Nutzung der dreieckigen Parzelle ab. Das Gebäude am Eingang zum Quartier Wankdorf bietet rund 13.500 Quadratmeter flexible Mietflächen und ist gut per Bahn, Bus und Auto erreichbar. Der Hybrid-Holzbau verfügt über eine Zertifizierung nach SNBS Gold Standard.

Pascal Bärtschi, CEO von Losinger Marazzi, spricht von einem «Leuchtturmprojekt» für sein Unternehmen und die Stadt Bern: «Mit den Photovoltaik-Modulen auf dem Dach sowie an den Fassaden, der Holzstruktur und dem innovativen und energieeffizienten Haustechnikkonzept in Verbindung mit Erdsonden erzielt das Gebäude eine reduzierte $CO_2$-Bilanz in seiner Erstellung und ermöglicht einen nachhaltigen Betrieb.» Die verwendeten Holzelemente aus Schweizer Holz stammten fast ausschliesslich aus dem Kanton Bern und sorgten für regionale Wertschöpfung; zur Begrünung von Dach, Terrassen und Umgebung nutze man einheimische Pflanzen. Den CEO von Swiss Prime Site, René Zahnd, überzeugt «Bern131» durch sein umweltfreundliches Baukonzept und das vielfältige Flächenangebot für die Mieter. «Darüber hinaus setzen wir auf modernste Technologien und Materialien, um langfristig höchste Energieeffizienz zu gewährleisten.» **BW**


© Losinger Marazzi

Das Gebäude «Bern 131»

PERSONALIA

**Privera AG**

## NEUE FÜHRUNG

Die Privera AG ordnet ihre Geschäftsleitung neu. Michael Stucki, der bisherige CEO, werde sich fortan auf seine Rolle als Country Director Switzerland & Germany der PHM Group konzentrieren, teilt die Gesellschaft mit. Stucki bleibe Privera als Verwaltungsrat erhalten und werde die Weiterentwicklung des Unternehmens aktiv begleiten. Seit dem 1. Juni 2025 amten Tristan Fasnacht, bisher Leiter Bewirtschaftung, und Marcel Frick, bisher Leiter Vermarktung und Baumanagement, als Co-CEOs der Privera AG. Pierre-Alain Cosendai, CFO der PHM Group Switzerland, werde sich – ebenso wie Stucki – künftig stärker auf seine gruppenweiten Aufgaben fokussieren. Gemäss den Angaben von Privera behält Fasnacht die Zuständigkeit für das Kerngeschäft Bewirtschaftung und das Key Account Management. Marcel Frick verantwortet mit den Bereichen Vermarktung, Handel, Baumanagement, MEG und Retail & Site Management alle komplementären Dienstleistungen. Zudem vertrete er die Privera intern gegenüber der PHM Switzerland AG.



Marcel Frick und Tristan Fastnacht

Neu wird mit Dominique Grossen auch der Leiter Immobilienbuchhaltung in die dann dreiköpfige Geschäftsleitung berufen – damit trage «das Unternehmen der zentralen Bedeutung der Buchhaltung im heutigen Property Management Rechnung», heisst es. Zur erweiterten Geschäftsleitung zählen seit dem 1. Juni Astrid Heinrich (Leiterin Key Account Management), Daniel André Marquart (Leiter Unternehmensentwicklung/Stv. Leiter Bewirtschaftung), Nicole Kuhn (Regionalleiterin Bewirtschaftung Mitte), Gabriel Vonlanthen (Regionalleiter Bewirtschaftung West), Oliver Westermann (Leiter Real Estate Investor Solutions) und Michael Moser (Regionalleiter Immobilienbuchhaltung Ost). **AW**

PERSONALIA

**Burgergemeinde Bern**

## STABÜBERGABE BEI DER DOMÄNENVERWALTUNG

Der Kleine Burgerrat der Stadt Bern hat Simon Hosmann zum neuen Domänenverwalter gewählt. Der bisherige stellvertretende Domänenverwalter übernimmt seine neue Funktion am 1. Juni 2026. Er tritt die Nachfolge von Ueli Grindat an, der dann in Pension geht.



Simon Hosmann

Simon Hosmann ist seit Oktober 2019 als Leiter Baurechte und Portfoliomanagement sowie seit Januar 2021 als stellvertretender Domänenverwalter der Burgergemeinde Bern tätig. Hosmann verfüge «über hervorragende Branchen- und Fachkenntnisse und habe ein ausgeprägtes Verständnis für politische Dynamiken und Prozesse», kommentiert der Burgerrat die Personalie. «Mit ihm gewinnt die Burgergemeinde Bern einen äusserst engagierten und unternehmerisch denkenden Domänenverwalter.»

Vor seiner Tätigkeit für die Burgergemeinde war Hosmann bei verschiedenen Unternehmen in der Immobilien- und Bauwirtschaft tätig. Er verfügt über einen Wirtschaftsmittelschulabschluss und hat sich anschliessend im Immobilienbereich bis zum Immobilientreuhänder weitergebildet. Derzeit absolviert er einen Executive Master an der Universität Bern im Bereich «Strategische Unternehmensführung und Leadership» und doziert nebenamtlich seit 2015 in verschiedenen Immobilienlehrgängen.

Die Liegenschaftsverwaltung der Burgergemeinde verfügt über ein beeindruckendes Portfolio: Altstadthäuser, Wohn- und Geschäftsliegenschaften, Grossüberbauungen, über 700 Baurechte, 30 Landwirtschafts-Pachtbetriebe, 18 Forsthäuser, über 2.000 Mietverträge und die St. Petersinsel. Die Burgergemeinde besitzt rund 32 Prozent des Bodens in der Einwohnergemeinde Bern (davon Wald: rd. 26%, landwirtschaftlich genutzt: 2%, bebaut: 4% Prozent, mit 70 Liegenschaften und 630 Wohnungen). **BW**

GÜTTINGEN

## Grundsteinlegung für Projekt See-Wies

Baustart war im März 2025 – und im Mai hat die Fortimo Invest AG in Güttingen (TG) für die Überbauung See-Wiess den Grundstein gelegt. Wie Fortimo mitteilt, kommen die Arbeiten gut voran; laufe alles weiter nach Plan, sollen im Winter 2026/27 die ersten Wohnungen bezugsbereit sein. Das Projekt nimmt nur wenige Meter vom Bodenseeufer entfernt Gestalt an und zeichnet sich zudem durch seine Lage in direkter Nähe des Bahnhofs sowie von Schulen und Einkaufsmöglichkeiten aus. Geplant sind drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 37 Eigentumswohnungen – einige davon mit grossartiger Seesicht –, die nach Minergie-Standard errichtet und über eine Photovoltaikanlage auf den Dächern und Elektroladestationen in der Tiefgarage verfügen werden. **BW**




Rendering des Projekts See-Wies

ANZEIGE

H&B REAL ESTATE AG

savills
An International Associate of Savills

CHUR

## Neue Pläne für die historische Fuhrhalterei

Die Stadt Chur (GR) hat im Frühjahr das Baurecht für die ehemalige Fuhrhalterei an die 7402 Immobilien AG vergeben. Das Konzept für die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) gelistete Liegenschaft werde das Gebiet Welschdörfli West nachhaltig beleben, teilt die Stadt mit. 2024 wurde für das Baurecht für die betroffenen städtischen Grundstücke 1719 und 3781 und das Areal 3762 der städtischen Wohnbaugenossenschaft WSC ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben. Das Konzept der 7402 Immobilien AG überzeugte die Kulturkommission, die Kulturfachstelle der Stadt Chur und die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung aufgrund der geplanten vielfältigen Nutzungen (Gastronomie, Veranstaltungen, Clubbetrieb, Ausstellungsflächen) und des realistischen Sanierungsansatzes. Den Angaben zufolge hat der Stadtrat einen Mindestbetrag von 70.000 Franken für den jährlichen Baurechtszins festgelegt (2% auf den Landwert von 3.561.000 CHF). Das Bestandsgebäude der Fuhrhalterei wird zu einem symbolischen Preis verkauft. Nach Abschluss der Planungsvereinbarung wird die 7402 Immobilien AG erste Vorabklärungen (u.a. Archäologie, Denkmalpflege) und die vertiefte Planung starten. **BW**




Rendering der künftigen Fuhrhalterei

ABTWIL

## Hotel Säntispark mit neuem Konzept



Das Revier Hotel Säntispark

Nach einem umfassenden Umbau wurde das Hotel Säntispark in Abtwil (SG) im Mai wiedereröffnet – als inzwischen sechstes Haus der expandierenden Revier Hospitality Group AG, einer Tochter der Fortimo Group aus St. Gallen. «Mit dem Revier Hotel Säntispark schlagen wir ein neues Kapitel auf und positionieren uns bewusst breiter: Neben unserer jungen, urbanen Zielgruppe richten wir uns mit der Marke Revier neu auch an Familien und Geschäftsreisende», sagt Daniel Renggli, CEO der Revier Hospitality. Der Säntispark, der zu den grössten Beherberungsbetrieben in der Ostschweiz zählt, erweitere das Markenportfolio der Revier Hotels gezielt in Richtung Business- und Familienhotellerie.

Während der viermonatigen Umbauzeit wurden die öffentlichen Bereiche des Hotels Säntispark vollständig neu gestaltet und erweitert. Entstanden sind u.a. ein Seminarempfang, zusätzliche Tagungsräume, flexible «Working-Spaces» sowie ein Kinderclub. Auch das gastronomische Angebot wurde um ein Restaurant erweitert.

Teil des Konzepts sind «Smart Studios»: 18 der insgesamt 124 Zimmer wurden zu einem multifunktionalen Zimmertyp umgebaut, der auf Mid- und Longstay-Gäste ausgerichtet ist und Platz für bis zu vier Personen sowie Küchenbereich verfügt. Das Raumangebot des Hotels für Meetings und Seminare umfasst 640 Quadratmeter.

Mit dem neuen Zimmertyp «Smart Studio» sowie den vielfältigen Working-Spaces setze der Säntispark neue Standards, sagt Renggli: «Damit schaffen wir ein Angebot, welches in Ballungszentren bereits etabliert ist – in dieser Form jedoch ein Novum für die Ostschweiz.» **BW**

GRINDELWALD

## Comeback für das Regina-Hotel

Die Fortimo Group hat im Juni das Baugesuch für ihr Projekt in Grindelwald (BE) eingereicht. Auf dem Areal des seit längerem leerstehenden Traditionshotels Regina will der St. Galler Immobilienentwickler drei verschiedene Hotelkonzepte mit insgesamt circa 700 Betten realisieren. Betrieben werden die Hotels nach Fertigstellung von der Fortimo-Tochter Revier Hospitality Group. Baustart soll im kommenden Jahr sein.

Der Bestandsbau des Regina-Hotels wird den Plänen zufolge restauriert und teilweise neu gebaut – Fortimo spricht von einem «Wiederaufbau». Die geplanten 96 Zimmer und Suiten werden laut Ankündigung im Fünf-Sterne-Bereich betrieben. Im Bereich des heutigen Suitenhauses Regina soll in Holzbauweise ein «New-Generation-Hotel» der Marke Revier mit rund 110 Zimmern entstehen. Im unteren Teil des Baulandgrundstückes ist ein Chalet-Resort mit rund 50 Wohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Dies soll nach dem Vorbild der Priva Alpine Lodge auf der Lenzerheide (GR) realisiert werden. Im Eigentum der Fortimo Gruppe befindet sich das in der Nähe des Bahnhofs Grindelwald gelegene Hotelareal bereits seit dem Jahr 2022. Laut früheren Berichten ersteigerte das Ostschweizer Unternehmen die Immobilie für 18,5 Millionen Franken. **AW**



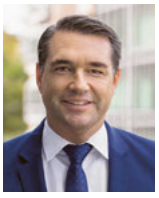
Das Hotel Regina wird erweitert.

PERSONALIA

Helvetica

## WECHSEL IM VERWALTUNGSRAT

An der Spitze der Helvetica Property Group AG und der Helvetica Property Investors AG, der von der FINMA regulierten Fondsleitung der Helvetica Property Group AG, kommt es zu einem Wechsel. Nach langjähriger Verwaltungsratstätigkeit ist Peter E. Bodmer im Juni als Verwaltungsratspräsident zurückgetreten und aus den Gremien ausgeschieden. Wie Helvetica mitteilt, hat Philipp Good (seit 2024 Mitglied des Verwaltungsrats) seine Nachfolge übernommen. Good ist CEO und Mitgründer des unabhängigen Vermögensverwalters ESG-AM AG.


Philipp Good


Rolf Helbling

Ferner werde der Verwaltungsrat der Helvetica Property Investors AG, vorbehältlich der Genehmigung durch die FINMA, mit Rolf Helbling, Gründer und CEO von Carnot Capital, ergänzt. Er bringe über 20 Jahre Erfahrung in Infrastrukturinvestitionen, Private Equity, institutionellem Asset Management und in der Beratung von Schweizer Pensionskassen mit.

«Die geplanten Veränderungen markieren den nächsten logischen Schritt in der Weiterentwicklung von Helvetica», sagt Dr. Hans-Ulrich Keller, der weiterhin Vizepräsident des Verwaltungsrats bleibt. Die Veränderungen im Verwaltungsrat seien «der letzte Schritt eines umfassenden Erneuerungsprozesses der Helvetica Property Investors AG, welcher in den kommenden Wochen mit der Integration des HSO Fund in den HSC Fund seinen Abschluss finde.» Der Verwaltungsrat danke Peter E. Bodmer für seine langjährigen Verdienste, insbesondere bei der Neupositionierung der kommerziellen Fondsplattform und bei der Ausweitung der Assets under Management auf rund 1,5 Milliarden Franken. **BW**

# Impressum

Juli-August 2025 · 31. Jahrgang · 330. Ausgabe
Erscheint monatlich (10 Ausgaben jährlich)
www.immobilienbusiness.ch
info@immobilienbusiness.ch

**CHEFREDAKTORIN**
Birgitt Wüst, birgitt.wuest@galledia.ch

**AUTOREN**
Richard Haimann, Thomas Hilpert, Susanne Osadnik, Heinrich Raatschen, Andreas Schiller, Roger Stettler, Alexander Wachter, Robert Weinert

**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.immobilienbusiness@galledia.ch

**ABONNEMENTSPREISE SCHWEIZ**
1 Jahr CHF 168.–, 2 Jahre CHF 298.–
Einzelnummer CHF 14.–
Print + Datenbank IB+ Abo:
1 Jahr CHF 198.–

**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.

TITELFOTOS klein: golero/iStockfoto.com; Wirestock/iStockfoto.com; Bonacasa

gedruckt in der schweiz


CRISSIER

## McDonald's-Zentrale im neuen Kleid

Der US-amerikanische Schnellrestaurant-Betreiber McDonald's hat seinen Schweizer Unternehmenssitz in der Rue de Morges 23 in Crissier (VD) modernisiert. Insgesamt wurde eine Bruttogeschossfläche von 1.590 Quadratmetern auf drei Geschossen umgestaltet. Den umfassenden Umbaumassnahmen lag ein architektonisches Konzept von Mint Architecture zugrunde. Die Liegenschaft des Gastronomiekonzerns erhielt nach den Entwürfen des Architekturbüros eine neue Fassade, eine neue Haus- und Belüftungstechnik und vor allem flexibel nutzbare Büroflächen. Die Anforderungen an die neuen Räume hatte Mint zuvor in einem «partizipativen Prozess» in Workshops und Umfragen mit den Mitarbeitern der verschiedenen Teams und in enger Zusammenarbeit mit dem Management von McDonald's ermittelt. Zentrale Aufgabe war die Transformation der ehemals kleinteiligen Bürolandschaft mit fixen Arbeitsplätzen in eine flexible und offen gestaltete Arbeitsumgebung. Parallel dazu wurden im laufenden Betrieb die Fassade ersetzt und die Gebäudetechnik energetisch saniert. Mint spricht von einem «New-Work-Projekt» für das 40 Jahre alte Gebäude. Am Ende wurden die drei Bürogeschosse in einen Community-Bereich, eine Meeting-Zone mit offenen und geschlossenen Besprechungsräumen und eine «Open-Space-Area» mit Teamarbeitstischen sowie «aktivitätsbasierten» Räumen aufgeteilt. **AW**



Die Rue de Morges 23 in Crissier

MONTREUX

## Hotel Righi Vaudois wird zum «medizinischen Dorf»

Für das vor mehr als 20 Jahren geschlossene Hotel Righi Vaudois in Glion zeichnet sich ein Revival ab: Oberhalb von Montreux soll bis 2027 ein neues Gesundheitszentrum entstehen, ein «medizisches Dorf». Dazu wird das in einem über 20.000 Quadratmeter grossen Park gelegene Belle-Epoque-Hotel renoviert und in ein medizinisches Zentrum umgewandelt. Medizinischen Fachmedienberichten zufolge soll das Projekt der Société Hôtel Righi Vaudois SA und ihrer Investoren (u.a. die saudi-arabische Unternehmensgruppe Saba) ein Hotel und ein Klinkzentrum auf einer Gesamtfläche von 48.000 Quadratmetern umfassen. Konkret geplant sei eine Akutklinik (550 qm) mit zwei Operationssälen und 30 stationären Betten sowie Praxen für 30 Ärzte; des Weiteren sei ein Physiotherapiebereich (270 qm) vorgesehen. Das Projekt, dessen Realisierung dem Vernehmen nach mit rund 100 Millionen Franken veranschlagt ist, werde nun ausgeschrieben – für den Umbau und die Renovation der bestehenden vier Gebäude zum neuen Hotel Righi, zur Klinik, zu einem Beratungs- und Pflegezentrum sowie zu einem Gebäude für eine Permanence und die Verwaltung. Gebaut werden soll nach Plänen des Architekturbüros Linea Lombardo SA. **BW**



Das Hotel Righi Vaudois

# NEUE AUSGANGSLAGE

**LOGISTIKFLÄCHEN –** *Die neue US-Zollpolitik und ihre möglichen Auswirkungen auf das Wirtschaftswachstum und den künftigen Flächenbedarf verunsichern Mieter wie Investoren. Die Prognosen für den europäischen Markt sind aber - noch - stabil.*

*Text:* **HEINRICH RAATSCHEN**

Anfang Jahr sahen die Perspektiven noch gut aus. «Erstmalig seit dem zweiten Quartal 2022 gehen die Spitzen-Nettoanfangsrenditen in mehreren Ländern zurück», vermeldete Garbe Industrial Real Estate, ein Spezialist für Logistikimmobilien und Light Industrial in Deutschland und Europa, in seinem Bericht zum zweiten Halbjahr 2024. Für diesen Zeitraum weist die Garbe-Pyramid-Map für Logistikimmobilien in den 111 der untersuchten wichtigsten 121 europäischen Teilmärkte in 25 Ländern stabile oder rückläufige Renditen aus. Vom «Beginn einer Trendwende auf dem europäischen Logistikinvestmentmarkt» sprach damals Tobias Kassner, Head of Market Intelligence and Sustainability bei Garbe. Gleichwohl ging der Experte davon aus, dass «Investoren mit Blick auf die geopolitischen und konjunkturellen Unsicherheiten weiterhin vorsichtig agieren werden».

## GAMECHANGER: ZOLLPOLITIK

Gute Gründe, vorsichtig zu agieren, gibt es in der Tat. Zwar setzte sich der positive Trend in den ersten drei Monaten weiter fort: Laut einer Studie des internationalen Immobiliendienstleisters Savills beziffern sich die Investitionen in im Sektor Logistik/Industrial im ersten Quartal 2025 europaweit auf 41 Milliarden US-Dollar, was einem Anstieg um drei Prozent gegenüber dem Vorjahr gleichkommt. Doch seit dem von US-Präsident Donald Trump im April verkündeten «Liberation Day» und der neuen Zollpolitik der US-Regierung haben die Unsicherheiten für die Weltwirtschaft im Allgemeinen und insbesondere auf den Industrie- und Logistikmärkten deutlich zugenommen. Auch drei Monate später bleiben die Entwicklungen spannend. Ein spezialisiertes US-Bundesgericht erklärte die von Trump verhängten «Strafzölle» kürzlich für rechtswidrig. Der Court of International Trade entschied Ende Mai, dass der amerikanische Präsident seine Kompetenzen überschritten habe. Damit entfallen die Zwangsabgaben auf importierte Güter, darunter auch Schweizer Importe – vorläufig, wie die Neue Zürcher Zeitung unlängst betonte. Das Weisse Haus kündigte unterdessen Berufung an. Die weitere Entwicklung ist derzeit nicht absehbar.



*«Für Industrieinvestoren bieten die verschiedenen Grundstücks- und Planungsbeschränkungen in Europa einen wichtigen Renditeschutz.»*

Rasheed Hassan, Savills

## SCHWÄCHERES WACHSTUM DER WELTWIRTSCHAFT

Der Internationale Währungsfonds (IWF) rechnet in Folge der neuen US-Zollpolitik mit einem deutlich geringeren Wachstum der Weltwirtschaft als noch im Januar und korrigierte die Prognose auf 2,8 Prozent (–0,5 Prozentpunkte) (Stand: April). Savills geht davon aus, dass der US-amerikanische Logistikmarkt von den Folgen der neuen Zollpolitik wahrscheinlich am stärksten betroffen sein wird – so sei in den USA beispielsweise das Verbrauchervertrauen seit der ersten Ankündigung der Zölle stark gesunken. Prologis, einer der grossen Logistikimmobilieninvestoren, berichtet über unterschiedliche Reaktionen auf die Politik von Donald Trump. Die mit dessen gewonnener Wahl verbundene Erwartung eines starken Wirtschaftswachstums hatte zunächst zu einem «Boom» im Logistikimmobilienmarkt geführt, was sich u.a. auch in steigenden Vermietungsraten bei Prologis niederschlug. Mit Blick auf Trumps Handelspolitik äusserten jedoch einige Führungskräfte des Unternehmens Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen der neuen US-Handelspolitik, insbesondere der angekündigten Zölle auf wichtige Handelspartner wie Mexiko und Kanada. Die Unsicherheit über die genaue Umsetzung der Zölle und anderer handelspolitischer Massnahmen habe zu Vorsicht bei einigen Mietern geführt.

Gemäss Savills könnten von dem «Handelskrieg» auch die Logistikimmobilienmärkte der ost- und südostasiatischen Ex-




Der europäische Markt für Logistikflächen erwartet die Folgen der US-Zollpolitik.

portnationen, die grosse Handelsdefizite aufweisen, negativ betroffen sein. Die australischen und europäischen Märkte mit ihren ausgewogeneren Handelsbeziehungen zu den USA und einem knapperen Angebot an inländischen Industrie- und Logistikflächen dürften laut Savills jedoch relativ widerstandsfähig sein.

## EUROPAS LOGISTIKMÄRKTE VERGLEICHSWEISE STABIL

Mit den zu erwartenden Auswirkungen der US-Zoll-Politik auf die europäischen Logistikimmobilienmärkte haben sich u.a. auch die Researcher des in Paris und London ansässigen Research-Teams des weltweit tätigen Immobilien-Investmentmanagers AEW beschäftigt. Ihre aktuelle Studie legt nahe, dass die stark diversifizierte Nachfragestruktur in Europa «eine gewisse Resilienz gegenüber Handelszöllen» bietet.

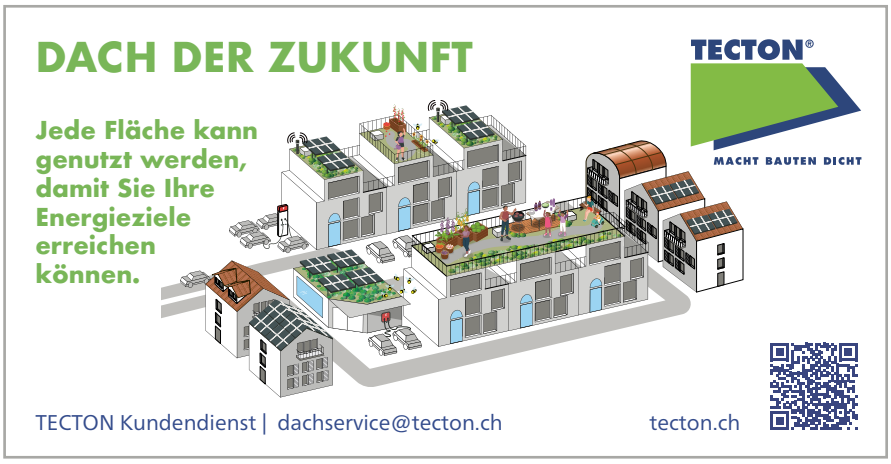
Als einen der zentralen Treiber der Nachfrage nach Logistikflächen machen die AEW-Experten den wachsenden E-Commerce aus. Der Studie zufolge soll der Anteil des Online-Handels am Einzelhandel in Europa bis 2029 auf 20 Prozent (von 16% im Jahr 2024) und im UK auf 35 Prozent steigen; als typische Logistikflächenabnehmer werden Third-Party Logistics Provider, Omnichannel-Vertriebszentren, reine Online-Händler und Produzenten genannt. Positiv auf den Logistik-/Light-Industrialmärkte wirke sich zudem das Nearshoring der Produktion (welches durch die US-Politik zusätzlich bestärkt wird) aus, sowie die gestiegenen Verteidigungsbemühungen in Europa und der Bedarf von Rechenzentren. Auch könne der zunehmende Wechsel europäischer Nutzer von «Just-in-Time» auf «Just-in Case»-Strategien, also die vorsorgliche Bevorratung mit zusätzlichen Lagerbeständen als Reaktion auf gestörte Lieferketten wie in der Corona-Zeit, zu einer höheren Nachfrage nach Logistikflächen führen, ist AEW überzeugt.

Einen weiteren wichtigen Aspekt für die Resilienz der europäischen Logistikflächenmärkte nennt Rasheed Hassan, Leiter Global Cross Border Investments bei Savills: «Für Industrieinvestoren bieten die verschiedenen Grundstücks- und Planungsbeschränkungen in Europa einen wichtigen Renditeschutz.» Mit einer durchschnittlichen regionalen Leerstandsquote von sechs Prozent sei der Markt im Allgemeinen zwar immer noch mieterfreundlich – doch die Knappheit an zum Verkauf stehenden Top-Objekten unterscheide Europa von anderen Weltregionen, sagt Hassan: «Dies erklärt auch, warum wir in den Kernmärkten weiterhin einen Abwärtsdruck auf die Spitzenrenditen beobachten, da die Käufer um die besten Objekte konkurrieren.»

## STABILES MIETWACHSTUM

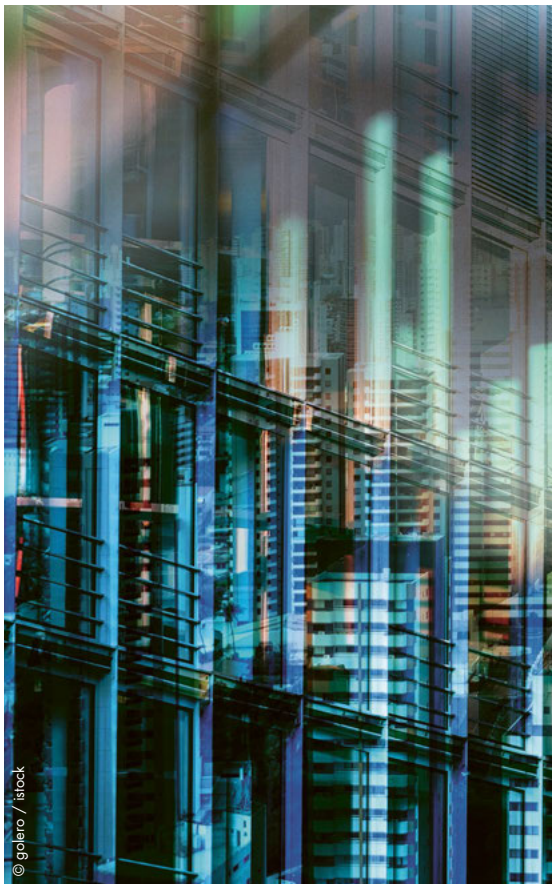
Anhand von Kriterien von Oxford Economics sieht AEW für die Logistikmärkte in Westeuropa generell eine begrenzte Anfälligkeit. Nur bestimmte Städte und Regionen seien betroffen, wie etwa Barcelona, Mailand und Frankfurt. Eine überdurchschnittliche Anfälligkeit, basierend auf dem jeweiligen Branchenmix, gebe es in der Schweiz, in Irland, Mittel- und Osteuropa und den nordischen Ländern. Laut AEW ist in den europäischen Logistikmärkten im Zeitraum 2025 bis 2039 ein moderates Wachstum der Spitzenmieten von 1,9 Prozent p.a. zu erwarten (Anstieg 2020-2023: ca. 40%). Jedoch verweisen die Researcher auf die Incentives, die in den meisten europäischen Märkten üblichen Mietanreize. In Mittel- und Osteuropa sind sie besonders hoch: In Tschechien und Polen erreichen sie 15 respektive 20 Prozent der Jahresmiete.

ANZEIGE



# WIN-WIN-SITUATION

**BONDS –** *In Europa und in den USA können sich Immobilienunternehmen wieder günstig Fremdkapital mit Wandelanleihen beschaffen. Experten werten dies als ein Zeichen, dass die Zuversicht an die Märkte zurückkehrt.*


© golero / istock

*Text:* **RICHARD HAIMANN**

Was Rolf Buch, CEO der Vonovia, am 13. Mai dieses Jahres verkündet, ist ein Paukenschlag, der den Aktienkurs von Europas grösstem börsenkotierten Wohnungskonzern in den folgenden Tagen kräftig zunächst nach unten und dann nach oben ausschlagen lässt. Der Gigant mit einem Portfolio aus 535.000 Wohnungen in Deutschland, Österreich und Schweden besorgt sich über nachrangige, nicht besicherte Wandelanleihen mit Laufzeit von fünf und sieben Jahren 1,3 Milliarden Euro – rund 1,22 Milliarden Franken – zu einem durchschnittlichen jährlichen Zinssatz von lediglich 0,4 Prozent.

«Die Platzierung der Wandelschuldverschreibung wirkt entlastend für unsere Zinskosten», resümiert Vonovia-CFO Philip Grosse am Ende des Tages. Was beinahe eine Untertreibung darstellt. Die Zinssätze für zehnjährige Immobilienfinanzierungen durch Banken bewegen sich für Unternehmen in Deutschland in der Spanne zwischen 3,3 und 3,9 Prozent. Der Zinscoupon von Hypotheken-Pfandbriefen gleicher Laufzeit notiert bei rund 2,9 Prozent. Noch teurer sind klassische Anleihen. Die D.V.I. Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltung lanciert im Mai dieses Jahres einen Bond mit einem Volumen von 350 Millionen Euro und einer Laufzeit von 5,25 Jahren zur Refinanzierung einer im Januar 2027 auslaufenden Anleihe – mit einem jährlichen Zinscoupon von 4,875 Prozent.

Wie andere Immobilienfirmen geriet Vonovia schwer unter Druck, als die Notenbanken 2022 zur Eindämmung der Inflation die Leitzinsen kräftig anhoben. Der massive Anstieg der Finanzierungskosten drückte die Marktwerte der Liegenschaften und zwang Immobilienfirmen zu Notverkäufen von Teilen ihrer Portfolios. Dividenden wurden gekappt oder gänzlich gestrichen. Der Aktienkurs der Vonovia brach – ebenso wie der anderer Branchenwerte in der Eurozone – bis März 2023 um mehr als 70 Prozent ein, hat sich aber seither in der Spitze wieder knapp verdoppelt.

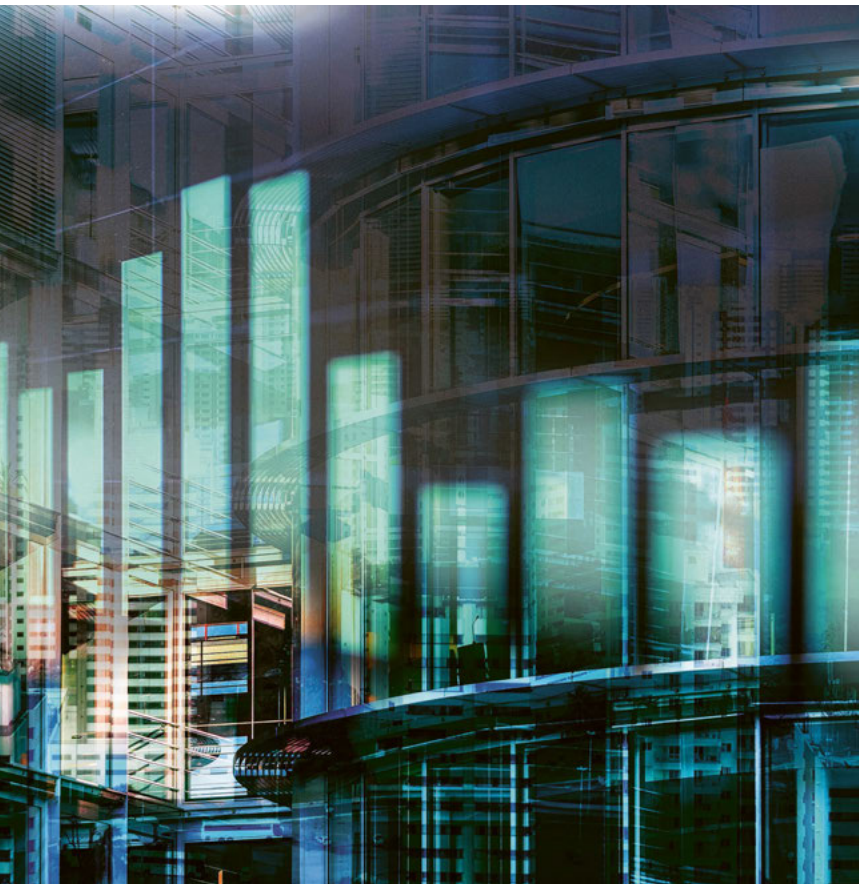
Denn CEO Buch ist es gelungen, erfolgreich Gegensteuer zu legen. Teile des Portfolios wurden verkauft, der Schuldenstand von 61,5 Milliarden Euro in 2023 auf 39,6 Milliarden Euro zum Ende des ersten Quartals 2025 reduziert. Der Loan to Value, das Verhältnis vom Kreditbetrag zum Marktwert der Liegenschaften, sank in den ersten drei Monaten dieses Jahres weiter von 47,7 auf 46,7 Prozent.

Zwar hat Buch, der jüngst seinen 60. Geburtstag feierte, bekanntgegeben, Ende Jahr vom Amt abzutreten. «Es ist besser, früher zu gehen als zu spät.» Luka Mucic, derzeit CFO des Telekommunikationsriesen Vodafone, ist zum Nachfolger erkoren. Doch bevor der Kapitän nach zwölf Jahren die Brücke verlässt, reisst er erneut das Ruder herum – und steuert wieder auf Expansionskurs. Vonovia, sagt Buch, schalte «wieder auf Wachstumsmodus». Woh-


© Raiffeisen Schweiz

*«Wandelanleihen schaffen eine Win-Win-Situation.»*

Fredy Hasenmaile, Raiffeisen Schweiz



Gemäss einer ING-Studie wollen Unternehmen in der Eurozone in diesem Jahr einen Grossteil der neu aufgenommenen Schulden für den Erwerb weiterer Liegenschaften nutzen.

nungsbestände sollen wieder zugekauft, Neubauvorhaben in Angriff genommen werden. Die 1,3 Milliarden Euro zum Durchschnittszins von 0,4 Prozent, die die Lancierung der Wandelanleihen in die Kasse gespült haben, sollen wesentlich zur geplanten Vergrösserung des Portfolios beitragen.

## «BETRÄCHTLICHE VORTEILE»

Wandelanleihen, im englischsprachigen Finanzmarktjargon Convertible Bonds genannt, sind eine besondere Form von Schuldverschreibungen. Sie sind mit einem Zinscoupon ausgestattet, dessen Höhe deutlich unter dem klassischer Bonds liegt. Dafür bieten sie Investoren die Möglichkeit, die Obligation innerhalb der sogenannten Wandlungsfrist in Aktien des Unternehmens einzutauschen. «Wandelanleihen schaffen eine Win-Win-Situation», sagt Fredy Hasenmaile, Chefvolkswirt von Raiffeisen Schweiz. «Unternehmen, die Convertible Bonds begeben, profitieren von tiefen Zinsen; Investoren hingegen haben die Chance, am wirtschaftlichen Erfolg des Emittenten zu partizipieren.»

Steigt der Aktienkurs innerhalb der Laufzeit des Convertible Bonds auf eine festgelegte Schwelle, können die Anleihe-Investoren die Aktie günstig zu jenem Kurs erstehen, zu dem sie im volumengewichteten Durchschnitt zwischen der Ankündigung und dem letztem Zeichnungstag der angebotenen Wandelanleihe gehandelt wurden. Das Gewinnpotenzial beträgt dabei meist mehr als 30 Prozent.

«Die hybride Struktur von Wandelanleihen bietet für Investoren beträchtliche Vorteile», heisst es in einem Weissbuch, das Oliver Gassen, CEO des Zürcher Asset Managers Bantelon Convertible Experts und zuvor bis zur Übernahme durch die UBS CEO von Credit Suisse Investment Partners, verfasst hat. «Etwaige Aktienkursverluste des Basiswerts sind durch den Nennwert der Anleihe abgesichert, während ein Anstieg des Aktienkurses des Basiswerts auch den Wert der Wandelanleihe erhöht.»

Die für die Wandlung genutzten Anteilsscheine können die Unternehmen entweder zuvor durch Aktienrückkäufe an der Börse erwerben oder durch die Ausgabe neuer Aktien bereitstellen. In letzterem Fall verwässert die Lancierung eines Convertible Bonds die Anteile der Altaktionäre, wenn es zur Wandlung kommt. «Da kotierte Immobilienunternehmen in der Europäischen Union und den Vereinigten Staaten aufgrund der gestiegenen Zinsen in den vergangenen Jahren zu harten Sparmassnahmen gezwungen waren, hatten sie kaum die Möglichkeit, durch Aktienrückkäufe ein Polster an Anteilen für Wandelanleihen zu schaffen», sagt Hasenmaile.

NEWS

**PSP Swiss Property**

## NEUER GREEN BOND

Die PSP Swiss Property AG begibt eine nachhaltige Anleihe über 100 Millionen Franken – mit Option auf Aufstockung. Wie die Nachrichtenagentur AWP berichtet, wird die Anleihe einem Preis von 100,190 Prozent und mit einem Coupon von 0,950 Prozent ausgestattet. Die Laufzeit beträgt 6,25 Jahre, mit Fälligkeit am 16. September 2031. Die Kotierung an der SIX Swiss Exchange erfolgte am 13. Juni, die Liberierung am 16. Juni 2025. Federführend bei der Emission sind die UBS und die Zürcher Kantonalbank. Die Emissionserlöse sollen in umweltfreundliche Immobilienprojekte fliessen. Nachhaltigkeit hat in der Unternehmensstrategie der PSP Swiss Property AG einen hohen Stellenwert – und so verfolgt die Gesellschaft mit «Green Finance» auch einen entsprechenden Finanzierungsansatz: Sämtliche Finanzierungsinstrumente der Immobiliengesellschaft sind direkt an Nachhaltigkeitskriterien geknüpft. «All unsere Anleihen wurden in Green Bonds umklassifiziert, und unsere Kreditfazilitäten wurden in Sustainability-Linked Loans (SLL) überführt», teilt die Gesellschaft mit. «Damit ist das gesamte zinspflichtige Fremdkapital an die Nachhaltigkeitsziele unseres Immobilienportfolios gebunden.» **BW**

KOLUMNE

# ALL-TIME HIGH




Der 13. Stock
Die Kolumne von
Stephan Kloess

In der Sprache der Börsianer sind Begriff und Inhalt des All-Time High bei liquiden Anlagen schon lange verankert. In der illiquiden Immobilienwelt ist weder der Begriff in der Breite bekannt, noch wird der Inhalt explizit diskutiert. Themen, die nicht diskutiert werden, können aber – wenn nicht gar umso mehr – existent sein.
Immobilien sind zyklisch. Dies gilt für alle Arten von Immobilien. Selbstverständlich unterscheiden sich Zyklen hinsichtlich Standorten und Nutzungsarten. In Büroimmobilienmärkten ist die Zyklizität noch stärker ausgeprägt. Akzeptiert man die Gesetzmässigkeit des Zyklus, so ist ihm inhärent, dass es Höchst- und Tiefstwerte gibt.
All-Time-Highs sind historische Höchstwerte in Märkten. Treiber der Immobilienpreise, sind, abgesehen von Nachfrage und Angebot, die Zinsstruktur auf dem Kapital und die erzielbaren Mieterträge auf den Nutzermärkten.
Für eine historische Betrachtung kann man den wohl ältesten Hauspreisindex heranziehen. In der Herengracht zeigt die Zeitreihe ab 1625 ein Höchst in 1719. Folgend ging es in Etappen bis um 1800 abwärts, als ein historisches Tief erreicht wurde. 1789 begann mit der Französischen Revolution der wirkliche Absturz. Von 1719 bis ins Jahr 2000 haben die Preise benötigt, um sich inflationsbereinigt wieder zu erholen. Auch wenn viele Investoren, wie Pensionskassen und Family Offices gerne langfristig oder über Generationen anlegen: 281 Jahre als Anlagehorizont hat bisher wohl kaum jemand unter der Perspektive der Kapitalanlage in seine Anlagestrategie geschrieben.
Frankfurt am Anfang dieses Jahrtausends: der Quadratmeterpreis für Top-Innenstadtlagen lag 2001 bei 53,70 €/qm und Monat. Seither wurde dieser nicht mehr erreicht. Im ersten Quartal 2025 lagen die Spitzenmieten bei circa 51 €/qm und Monat. Wieder nah dran am damaligen Höchst, aber eben nur nah dran.
In Zürich lag die Höchstmiete 1991 bei Büroimmobilien bei ca. 1.250 CHF/qm p.a., die dann auf ca. 630 CHF/qm p.a. abstürzte. Das Hoch von 1991 wurde 2001 wieder eingestellt. Dann aufgrund der Finanzkrise ein erneuter Absturz auf knapp 800 CHF/qm. Die Spitzenmiete wurde nicht mehr erreicht. Aktuell liegt sie bei 975 CHF/qm p.a.
Somit ist klar: Der Investitionszeitpunkt im Zyklus ist relevant für die künftige Performance. Marktzyklen können nur schwer aktiv erfolgreich «gespielt» werden, dennoch ist eine Standortbestimmung im jeweiligen Zyklus möglich. Und Antworten darauf, inwieweit Potenziale auf der Seite der Zinsstruktur und der Mieterträge vorhanden sind, ist Aufgabe von Investoren und lassen sich finden. Dies, um Werte künftig halten oder steigern zu können.
Auch für Immobilien gilt: Timing matters – vergessen Sie es bei Ihren Investments nicht.

Bleiben Sie diskursfähig und seien sie herzlich gegrüsst.
Stephan Kloess

## COMEBACK DER CONVERTIBLES

Vonovia hat sich deshalb zuvor auf einer Hauptversammlung die Ausgabe neuer Aktien genehmigen lassen. Dennoch haben eine Reihe von Anlegern zunächst ihre Papiere abgestossen, als das Unternehmen die Lancierung des Convertible Bonds bekannt gab. In den nächsten drei Tagen fiel der Aktienkurs um knapp fünf Prozent. Erst danach haben die Investoren wieder verstärkt zugegriffen. Sie erkannten, dass die mit der Wandelanleihe einhergehenden tiefen Finanzierungskosten die Chance auf deutliche Gewinnzuwächse und steigende Dividenden in den kommenden Jahren bieten. Zehn Tage später notierte der Aktienkurs höher als vor der Emission des Bonds.

Vonovia ist längst nicht das einzige Immobilienunternehmen, dass in jüngster Zeit Wandelanleihen platziert hat – oder eine solche Lancierung vorbereitet. TAG Immobilien, Eigentümer von 87.000 Mietwohnungen in Deutschland und Polen im Gesamtwert von 6,1 Milliarden Franken, beschafft sich bereits im März dieses Jahres 322 Millionen Euro über eine Wandelschuldverschreibung mit sechsjähriger Laufzeit zu einem Zinscoupon von 0,625 Prozent. Der Wandlungspreis notiert bei 20,13 Euro zur Endfälligkeit – und damit mehr als 35 Prozent oberhalb des Aktienkurses zum Zeitpunkt der Emission des Convertible Bonds.

LEG Immobilien, Eigentümer von 172.000 Mietwohnungen in Deutschland, der Grossteil davon in Nordrhein-Westfalen, hat im September vergangenen Jahres eine fünfjährige Wandelanleihe über 500 Millionen Euro zu einem Zinscoupon von einem Prozent lanciert. Wegen der hohen Nachfrage hat das Unternehmen den Convertible Bond im November um weitere 200 Millionen Euro aufgestockt.

Die LEG steuert ebenfalls wieder auf Wachstumskurs. Im Januar dieses Jahres hat das Unternehmen seinen Anteil an der niederländischen Brack Capital Properties, Besitzerin von 9.100 Wohnungen in Nordrhein-Westfalen, von zuvor 35,52 Prozent auf 88,2 Prozent aufgestockt. Der cash-finanzierte Kaufpreis beläuft sich auf 219 Millionen Euro. «Deutsche Wohnimmobilien sind in diesen unsicheren weltpolitischen Zeiten ein sicherer Hafen für In-


© LEG Immobilien

*«Deutsche Wohnimmobilien sind in diesen unsicheren weltpolitischen Zeiten ein sicherer Hafen für Investoren.»*

Lars von Lackum, LEG Immobilien

vestoren», sagt CEO Lars von Lackum. Die mit den Leitzinssenkungen der EZB einhergehende Erholung der Immobilienpreise sorge «für zusätzlichen Optimismus».

Auch in anderen europäischen Ländern und den USA besorgen sich kotierte Immobiliengesellschaften über Wandelanleihen günstiges Kapital für den Ausbau ihrer Portfolios. In den Vereinigten Staaten haben Unternehmen aus der Immobilienbranche und anderen Sektoren nach einer Marktauswertung der LSEG London Stock Exchange Group, dem Betreiber der grössten britischen Börse, im vergangenen Jahr Convertible Bonds im Gesamtvolumen von 80,1 Milliarden US-Dollar lanciert. In diesem Jahr dürfte die Summe deutlich höher ausfallen. «Wandelanleihen erfahren ein Comeback», sagt LSEG-Researcher Yu Zou.

## NEUE ZUVERSICHT AN DEN IMMOBILIENMÄRKTEN

Nach einer neuen Studie der niederländischen Grossbank ING wollen sich in Staaten der Eurozone Immobilienunternehmen in diesem Jahr 30 Milliarden Euro über klassische Bonds und Wandelanleihen beschaffen. «Das ist eine Steigerung von 58 Prozent gegenüber den 19 Milliarden Euro im Vorjahr», sagt ING-Immobilienstratege Jesse Norcross. 2024 habe das über die Lancierung neuer Anleihen aufgenommene Fremdkapital fast ausschliesslich für die Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten gedient. In diesem Jahr hingegen wollten die Unternehmen einen beträchtlichen Teil der neu aufgenommenen Schulden für den Erwerb weiterer Liegenschaften nutzen. «Mindestens sechs der 30 Milliarden Euro werden in die Vergrösserung vorhandener Portfolios fliessen», sagt Norcross.

Dass Immobilienunternehmen nicht länger nur Anleihen lancieren, um Kredite zu refinanzieren, sondern wieder Expansionspläne hegen, sei «ein Zeichen, dass die Zuversicht an die Immobilienmärkte zurückkehrt», sagt Raiffeisen-Chefökonom Hasenmaile.

Nur in einem europäischen Land haben kotierte Immobilienfirmen in jüngster Zeit keine Wandelanleihen lanciert: der Schweiz. «Die Zinsen sind in der Schweiz bei weitem nicht so stark gestiegen wie in der Euro-Zone oder den USA», sagt Hasenmaile. «Der Fremdkapitalstress Schweizer Immobiliengesellschaften ist daher viel geringer und der Schweizer Immobilienmarkt musste deshalb auch weit weniger stark korrigieren.» Das bewahrte hiesige Immobilienunternehmen zum einen davor, zur Refinanzierung von Verbindlichkeiten in auch nur annähernd gleichem Umfang Liegenschaften abzustossen, wie Branchenfirmen in anderen Ländern. Zum anderen sind nach den jüngsten Leitzinssenkungen der SNB die Zinsen in der Schweiz so tief, dass hiesige kotierte Immobiliengesellschaften mit Wandelanleihen ihre Finanzierungskosten nicht nennenswert weiter senken könnten.

Aufgrund der tiefen Zinsen in der Schweiz müsste ein kotiertes Immobilienunternehmen für eine klassische Anleihe mit fünfjähriger Laufzeit zurzeit einen Zinscoupon von knapp einem Prozent gewähren, sagen übereinstimmend Investor-Relations-Manager mehrerer Branchenfirmen. Bei einem Wandeldarlehen derselben Laufzeit würde sich der Zinscoupon hingegen in der Bandbreite von Null bis 0,4 Prozent bewegen. Damit wäre ein solcher Convertible Bond jedoch für Investoren nur attraktiv, wenn die Wandlungsprämie zehn bis maximal 15 Prozent über dem gegenwärtigen Aktienkurs liegt. «Ein so geringer Abstand würde jedoch von Altaktionären nicht gut geheissen werden, da in diesem Fall die Wahrscheinlichkeit der Wandlung vergleichsweise hoch wäre – und damit auch das Risiko einer Verwässerung ihrer Anteile», sagt ein Manager.

Zuletzt hatten kotierte Schweizer Immobilienunternehmen Wandeldarlehen im Jahr 2023 begeben. In jenem Jahr notierte der Leitzins noch in der Spitze bei 1,75 Prozent. Nach den seither erfolgten geldpolitischen Schritten der SNB beträgt der Leitzins aktuell nur noch 0,25 Prozent.

Swiss Prime Site platzierte am 23. Mai vorvergangenen Jahres eine Wandelanleihe mit siebenjähriger Laufzeit mit einem fixen Zinssatz von 1,625 Prozent und einem Wandelpreis, der zehn Prozent über dem Referenzkurs notierte. Das Interesse der Investoren war so gross, dass das Volumen des Bonds von ursprünglich 250 Millionen Franken auf 275 Millionen Franken angehoben wurde.

Die Zürcher Peach Property Group, fokussiert auf Investments in deutsche Mietwohnungen, besorgte sich am 10. Mai 2023 50 Millionen Franken über eine Wandelanleihe mit dreijähriger Laufzeit zu einem Zinscoupon von drei Prozent, um damit eine bestehende Optionshybridanleihe abzulösen. Für den hohen Zinssatz gibt es zwei Ursachen. Zum einen notierte der Wandelpreis mit 15 Franken um stattliche 67,6 Prozent über dem Aktienkurs am Ausgabetag. Zum anderen standen deutsche Liegenschaften aufgrund der hohen Finanzierungskosten in der Eurozone unter massivem Wertberichtigungsdruck. Die EZB hob in jenem Jahr den Leitzins auf 4,5 Prozent an. Der Aktienkurs der Zürcher Gesellschaft war seit Anfang 2022 um mehr als 77 Prozent eingebrochen.


© Vonovia

*«Wir schalten wieder auf Wachstumskurs.»*

Rolf Buch, Vonovia

Inzwischen sind die Zinsen in der Schweiz so tief, dass sie dem hiesigen Immobilienmarkt neuen Schwung verschaffen, ohne dass Branchenunternehmen noch zu Wandeldarlehen greifen müssen. «Ein gutes Indiz dafür ist die steigende Zahl der Kapitalerhöhungen, die Schweizer Immobilienfonds in jüngster Zeit erfolgreich lancieren», sagt Hasenmaile.



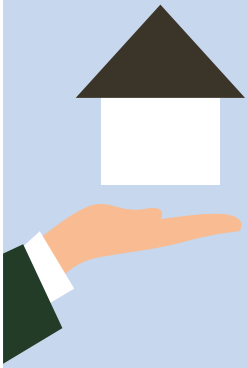
# Resiliente Branche

Die Schweizer Wirtschaft präsentiert sich nach wie vor von ihrer stabilen Seite: Die Inflation wird voraussichtlich niedrig bleiben, was sich positiv auf die Kaufkraft auswirkt. Die Inlandnachfrage bleibt weiterhin ein wichtiger Wachstumstreiber, unterstützt durch steigende Reallöhne. Der Arbeitsmarkt zeigt sich robust, wobei die Arbeitslosenquote voraussichtlich leicht steigen wird, aber insgesamt auf einem niedrigen Niveau bleibt. Die erfolgten Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank dürften die Konjunktur weiter stützen. Für 2025 wird sogar ein BIP-Wachstum von 1,6 Prozent prognostiziert – eine rühmliche Ausnahme unter den europäischen Ländern. In einem von Turbulenzen auf den Finanz- und Energiemärkten, Handelskonflikten sowie Kriegswirren geprägten Umfeld erweist sich die Schweiz, ein verlässlicher und gut geführter Staat, einmal mehr als ein vergleichsweise «sicherer Hafen».

Auch der Schweizer Immobilienmarkt – er trägt mit einem Anteil am BIP von circa 16 Prozent nicht unwesentlich zum Schweizer Wirtschaftswachstum bei – wird von Ökonomen insgesamt als robust und stabil eingeschätzt. Von den Auswirkungen des von den USA begonnenen «Handelskriegs», der das allgemeine Wirtschaftswachstum bremsen dürfte, ist die hiesige Immobilienbranche vermutlich weniger betroffen – zumal in Zeiten der Unsicherheit in aller Regel die Nachfrage nach «real assets» steigt. Zudem dürften die geopolitischen Spannungen die Wahrscheinlichkeit weiterer Zinssenkungen erhöhen – was zu (noch weiter) verstärkten Kapitalallokationen in Schweizer Immobilienanlagen führen und auch die Bautätigkeit positiv beeinflussen könnte. Stützend wirken sich vor allem die anhaltend tiefen Hypothekarzinsen aus sowie die steigende Nachfrage, insbesondere am Wohnimmobilienmarkt.

Gleichwohl ist der Schweizer Immobilienmarkt im laufenden Jahr mit Herausforderungen konfrontiert – neben den bereits erwähnten Unsicherheiten in Folge der jüngsten geopolitischen Entwicklungen seien hier nur Stichworte wie Dekarbonisierung, Demografie, Deglobalisierung und Digitalisierung genannt. Gut, dass die Schweizer Immobilienbranche in jeder ihrer Sparten über ausgewiesene Experten verfügt – und damit gut aufgestellt ist, Probleme lösen und auch in schwieriger werdendem Fahrwasser navigieren zu können. **BW**

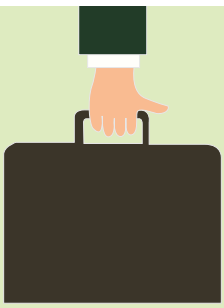
WALDE
IMMOBILIEN



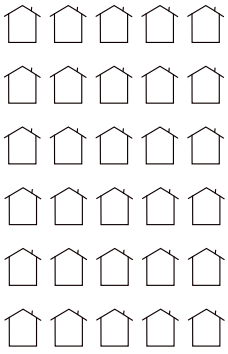
51

Transaktionen in den letzten 12 Monaten

totales Transaktionsvolumen der letzten 12 Monate in CHF:



390 000 000

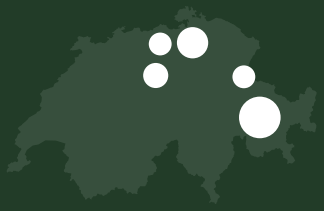


50%

Mehrfamilienhäuser

25%

Grundstücke mit Potenzial



in 5 Kantonen

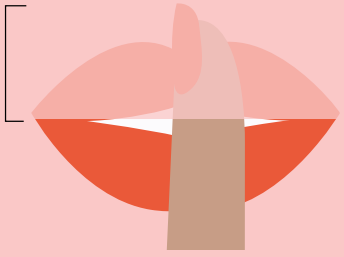
Aargau, Graubünden, Luzern, Zürich, St. Gallen

25%

Liegenschaften mit Büro/gewerblicher Nutzung

50%

diskret innerhalb des Walde Netzwerks verkauft



# Walde Anlageimmobilien

Unser Anlageimmobilien-Kompetenzzentrum vermittelte in den letzten 12 Monaten total 51 Renditeliegenschaften mit einem Preisvolumen von CHF 2 bis 25 Millionen pro Einzelobjekt – von Mehrfamilienhäusern bis hin zu ganzen Immobilienportfolios. Mit unserem breiten Netzwerk und profunden Marktkenntnissen führen wir Sie schnell und sicher zum Verkaufserfolg. **walde.ch**

Jetzt mehr erfahren:

22 **Thomas Aebischer** Cham Swiss Properties AG
**Pascal Bärtschi** Losinger Marazzi AG
**Giacomo Balzarini** PSP Swiss Property AG

23 **Marie Barbier-Mueller** Société Privée de Gérance (SPG)
**Sandro Beffa** UBS Real Estate Advisory
**Remo Bienz** Fortimo Group

24 **Roman Bolliger** Swiss Circle AG
**Stéphane Bonvin** Investis Group
**Gabriela Brandenberg** Colliers Switzerland AG
**Pascal Brülhart** Brülhart & Partners AG
**Daniel Brüllmann** UBS Asset Management Switzerland AG
**Jürg Capol** Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien

25 **John Davidson** IFZ / HSLU
**Paolo Di Stefano** Swiss Life Asset Managers
**Daniel Ducrey** Mobimo AG

26 **Jan Eckert** JLL Schweiz AG
**Lars Egger** Espace Real Estate AG
**Nathanea Elte** Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)
**Giorgio Engeli** Swiss Life Asset Managers
**Urs Fäs** UBS Asset Management Switzerland AG
**Stefan Fahrländer** FPRE Fahrländer Partner AG Raumentwicklung

27 **Hans-Jörg Fankhauser** Fankhauser AG
**Marco Feusi** HIAG AG
**Roland Füss** SBF – Universität St. Gallen

28 **Virginie Galland** Naef Immobilier SA
**Gunnar Gärtner** ComRe AG
**Claude Ginesta** Ginesta Immobilien AG

29 **Martin Greiner** Colliers Switzerland AG
**Neil Hadi** Naef Commercial Knight Frank SA
**Balz Halter** Halter Gruppe AG

30 **Fredy Hasenmaile** Raiffeisen Schweiz
**Robert Hauri** Intercity Group / Colliers Switzerland AG
**Simon Haus** Intershop Holding AG

31 **Roger Henning** Schroder Investment Management (CH) AG
**Philip Hinsen** Solutions & Funds SA
**Thomas Hodel** Julius Bär Real Estate

32 **Oliver Hofmann** Vebego Schweiz
**Alice Hollenstein** CUREM
**Matthias Hugi** Brandenberger+Ruosch AG
**Peter Ilg** Swiss Real Estate Institute / HWZ
**Pierre Jacquot** Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA
**Andrea Jörger** Horwath HTL

33 **Terence Kast** Procimmo SA
**Stephan Kloess** KRE Kloess Real Estate
**Arno Kneubühler** Procimmo SA

34 **Peer Kocur** Ecoreal Schweizerische Immobilien AST
**Christian Kraft** Kompetenzzentrum Immobilien IFZ/HSLU
**Roger Krieg** Alpha IC Schweiz AG
**Ursina Kubli** Zürcher Kantonalbank
**Martin Kull** HRS Real Estate AG
**Rebecca Kull** HRS Real Estate AG

35 **Florian Kuprecht** CBRE Switzerland AG
**Urs Ledermann** Ledermann Holding AG
**Beatrice Lifart** Livit AG

36 **Andres Loepfe** InReim AG
**Stephan Lüthi** Zürcher Kantonalbank
**Mathieu Maillard** Maillard Immobilier SA
**Dalibor Maksimovic** UBS Asset Management
**Liza Masson** Swiss Prime Site AG
**Peter Mettler** Mettler Entwickler AG

37 **Anja Meyer** Smeyers AG
**Jean-Jacques Morard** de Rham SA

38 **Adrian Murer** Swiss Finance & Property Gruppe
**Cédric Murillo Buscarini** ReAIM SA
**Reto Niedermann** Seraina Invest AG

39 **Diego Reyes** Dominicé Swiss Property Fund
**Julian Reymond** Realstone SA
**Philippe Rohr** Ledermann Management AG

40 **Marcel Rova** Zurich Invest AG
**Jaume Sabater** Stoneweg SA
**Giuseppe Santagada** ERNE Gruppe
**Claudio Saputelli** UBS Swiss & Global Real Estate
**Markus Schmidiger** IFZ/HSLU
**Beat Schwab** Schwab & Kuster AG

41 **Donato Scognamiglio** IAZI AG
**Beat Seger** KPMG AG
**Marie Seiler** Pensimo Management AG

42 **Lars Sommerer** SwissPropTech AG
**Peter Staub** Pom+ Consulting AG
**Patrik Stillhart** Zug Estates AG

43 **Gregor Strocka** JLL Schweiz AG
**Michael Stucki** Privera AG
**Christoph Syz** Patrimonium Asset Management AG

44 **Jürg Syz** Asia Green Real Estate AG
**Boris Szélpal** Berner Fachhochschule
**Gabriela Theus** Immofonds Asset Managemen AG

45 **Anastasius Tschopp** Swiss Prime Site Solutions AG
**Marco Uehlinger** Markstein Guppe
**Jean-Pierre Valenghi** Baloise Group

46 **Renaud Vincendon** Halter AG
**Roland Vögele** MV Invest AG
**Jens Vollmar** Implenia AG
**Patrick von Planta** Helvetia Versicherungsgruppe
**Markus Waeber** Bank Julius Bär & Co. AG
**Claudio Walde** Walde Immobilien AG

47 **Thomas Walter** CSL Immobilien AG
**Birgit Rahn Werner** Indevisegroup AG
**Cornel Widmer** Zurich Versicherung AG

48 **Stephan Widrig** Allreal Holding AG
**René Zahnd** Swiss Prime Site AG
**Philippe Zufferey** Banque Cantonale Vaudoise AG

# 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**



UBS

© UBS 2025. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.



## Thomas Aebischer

**Cham Swiss Properties**

**RH** Als CEO der Cham Group AG entwickelte Thomas Aebischer gemeinsam mit seinem Team ein Papierfabrikareal in Cham (ZG) zu einem attraktiven, gemischt genutzten Quartier namens «Papieri». Seit April 2025 leitet er die Cham Swiss Properties, die aus der Fusion der Ina Invest AG und der Cham Group AG entstandene Immobiliengesellschaft. Die Cham Swiss Properties konzentriert sich auf die Entwicklung von Lebens- und Arbeitsräumen an zentralen Standorten in der Schweiz. Ihr Immobilienportfolio beläuft sich auf rund 1,6 Milliarden Franken und zeichnet sich durch eine hohe Objektqualität und viel Potenzial aus.

**www.champroperties.ch**



## Pascal Bärtschi

**Losinger Marazzi AG**

**SO** Nachhaltigkeit und Klimaresilienz fördern, Mehrwert generieren, Gebäudebestand erneuern: Pascal Bärtschi erklärt, wie die Immobilienentwicklerin und Totalunternehmerin Losinger Marazzi die Herausforderungen der Branche angeht. «Pioniergeist gehört seit jeher zur DNA unseres Unternehmens », sagt CEO und VR-Präsident Pascal Bärtschi. Losinger Marazzi entwickelt und realisiert qualitativ hochwertige Lebens- und Arbeitsräume, um den gesellschaftlichen Bedürfnissen von heute und morgen gerecht zu werden.»

**www.losinger-marazzi.ch**



## Giacomo Balzarini

**PSP Swiss Property**

**RH** Giacomo Balzarini, CEO der PSP Swiss Property, beschert den Aktionären des Immobilienunternehmens mit der Fokussierung auf Büro- und Verkaufsflächen in guten innerstädtischen Lagen solide Erträge. Durch Zukäufe und Aufwertungen wuchs der Bilanzwert des Portfolios 2024 auf 9,8 Milliarden Franken. Die Fremdkapitalquote per Ende 2024 betrug 34,1 Prozent. Der Reingewinn stieg um 80,6 Prozent auf 374,9 Millionen Franken. Die Dividende wurde von 3,85 Franken auf 3,9 Franken angehoben. Die Aktie gewann in den zwölf Monaten bis Mitte Mai dieses Jahres mehr als 23 Prozent.

**www.psp.info**

ANZEIGE





## Marie Barbier-Mueller

**Société Privée de Gérance (SPG)**

**HR** Marie Barbier-Mueller ist seit 2023 gemeinsam mit ihrer Schwester Valentine Co-CEO der SPG. SPG ist ein führender Immobilienakteur in der Westschweiz, beschäftigt über 230 Mitarbeiter und verwaltet 26.000 Immobilien. Das Familienunternehmen ist in Genf, Nyon und Lausanne vertreten und deckt alle Bereiche des Immobiliengeschäfts ab. Als Absolventin der Bocconi Universität in Mailand und des King›s College in London zeichnet sich Marie durch ihre unternehmerische Vision und ihr nachhaltiges Engagement aus. Sie ist Mitglied im Wirtschaftsrat der Genfer Handels-, Industrie- und Dienstleistungskammer (CCIG).

**www.spg.ch**



## Sandro Beffa

**UBS Real Estate Advisory**

**AW** Sandro Beffa ist Head Real Estate Advisory bei der UBS. Die Abteilung berät und begleitet von Zürich, Lausanne und Genf aus Eigentümer beim Verkauf ihrer Renditeliegenschaften. Unter Beffas Ägide, die 2013 begann, hat sich das Team von 8 auf 21 Mitarbeiter mehr als verdoppelt. Es dürfte damit zu den grössten dieser Art in der Schweiz gehören. Das begleitete Transaktionsvolumen belief sich laut UBS-Angaben in den vergangenen 5 Jahren auf rund 7 Milliarden Franken. Beffa ist studierter Elektroingenieur und verfügt über ein MBA der Universitäten Rotterdam und Michigan. Zudem hat er das Advanced Management Program in Harvard absolviert.

**www.ubs.com**



## Remo Bienz

**Fortimo Group AG**

**RH** Die Zwillingsbrüder Remo und Philipp Bienz haben mit ihrer Fortimo Group AG mehr als 3.500 Wohneinheiten und Spezialliegenschaften im Gesamtwert von mehr als 1,7 Milliarden Franken in der Schweiz entwickelt. Inzwischen ist das Duo auch in den Tourismusbereich vorgestossen. Im Mai wurde das frühere Hotel Säntispark in Abtwil nach aufwändigem Umbau als Revier Hotel Säntispark mit Seminarräumen, Working Spaces, einem Kinderclub und einem innovativen Barkonzept neu eröffnet. Darüber hinaus schafft Fortimo weitere Wohnobjekte. Jüngst wurde der Grundstein für 37 hochwertige Eigentumswohnungen in Güttingen am Bodensee gelegt.

**www.fortimo.ch**

ANZEIGE

SIREA
Swiss Institute of Real Estate Appraisal

**Jetzt weiterbilden! Mit einem massgeschneiderten Lehrgang von SIREA an einer der führenden Hochschulen**

**Informationen**
**044 322 10 10**
**info@sirea.ch | sirea.ch**



**CAS Immobilienbewertung**

**Grundlagen, Bewertungselemente und -methodik, Marktwertgutachten**

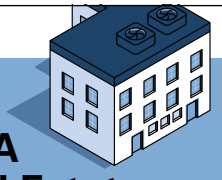
Kursstart
BFH, FHNW, HSLU: Oktober 2025
OST: Februar 2026



**MAS Real Estate Management**

**Finanzierung, Anlagen, Entwicklung, Bewirtschaftung von Immobilien**

Kursstart BFH/OST/SUPSI:
siehe Website der jeweiligen Hochschule



**MBA Real Estate Management**

**Betriebswirtschaft, Immobilien-, Management-, Führungskompetenzen**

Kursstart ZHAW: September 2025



## Roman Bolliger

**Swiss Circle AG**

**SO** Roman Bolliger darf Sätze wie «Wir in der Schweiz sind privilegiert» sagen, ohne dass es jemand falsch versteht. Der Mann, der seit mehr als 15 Jahren CEO von Swiss Circle ist und als Immobilien-Urgestein die IMMO25 mitorganisiert hat, ist ein begnadeter Netzwerker, Marketing-Spezialist und Immobilienmarkt-Beobachter. Seine Prognose für 2025: «Die Stimmung in der Schweiz ist trotz unruhigen Zeiten in anderen Märkten positiv, was auch daran liegt, dass die Schweiz über deutlich bessere Marktbedingungen verfügt als andere Länder.» Seine Marketingexpertise gibt er gerade als Herausgeber des neuen Buchs «Digitales Immobilienmarketing» weiter.

**www.swisspropertyfair.ch**



## Stéphane Bonvin

**Investis Group**

**HR** Stéphane Bonvin ist Gründer und CEO der Investis-Gruppe, die auf Wohnimmobilien rund um den Genfer Dee spezialisiert ist. Seit Gründung 1994 entwickelte sich Investis unter seiner Führung zu einem der führenden Immobilienunternehmen der Region und ist seit 2016 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Nach dem Verkauf der Immobiliendienstleistungen 2024 fokussiert sich das Unternehmen vollständig auf das eigene Immobilienportfolio, das per Ende 2024 ein Volumen von 1,995 Millionen Franken hat. Im Jahr 2006 war Bonvin auch Mitbegründer der Private-Equity-Gruppe Patrimonium, deren Geschäftsführer er bis 2015 blieb.

**www.investisgroup.com**



## Gabriela Brandenberg

**Colliers Switzerland**

**RH** Gabriela Brandenberg ist Head Office and Retail und Mitglied der Geschäftsleitung bei Colliers Switzerland. Die eidg. dipl. Immobilientreuhänderin und Marketingplanerin mit einem Bachelor of Science in Business Administration, die über 14jährige Erfahrung in der Immobilienbranche verfügt, führt einerseits das auf die Vermietung von Büroflächen spezialisierte Team des Immobiliendienstleisters. Andererseits ist sie verantwortlich für das Retail-Team, das nationale und internationale Händler bei der Expansion unterstützt sowie Retailflächen im Auftrag von Eigentümern vermietet. Zuvor war sie 17 Jahre als Managerin bei Swarovski tätig.

**www.colliers.com**



## Pascal Brülhart

**Brülhart & Partners AG**

**RH** Pascal Brülhart, FRICS, Gründer und CEO der Brülhart & Partners AG, treibt die Expansion der in den Regionen Tessin, Zürich, Zentralschweiz und Nordwestschweiz aktiven Immobilienbewertungs- und -beratungsgesellschaft voran. Unter dem Label Brülhart Luxury Real Estate vermarktet das Unternehmen als Partner der internationalen Marke FGP Swiss & Alps nun auch Luxusimmobilien. Um angesichts zahlreicher neuer Gesetze, Regeln und Bautechniken eine umfassende Beratung zu gewährleisten, zählen zum Team Architekten, Betriebswirtschaftler, Immobilienbewerter, Innenarchitekten und Statistiker.

**www.bruelhart-partners.ch**
**www.bruelhartluxury.ch**



## Daniel Brüllmann

**UBS Asset Management**

**RH** Daniel Brüllmann, Head Real Estate DACH bei UBS Asset Management, konnte Ende April 2025 die eingeleitete vollständige Zusammenführung der IT-Plattformen der Immobilienanlageteams der UBS und der übernommenen Creditsuisse verkünden. Die nächsten Integrationsschritte werden die im November 2024 angekündigten Fondsfusionen sein. Zuletzt haben Schweizer Immobilienanlagen wieder deutlich an Attraktivität gewonnen, sagt Brüllmann. «Die Risikoprämie von Immobilienanlagen ist durch den Rückgang der Zinsen wieder gestiegen. Die hohen globalen Unsicherheiten führen zudem zu einer Umschichtung in weniger volatile Assetklassen und so zu einer höheren Nachfrage nach unseren Produkten.»

**www.ubs.com**



## Jürg Capol

**Utilita Anlagestiftung für gemeinnützige Immobilien**

**RH** «Gemeinnützig investieren, zahlt sich aus, für Investoren und Bewohner», sagt Jürg Capol, CEO der Utilita Anlagestiftung. Über deren Anlagegruppe «Gemeinnützige Immobilien Schweiz» können Vorsorgeeinrichtungen in preiswerte und gemeinnützige Wohnimmobilien investieren. «Wir erzeugen Synergien zwischen zwei sozialen Grundbedürfnissen – der Berufsvorsorge und bezahlbarem Wohnraum», sagt Capol. Die Strategie zahlt sich aus. Im vergangenen Geschäftsjahr betrug die Performance 4,73 Prozent mit starker Cashflow-Rendite, und der $CO_2$ Ausstoss nur 14,6 Kg/m². Die Utilita ist für neues Kapital und Investoren dauernd geöffnet.

**www.utilita.ch**



## John Davidson

**IFZ / HSLU**

**SO** Der Mann ist gefragt: Ausser als Stiftungsrat bei der Fundamenta Group Investment Foundation ist Prof. Dr. John Davidson seit 2024 als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats in der internationalen Investmentgesellschaft Deutsche Finance Holding AG aktiv. Der Dozent und Studienleiter am IFZ Institut für Finanzdienstleistungen Zug der Hochschule Luzern mit Schwerpunkt «Real Estate und Private Equity» zählt als Immobilien-Experte. «Alice ist raus aus dem Wunderland» – lautet der Titel seiner jüngsten Studie zu Immobilienanlagen. Ein Fazit: Viele Investoren würden kurzfristig auf Rendite verzichten, um langfristig Cash Flow und den Immobilienwert zu sichern.

**www.hslu.ch**



## Paolo Di Stefano

**Swiss Life AM**

**RH** Paolo Di Stefano, seit 2022 Head Real Estate Schweiz bei Swiss Life Asset Managers, verschafft Immobilieninvestoren neue Anlagechancen. Di Stefano verantwortet die Entwicklung und Umsetzung der Immobilienstrategie von Swiss Life Asset Managers, mit Fokus auf die Erweiterung des Versicherungsportfolios und den Ausbau des nationalen und grenzüberschreitenden Immobiliengeschäfts für Anlagefonds- und Anlagestiftungskunden in der Schweiz. Im Mai öffnete die Anlagegruppe Immobilien Schweiz ESG für Neuanlagen von bis zu rund 450 Millionen Franken, um Wohnüberbauungen an gut erschlossenen Agglomerationslagen zu erwerben.

**www.swisslife.com**



## Daniel Ducrey

**Mobimo**

**HR** Daniel Ducrey, CEO von Mobimo, konnte im Februar ein sehr gutes Geschäftsergebnis 2024 präsentieren. Daniel Ducrey ist seit 2019 an der Spitze der Mobimo-Gruppe. Unter seiner Leitung verfolgt das Unternehmen eine Wachstumsstrategie mit Fokus auf Nutzungsmix, Nachhaltigkeit und aktive Bewirtschaftung. Das diversifizierte Portfolio von 3,8 Milliarden Franken umfasst rund 140 Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit Schwerpunkt in den Grossräumen Zürich und Genfersee. Daniel Ducrey ist studierter Architekt FH und war in der Vergangenheit CEO der Steiner Group und in Führungsfunktionen bei Losinger Marazzi.

**www.mobimo.ch**

ANZEIGE

Rechnungswesen
für Immobilien

www.huwiler.swiss

Huwiler



## Jan Eckert

**JLL Switzerland**

**RH** Jan Eckert, ein Urgestein der Schweizer Immobilienbranche, hat seit 1991 Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von mehr als 25 Milliarden Franken erfolgreich begleitet. 2011 hat Jan Eckert die Schweizer Niederlassung von JLL gegründet, amtet seither als deren CEO. Seit Jahresbeginn verantwortet der Betriebsökonom (HWV Zürich), Immobilienökonom (ebs) und eidg. Dipl. Wirtschaftsprüfer darüber hinaus das Investmentgeschäft in Italien, Schweden und Finnland. Zudem bekleidet Eckert als Mitglied des europäischen Executive Committee von JLL im Bereich Capital Markets die Rolle des Chairmans für die DACH-Region.

www.jll.ch



## Lars Egger

**Espace Real Estate**

**RH** Lars Egger, CEO der Espace Real Estate, hält das ausserbörslich gehandelte Immobilienunternehmen weiterhin auf Wachstumskurs. Die Erlöse aus Vermietung der in Liegenschaften in den Kantonen Aargau, Bern, Luzern, Schaffhausen und Solothurn investierten Gesellschaft stiegen 2024 um 1,2 Millionen Franken auf 39,1 Millionen Franken. Den Periodengewinn steigerte der dipl. Architekt FH und Inhaber eines Executive MBA gegenüber dem Vorjahr um 12,9 Prozent auf 22,1 Millionen Franken. Die Leerstandsquote wurde von 3,6 Prozent auf 2,6 Prozent reduziert, die Dividende von zuvor sechs Franken auf 6,25 Franken pro Aktie angehoben.

www.espacereal.ch



## Nathanea Elte

**Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)**

**RH** «Unser Auftrag bleibt essenziell», sagt Nathanea Elte, Präsidentin der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich. «Wir schaffen guten, bezahlbaren Wohnraum, entziehen den Boden der Spekulation und bieten eine hohe Wohnsicherheit.» Die 1916 gegründete Genossenschaft erwarb 2024 die Siedlung Schlossberg in Winterthur Wülflingen. Aktuell plant und realisiert die ABZ mehr als 600 neue Wohnungen im Zürcher Kreis 4, im Sihltal sowie auf dem Koch- und Hardturm-Areal. Elte engagiert sich im VR weiterer gemeinnütziger Wohnbauträger sowie im Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz und betreibt zudem eine Strategische Immobilienberatung.

www.abz.ch



## Giorgio Engeli

**Swiss Life AM**

**RH** Mehr als 36.800 Wohnungen und zwei Millionen Quadratmeter kommerzieller Flächen im Gesamtwert von rund 44,4 Milliarden Franken sind ihm anvertraut. Giorgio Engeli, MRICS, verantwortet als Head Real Estate Asset und Portfolio Management bei Swiss Life Asset Managers neben den direkten Immobilienanlagen des Versicherungsunternehmens auch das Drittkundengeschäft, darunter die drei Schweizer Immobilienfonds und die Anlagestiftung Swiss Life. Zudem engagiert sich der dipl. Architekt ETH, dipl. Ökonom/Ms BA und EMBA HSG in der Nachwuchsförderung und verlieh 2024 den Curem-Forschungspreis.

www.swisslife-am.com



## Urs Fäs

**UBS Asset Management**

**RH** 356 Millionen Franken sind dem UBS «Sima» durch die jüngste vollständig platzierte Kapitalerhöhung im Mai zugeflossen. Der Kapitalzufluss steht beispielhaft für das Vertrauen der Investoren in Urs Fäs, Leiter Immobilienfonds Schweiz bei UBS Asset Management, und dessen Team. Die von ihnen verwalteten Gefässe haben sowohl im Ein-, wie im Fünf-Jahresvergleich zum Teil deutlich besser abgeschnitten als der Durchschnitt der Fonds im SXI Real Estate® Funds Broad-Index. Steigende Nachfrage bei knappem Angebot spreche weiterhin für Investitionen im Wohnsegment, sagt Fäs. Dies dürfte zu weiteren Wertsteigerungen führen.

www.ubs.com



## Stefan Fahrländer

**FPRE Fahrländer Partner AG Raumentwicklung**

**SO** Der Volkswirt und Statistiker Dr. Stefan Fahrländer gründete 2006 das Beratungs- und Forschungsunternehmen Fahrländer Partner AG Raumentwicklung (FPRE). Er unterrichtet an den Universitäten St. Gallen und Zürich und arbeitet als Experte für Bewertungsfragen für diverse Gerichte. Seit vielen Jahren analysiert er die regionalen Immobilienmärkte. Die bisherigen Rezepte gegen die aktuelle Wohnungsnot funktionieren nicht aus seiner Sicht: «Es wäre ehrlicher und zielführender, stadtnah zusätzliches Land einzuzonen, Regeln festzulegen, dicht zu bebauen und dafür ein Vielfaches an Land in der Peripherie auszuzonen, das ansonsten mit geringer Dichte bebaut wird.»

www.fpre.ch



## Hans-Jörg Fankhauser

**Fankhauser AG**

**SO** Hans-Jörg Fankhauser ist auf die Entwicklung ganzer Areale und Quartiere in der Region Basel spezialisiert. Der Innovationscampus UptownBasel ist fest mit seinem Namen verbunden. Jetzt hat der Reinacher Architekt die Entwicklung eines «Kompetenzzentrums Industrie 4.0», eine durch Roboter und Digitalisierung geprägte industrielle Produktion, in Arlesheim auf den Weg gebracht. Seine Botschaft an die Branche: «Nachhaltigkeit ist kein Nice-to-have mehr – sie ist integraler Bestandteil unternehmerischer Verantwortung und strategischer Planung.» Nur wer danach handele, könne in der globalen Wirtschaft bestehen.

**www.f-web.ch**



## Marco Feusi

**HIAG AG**

**AW** Seit fünf Jahren leitet Marco Feusi als CEO die HIAG, einen der grössten Arealentwickler der Schweiz. Laut letztem Geschäftsbericht steht das Unternehmen gut da: In allen drei Geschäftsbereichen stehen die Zeichen auf Wachstum, und der Mietertrag stieg markant, was u.a. dem tieferen Leerstand geschuldet ist. Zudem wurden Herausforderungen bei Projekten gemeistert, wie etwa bei einer Wohn- und Gewerbeüberbauung in Niederhasli, wo sich HIAG eine deutliche Zustimmung der Gemeindeversammlung sichern konnte. Schliesslich stellte das Unternehmen Anfang 2025 einen guten Zugang zum Kapitalmarkt unter Beweis, indem es den ersten Green Bond platzierte.

**www.hiag.com**



## Roland Füss

**SBF – Universität St. Gallen**

**SO** Roland Füss ist ordentlicher Professor für Immobilienfinanzierung an der Universität St.Gallen und Mitglied der Geschäftsleitung des Schweizerischen Instituts für Banken und Finanzen (SBF-HSG) an der School of Finance. Seine Forschungsschwerpunkte liegen in den Bereichen Immobilienfinanzierung, Immobilienökonomie, Real Estate Asset Pricing, Sustainable Real Estate und Angewandte Finanzmarktökonometrie. Der umtriebige Allrounder hat zahlreiche Auszeichnungen erhalten, ungezählte Fachartikel verfasst und gehört vielen nationalen wie internationalen Fach-Organisationen an.

**www.unisg.ch**

ANZEIGE

# Immobilien sind unsere Leidenschaft

Wir begleiten Immobilien entlang ihres gesamten Lebenszyklus. Von der Planung, über den Bau, die Bewirtschaftung oder Revitalisierung und Repositionierung. Eigentümern, Mietern und Besuchern geben wir das gute Gefühl, bei uns in besten Händen zu sein. Das macht uns zum führenden Immobiliendienstleister der Schweiz.



wincasa

wincasa.ch



## Virginie Galland

**Naef Immobilier**

**HR** Seit 2023 ist Virginie Galland Generaldirektorin von Naef Immobilier. Sie leitet die zentralen Aktivitäten des Immobilienberatungsunternehmens mit 500 Mitarbeitern an neun Standorten in der Genferseeregion und darüber hinaus. Seit ihrem Eintritt im Jahr 2012 hat sie zum Wachstum der Gruppe beigetragen, die heute einer der wichtigsten Akteure auf dem Immobilienmarkt in der Westschweiz ist. In dieser Zeit ging Naef Commercial eine Kooperation mit Knight Frank ein, einem globalen Immobiliennetzwerk mit über 20.000 Mitarbeitern. Virginie hat an der Universität Genf einen Abschluss in Buchhaltung und Finanzmanagement erworben.

**www.naef.ch**



## Gunnar Gärtner

**ComRe AG**

**AW** Seit zehn Jahren führt Gunnar Gärtner MRICS das Beratungsunternehmen ComRe AG in Zürich. Als unabhängiger Bewertungsexperte ist er für Immobiliengesellschaften und Vorsorgeeinrichtungen tätig sowie von vielen Banken akkreditiert. Der studierte Bauingenieur mit Nachdiplomen im Bewertungswesen und Finanzen prüft mit seinem Team Immobilienvermögen von jährlich 4 Milliarden Franken zur Bilanzierung und Finanzierung, bei Ankauf und Entwicklung. Als Co-Präsident der Bewertungsexperten-Kammer SVIT veranstaltet er den Swiss Valuation Congress und folgt damit seiner Passion als Netzwerker der Schätzergilde.

**www.comre.ch**



## Claude Ginesta

**Ginesta Immobilien**

**SO** Claude Ginesta weiss, wie man Immobilien vermarktet. Seit 2001 ist der Eidg. dipl. Immobilientreuhänder im familiengeführten Unternehmen Ginesta Immobilien AG tätig. Seit 2010 als CEO und Inhaber. Das Unternehmen mit schweizweitem Fokus für die Vermarktung und Bewirtschaftung beschäftigt mittlerweile in der gesamten Schweiz 80 Mitarbeiter an 9 Standorten. Er war Vorstandsmitglied sowie Vizepräsident der Schweizerischen Maklerkammer. Heute amtet er auch als VR-Präsident von Next Property AG, einer Brancheninitiative von 500 Unternehmen, die 30 Prozent am Marktplatz Newhome.ch besitzen. Er setzt sich für eine selbstbestimmte und unabhängige Immobilienwirtschaft ein.

**www.ginesta.ch**

ANZEIGE

smg swiss marketplace group

Empowering Swiss Real Estate

Seller Leads
Mehr Mandate. Weniger Aufwand.

Wir liefern Ihnen geprüfte Eigentümer mit Verkaufsabsicht.

Mehr erfahren:

BEREITS AB CHF 300 PRO LEAD



## Martin Greiner

**Colliers Switzerland**

**RH** Dr. Martin Greiner FRICS CFA ist stellvertretender CEO und Leiter Capital Markets der zur Intercity Group gehörenden Colliers Switzerland AG, vormals SPGI Zurich AG. Seit Herbst vergangenen Jahres profitiert das Unternehmen von der strategischen Partnerschaft mit Colliers, um die Marktposition in der Schweiz weiter zu stärken und auszubauen. Mit über 20 Jahren Erfahrung in der Immobilienbranche in Deutschland und der Schweiz gilt Martin Greiner als ausgewiesener Experte für Immobilienbewertung und Transaktionen auf Käufer- und Verkäuferseite. Seit 2020 bringt er seine umfangreiche Fach- und Führungskompetenz in das Team ein.

www.colliers.com



## Neil Hadi

**Naef Commercial Knight Frank**

**HR** Neil Hadi ist seit 2022 Geschäftsführer von Naef Commercial Knight Frank und verfügt über mehr als 15 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche. Er studierte Rechtswissenschaften und lernte das Maklergeschäft in Frankreich. Als Leiter der Akquisition bei Foxstone prägte er den Schweizer Immobilien-Crowdfunding-Markt. Heute leitet er Naef Commercial Knight Frank mit seinen drei Kompetenzzentren in Genf, Waadt und Neuenburg und einem klaren Ziel: «Ich möchte meine Energie in die Entwicklung dieser Marke stecken, indem ich mich für dauerhafte Allianzen und hochwertige Partnerschaften einsetze», bekräftigt Neil Hadi.

www.naef-commercial.ch



## Balz Halter

**Halter Gruppe AG**

**AW** Balz Halter, Mehrheitseigentümer und VRP der Halter Gruppe AG, geniesst den Ruf eines Visionärs. Der in Uitikon aufgewachsene Bauingenieur und Jurist übernahm mit Mitte 20 den Familienbetrieb und entwickelte ihn zu einem führenden Gesamtleister der Schweizer Bau- und Immobilienbranche. Mit Entwicklungsprojekten wie Limmatwest in Zürich und dem Limmatfeld in Dietikon setzte er Massstäbe. Der Dachverband der Schweizer Standort- und Wirtschaftsförderungen zeichnete den Unternehmer zum «Standortmanager des Jahres 2024» aus. Mit Urbanistica engagiert er sich für hochwertige Stadt- und Raumplanung.

www.halter.ch

ANZEIGE




**Wo Rendite zu Hause ist**

UBS Real Estate Advisory

**21 Immobilien M&A Banker. 3 Städte.**
**Eine Mission: Immobilien auf den Punkt bringen.**

Ob in Zürich, Lausanne oder Genf – mit unserer diskreten, präzisen und schnellen Arbeitsweise gewährleisten wir die optimale Transaktion. Vertrauen Sie auf unsere Expertise.

© UBS 2025. Alle Rechte vorbehalten.

UBS



## Fredy Hasenmaile

**Raiffeisen Schweiz**

**RH** US-Präsident Donald Trump sieht er ob dessen Zollpolitik als «Wegelagerer», der sich «gegen 200 Jahre ökonomische Lehre stellt». Angesichts des schleppenden Verlaufs beim Projekt Cargo sous terrain (CST), dem geplanten vollautomatisierten Tunnelsystem für den Gütertransport, stellt er die Frage: «Ist die Schweiz noch in der Lage, gross zu denken?» Fredy Hasenmaile, Chefökonom bei Raiffeisen Schweiz, analysiert mit spitzer Feder die nationale und globale Wirtschaftslage – und die heimischen Immobilienmärkte. Bei Letzteren stellt er den Anspruch an sich und sein Team, «das Gras wachsen zu hören».

**www.raiffeisen.ch**



## Robert Hauri

**Intercity Group / Colliers Switzerland AG**

**SO** Robert Hauri, CEO der Intercity Group sowie Mitinhaber/CEO der Colliers Switzerland AG, treibt mit der seit Herbst 2024 bestehenden Partnerschaft mit Colliers EMEA die Expansion der Intercity Gruppe weiter voran. Die Eigentümerstruktur und das Management von Colliers Switzerland blieben unverändert. «Die Kooperation mit Colliers verbessert unsere Dienstleistungen sowie die Kundenbetreuung und fördert unser Wachstum – geografisch wie inhaltlich», sagt Robert Hauri.

**www.colliers.com/de-ch**



## Simon Haus

**Intershop**

**AW** Das erste volle Jahr von Simon Haus als CEO von Intershop war ereignisreich; mit Transaktionen von rund 230 Millionen Franken gehörte das Unternehmen zu den aktiveren Akteuren. Durch die Verkäufe wurde ein hoher Gewinn realisiert und die Zukäufe von gut 150 Millionen Franken sollen u.a. den Liegenschaftsertrag im neuen Jahr um mindestens 8 Prozent erhöhen und die Entwicklungspipeline ausbauen. Seinen Ruf als versierter Assetmanager und Entwickler erwarb sich Haus beim Schweizer Immobilienarm der Axa, wo er 17 Jahre tätig war – zuletzt als Head Asset Management. Er hält u.a. ein Diplom als Bauprozessingenieur und einen MAS in Real Estate Management.

**www.intershop.ch**

ANZEIGE

Swiss Circle® @ expo real

EXPO REAL frühzeitig planen und sparen

Buchen Sie jetzt Ihre Standpräsenz vom 6. bis 8. Oktober 2025!



## Roger Henning

**Schroders**

**SO** Roger Hennig ist bei Schroders für das kontinentaleuropäische Immobiliengeschäft verantwortlich. Das Marktgebiet umfasst acht Standorte mit einem verwalteten Vermögen von rund 12 Mrd. CHF. In dieser Funktion ist er zudem für die Schweiz zuständig und führt als Fondsmanager den Immobilienfonds Schroder ImmoPLUS sowie die Anlagegruppe Immobilien Europa Direkt der Zürich Anlagestiftung. Roger Hennig bringt langjährige Erfahrung und umfassende Expertise in den globalen Immobilienmärkten mit. Er ist Mitglied des Executive Committee und des Global Investment Committee von Schroders Real Estate sowie Vorsitzender des Fachausschusses Immobilienfonds bei der AMAS.

**www.schroders.ch/immobilien**



## Philip Hinsen

**Solutions & Funds**

**RH** Philip Hinsen ist Mitglied der Geschäftsleitung und Head Legal, Risk & Compliance bei Solutions & Funds (S&F). Seit Januar hat S&F als unabhängige Fondsleitung ihren achten Immobilienfonds, die SICAV Edmond de Rothschild Real Estate (ERRES), integriert. Mit einem Nettovermögen von 1,97 Milliarden Franken zählt er zu den grössten Immobilienfonds der Schweiz. Philip Hinsen ist seit 2023 bei S&F tätig und hat einen Master-Abschluss in Rechtswissenschaften der Universität Basel sowie einen Executive MBA der HSG St. Gallen. Zuvor leitete er neun Jahre lang die Abteilung Zulassungen der Abteilung Asset Management der FINMA.

**www.solutionsandfunds.ch**



## Thomas Hodel

**Julius Bär Real Estate**

**AW** Ein bedeutender Player am Schweizer Immobilienmarkt hat sich 2024 neu ausgerichtet: Kuoni Mueller & Partner, seit drei Jahren Teil der Julius Bär Gruppe, wurde enger in die Konzernstruktur eingebunden, umbenannt und mit einem neuen Markenauftritt versehen. Für die CEO-Position fiel die Wahl auf Thomas Hodel, der zuletzt für CBRE tätig gewesen war und dort nach über sechs Jahren zuletzt die Investmentsparte für Büro- und Einzelhandelsimmobilien verantwortete. Er verfügt über einen Master in Business and Economics der Universität Zürich (UZH) und ist als Chartered Alternative Investment Analyst (CAIA) qualifiziert.

**www.juliusbaer.com**

ANZEIGE





## Oliver Hofmann

**Vebego Schweiz**

**AW** Oliver Hofmann gehört zu den profilierten Führungspersönlichkeiten der Immobilienbranche. In zwölf Jahren an der Spitze von Wincasa hat er die Assets under Management verdoppelt und wechselt nun zur Vebego-Gruppe. Dort übernimmt Hofmann die Rolle des CEO für das Schweizer Geschäft, das 6.000 Beschäftigte an 20 Standorten zählt. Seine Karriere umfasst leitende Positionen bei UBS im Bereich Real Estate Advisory sowie Mandate in diversen Verwaltungsräten, etwa bei Crédit Agricole und der ZFV-Gruppe. Sein neuer Arbeitgeber lobt derweil Hofmann als einen CEO, der für «moderne, werteorientierte Führung, Innovationskraft und nachhaltige Weiterentwicklung» stehe.

**www.vebego.ch**



## Alice Hollenstein

**CUREM**

**SO** Alice Hollenstein ist Gründerin von Urban Psychology sowie Co-Geschäftsführerin des CUREM Center for Urban & Real Estate Management der Universität Zürich (UZH). Mit einem MSc in Psychologie, Ökonomie und Umweltwissenschaften hat sie sich vor mehr als zehn Jahren auf die «Urban Psychology» spezialisiert. Hierzu hält sie Referate sowie Vorlesungen und berät erfolgreich Gemeinden, Immobilieneigentümer und Planungsbüros. Hollenstein ist Mitglied verschiedener Beiräte sowie des Immobilienanlageausschusses der Stiftung Abendrot und Vizepräsidentin des Vereins REMMS. Zuletzt hat sie sich mit der wichtigen Frage der Messbarkeit sozialer Nachhaltigkeit bei Immobilien befasst.

**www.curem.uzh.ch**



## Matthias Hugi

**Brandenberger+Ruosch AG**

**RH** Matthias Hugi ist Mitinhaber, Mitglied der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats bei der Brandenberger+Ruosch AG. Das 1965 gegründete Unternehmen mit Büros in Zürich, Bern und Luzern ist spezialisiert auf Bauherren-, Immobilien- und Unternehmensberatung und gibt das Fachbuch «Projektmanagement im Bauwesen» heraus. Hugi ist seit über 25 Jahren in der Branche tätig und vermittelt sein Fachwissen auch als Dozent an verschiedenen Hochschulen. Zudem ist er Verwaltungsrat der Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser in Winterthur (GEbW).

**www.brandenbergerruosch.ch**



## Peter Ilg

**Swiss Real Estate Institute / HWZ**

**SO** Seit Anfang 2012 leitet Dr. Peter Ilg das Swiss Real Estate Institute (SREI) an der HWZ und unterrichtet im Rahmen des Studiengangs MAS Real Estate Management den Nachwuchs. Der studierte Betriebswirt gilt schweizweit als gefragter Finanz- und Immobilienexperte. Seine Analyse zum aktuellen Angebotsanstieg bei Eigentumswohnungen auf fast 100.000 Objekte im Rahmen der jüngsten Online Home Market Analysis stösst auf entsprechendes Interesse. «Erste Baby Boomer werden bald 80 Jahre alt», sagt Ilg. «Das steigende Angebot könnte ein erstes Anzeichen dafür sein, dass der demographische Wandel auch im Eigentumswohnungsmarkt langsam spürbar wird.»

**www.swissrei.ch**



## Pierre Jacquot

**Edmond de Rothschild REIM**

**HR** Pierre Jacquot ist Co-CEO von Edmond de Rothschild Real Estate Investment Management (REIM), einer Plattform für paneuropäische Immobilieninvestitionen. Zu den aktuellen Schwerpunkten von Edmond de Rothschild REIM gehören Logistik, Built-to-Rent-Wohnungen in Grossbritannien und Real Estate Debt. Mit über 30 Jahren Erfahrung in der Branche, von Bouygues bis zur Gründung von Orox Asset Management, prägt Pierre Jacquot die strategische Ausrichtung und den Ausbau von Edmond de Rothschild REIM, mit 155 Mitarbeitern und Büros in sieben Ländern. Er war Vorsitzender des SVIT Romandie und ist in zahlreichen Berufsverbänden aktiv.

**www.reim-edr.com**



## Andrea Jörger

**Horwath HTL**

**AW** Andrea Jörger ist einer der anerkanntesten Experten, wenn es um Hotel-Entwicklungen in der Schweiz geht. Seit 2022 leitet er als Geschäftsführer die Schweizer Aktivitäten des Consulting-Unternehmens Horwath HTL, das als grösste Consulting-Adresse für Hotels weltweit gilt. In seiner über 35-jährigen Karriere hat Jörger u.a. Erfahrung als General Manager eines Luxushotels, als Chief Development Officer eines Hotelbetreibers und als Berater gesammelt. Besonderes Ansehen erwarb er sich in seiner Zeit bei der Zürcher Flughafengesellschaft, wo er als Gesamtprojektleiter das Grossvorhaben «The Circle» leitete und dafür die Hotelverträge abschloss.

**www.horwathhtl.com**



## Terence Kast

**Procimmo SA**

**HR** Terence Kast ist ausgebildeter Rechtsanwalt und übernahm 2022 das Amt des Chief Operating Officer (COO) bei Procimmo SA, einem Schweizer Verwalter von Immobilienanlagefonds. Im Jahr 2024 spielte er eine zentrale Rolle bei der Erlangung der Fondsleitungslizenz sowie bei der Umwandlung der vertraglichen Fonds in Teilfonds von zwei eigenständigen Immobilien-SICAVs. Heute verwaltet die Procimmo SA ein Immobilienvermögen von rund 4 Milliarden Franken, darunter den grössten Industrie-, Handels- und Logistikfonds der Schweiz.

**www.procimmo.ch**



## Stephan Kloess

**KRE Kloess Real Estate**

**AW** Die Expertise von Stephan Kloess ist gefragt. Das belegen zahlreiche öffentliche Auftritte, aber auch die positive Resonanz, die sein Lehrbuch «Immobilienökonomie» erfährt. Eine erweiterte Auflage des Werks, das Kloess zusammen mit Stefan Fahrländer verfasste, ist kürzlich erschienen. Der Gründer von KRE KloessRealEstate hat sich in den letzten 20 Jahren einen Namen als unabhängiger Berater für Institutionelle gemacht und viele Beratungs- und VR-Mandate sowie Aufgaben als Interim-Manager übernommen. Er hat beim Aufbau des CUREM-Instituts der Universität Zürich mitgewirkt und unterrichtet neuerdings Verwaltungsräte an der HSLU in Strategie.

**www.kloess.ch**



## Arno Kneubühler

**Procimmo SA**

**AW** Arno Kneubühler steht seit 2015 an der Spitze von Procimmo SA. Das Geschäftsjahr 2024 war geprägt von einer strategischen Neuausrichtung – mit dem Erhalt einer eigenen FINMA-Lizenz als Fondsleitung und der Reorganisation der verwalteten Vermögenswerte in zwei separate SICAVs. Darüber hinaus hat die Procimmo Group AG einen Gewinnanstieg von 24 Prozent bekannt gegeben. Inhaltlich setzt das Unternehmen besondere Akzente mit Strategien abseits des Mainstreams – mit einem Fokus auf Nischen-Themen wie Industrie-, Gewerbe- und Logistikliegenschaften sowie mit Streetbox, einem Konzept von modularen Hallen, das in der Schweiz grosse Verbreitung findet.

**www.procimmo.ch**

ANZEIGE

RENGGLI

HOLZBAU WEISE

# Zukunftsfähige Baukultur braucht starke Partner

Holen Sie uns an Ihre Seite!

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

**www.renggli.swiss**



## Peer Kocur

**Ecoreal**

**SO** Der diplomierte Architekt und Immobilienökonom Peer Kocur leitet im dritten Jahr als CEO die Immobilienanlagestiftung Ecoreal. Im Jahr 2024 sorgten er und sein Team nicht nur mit einer bedeutenden Akquisition von rund 100 Mio. CHF für Aufsehen – das Ecoreal-Portfolio umfasst neu einen Gesamtwert von über 2 Mrd. CHF – sondern auch mit dem Modell der stiftungseigenen Geschäftsführung und der anlegerfreundlichen «all-in-Fee». Peer Kocur legt auch im Jahr 2025 den Fokus auf das qualitative Wachstum der beiden Anlagegruppen und die weitere Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie.

www.ecoreal.ch



## Christian Kraft

**Kompetenzzentrum Immobilien IFZ/HSLU**

**SO** Christian Kraft leitet das Kompetenzzentrum Immobilien am IFZ (HSLU). Gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen vereint er Theorie und Praxis in angewandten Forschungsprojekten, Ausbildungs- und Weiterbildungsprogrammen. Nach der Promotion in politischer Ökonomie und Stationen als Wissenschaftlicher Mitarbeiter startete er 2008 im Credit Suisse Real Estate Research, wechselte 2015 als Leiter Real Estate Consulting zu Implenia und 2018 als Dozent ans IFZ. Direkte Immobilieninvestitionen, Projektentwicklung, datengestützte Entscheidungsfindung und Wohnungspolitik zwischen Markt und Gesellschaft sind seine Lehr- und Forschungsschwerpunkte.

www.hslu.ch



## Roger Krieg

**Alpha IC Schweiz AG**

**SO** Seit 1989 wirkt er kräftig mit in der Schweizer Immobilienwirtschaft und hat zahlreiche Firmen beratend begleitet oder selbst (mit)-begründet sowie Fachkongresse ins Leben gerufen. Er hat sich im Zusammenhang mit Digitalisierungsprojekten im Real Estate Management und der «IoT in FM-Initiative» längst einen Namen gemacht. Roger Krieg, MRICS, Präsident des Verwaltungsrates und Partner der Alpha IC Schweiz AG, ist immer noch begeistert von der Branche und ihren Herausforderungen. Seine aktuelle Hauptaufgabe: die Office LAB AG, deren Geschäftsführer er seit 2018 ist, zu einem Top-Anbieter für Coworking und Conferencing Services zu entwickeln.

www.alpha-ic.ch



## Ursina Kubli

**Zürcher Kantonalbank**

**RH** «Die gesunkenen Zinsen sorgen dafür, dass sich Eigenheiminteressenten wieder auf die Suche begeben und des Öfteren fündig werden», sagt Ursina Kubli, Leiterin Immobilien Research bei der Zürcher Kantonalbank. Der Trend dürfte trotz der zunehmenden konjunkturellen Unsicherheiten anhalten. Die Ökonomin (UZH) und frühere wissenschaftliche Mitarbeiterin der KOF Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich analysiert seit 2017 die Immobilienmärkte für die mit einer Bilanzsumme von 202,6 Milliarden Franken drittgrösste Bank der Schweiz. Seit 2022 ist sie zudem stellvertretende Direktorin der Pfandbriefzentrale Schweizer Kantonalbanken.

www.zkb.ch



## Martin Kull

**HRS Real Estate AG**

**SO** Bei der HRS Real Estate AG läuft es rund, gerade im Bereich Entwicklung. Das Portfolio umfasst sowohl eigene Projekte als auch Arealentwicklungen im Auftrag Dritter und reicht von Sportstätten über Dienstleistungs-, Gesundheits- oder Bildungsbauten bis zu Eigentums- und Mietwohnungen. HRS entwickelt Finanzierungskonzepte und begleitet Projekte über alle Phasen hinweg, voll digital und mit Fokus auf Nachhaltigkeit im ökologischen, ökonomischen und sozialen Sinn. Damit kann Martin Kull, der tatkräftige CEO/Inhaber des Unternehmens sowie dessen Vizepräsident und Delegierter des Verwaltungsrats, zufrieden sein: Zukunft gesichert.

www.hrs.ch



## Rebecca Kull

**HRS Real Estate AG**

**SO** Sie baut Flughäfen, Fussballstadien, Museen, Messezentren und Wohnquartiere: Alles kein Problem für die diplomierte Architektin ETH SIA Rebecca Kull, COO und seit 2010 Inhaberin des Immobiliendienstleisters HRS, der zu den ganz Grossen im Land zählt und als einer von Wenigen Projekte von Genf bis Chur und von Lugano bis Arbon entwickelt und realisiert. Das ist auch ihr Verdienst und selbst für die erfahrene Unternehmerin kein Selbstläufer. «Man braucht den Mut, seine eigenen Grenzen zu überschreiten», sagt Rebecca Kull. «Ich möchte unseren 500 Mitarbeitenden vorleben, dass es eine enorme Kraft entfaltet, wenn wir uns aus der Komfortzone wagen.»

www.hrs.ch



## Florian Kuprecht

**CBRE Switzerland**

**RH** Florian Kuprecht, Managing Director von CBRE Switzerland, verstärkt das Beraterteam für die weitere Expansion. Neu in leitender Funktion dabei sind Oliver Specker, Spezialist für Immobilienbewertung, Grégoire Schnegg als Director Retail-Center-Management, Alexandra Truninger, die neu das Debt-&-Structured-Finance-Team leitet sowie Stéphanie Müller, die mit ihrer Expertise die Dienstleistungspalette um Finanzierungen für Betreiber- und Hotelimmobilien erweitert. Weitere 40 Experten kommen durch die Integration der Schweizer Niederlassungen des internationalen Projekt-Managers Turner & Townsend hinzu, an dem CBRE eine Mehrheitsbeteiligung hält.

www.cbre.ch



## Urs Ledermann

**Ledermann Holding AG**

**RH** «Herausragende, innovative Lebens- und Arbeitswelten schaffen, die mit einem ausgeprägten Sinn für hochwertige Architektur gestaltet sind und sich an den Bedürfnissen der Nutzer ausrichten» – das ist das Leitmotiv von Urs Ledermann, VR-Präsident der Ledermann Holding AG, die mit ihren Tochterfirmen seit 1979 im Grossraum Zürich Wohnliegenschaften für den Eigenbestand und als Dienstleister für Dritte entwickelt und verwaltet. 16 neue Vorhaben sind in Zürich, Zollikon, Küsnacht und Umgebung im Gange, darunter das Projekt Magnolia: eine exklusive Wohnüberbauung am Zürichsee, entworfen vom Architekturbüro Curzio Ardinghi.

www.ledermann.com



## Beatrice Lifart

**Livit AG**

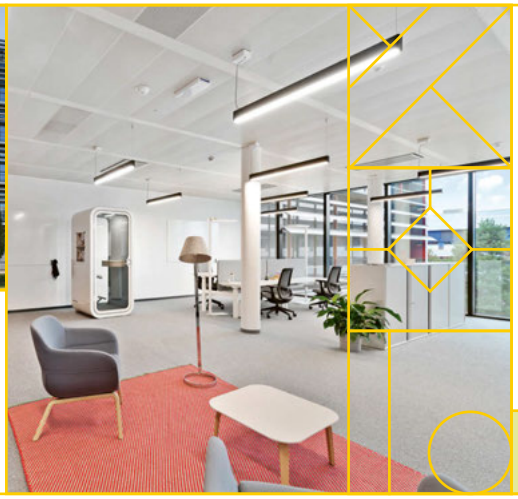
**SO** Vom HR-Start zur CEO-Spitze – eine Erfolgsgeschichte: Vor 25 Jahren begann Beatrice Lifart ihre Reise bei Livit als Leiterin HR. Heutzutage steht sie an der Spitze des Unternehmens. «Ich bin stolz auf das, was wir gemeinsam erreicht haben.» Mehr als 750 Mitarbeitende, fast 200.000 Mietobjekte und ein Immobilienwert von 60 Milliarden CHF sprechen für sich. Doch für Lifart kein Grund, sich zurückzulehnen: Mit Innovationsgeist und Fokus auf Mieter und Eigentümer treibt sie die digitale Transformation mit ihrem Team voran – und schafft ein Umfeld, in dem Fortschritt und Menschlichkeit Hand in Hand gehen.

www.livit.ch

ANZEIGE

ORIGAMI
SHAPE YOUR SPACE





**KOMMEN AUCH SIE ZU UNS!**
Komfortable und flexible
FTI-Büroflächen ab 100 m²
zu vermieten in Genf.

Dachterrasse mit traumhafter Aussicht
Treffpunkt Erdgeschoss mit Meetingzone
Gedeckte Parkplätze und Lagerflächen
Attraktiver Zugang und gute Verkehrsanbindung
Ab 260 CHF/m²/Jahr

Ch. Louis Hubert 3 – 1213 Genf

ORIGAMI-GENEVA.CH



## Andres Loepfe

**InReim AG**

**SO** Andreas Loepfe, CEO des unabhängigen Immobilien-Strategieberaters und Investment Managers InREIM und Geschäftsführer der SwissIncome AG, gehört zu den analytischen Schwergewichten des Schweizer Immobilienmarktes. Was der renommierte Immobilienökonom sagt, ist manchmal «starker Tobak». Etwa seine These zur Objekt-Bewertung. Erfolgreiche Bewerter antizipierten die Narrative ihrer institutionellen Auftraggeber, so Loepfe. Daher seien sie mit diesen gleichsam in einer wechselseitig reproduktiven Schleife gefangen. «Diese Schleife beinhaltet letztlich auch den Markt, denn der schaut auf die Bewertungen, so dass Bewertungen ihre Werte reproduzieren.»

**www.inreim.com**



## Stephan Lüthi

**Zürcher Kantonalbank**

**RH** Stephan Lüthi trägt als Leiter Immobilien des Asset Managements der Zürcher Kantonalbank die Verantwortung für eines der grössten Immobilienportfolios der Schweiz. Er kann auf mehr als 30 Jahre Erfahrung in verschiedenen Management-Funktionen im Real Estate Asset Management, Finance und Development, in der Steuerung von komplexen Projekten und in der Bildung und Führung von multidisziplinären Teams zurückgreifen. Lüthi hat Architektur studiert, ist Master of Science Real Estate (CUREM) und verfügt über ein Nachdiplom in Betriebswirtschaft. Mit seinem Team managt er ein Immobilienportfolio, das rund 475 Liegenschaften umfasst.

**www.zkb.ch**



## Mathieu Maillard

**Maillard Immobilier SA**

**HR** «Mit einem schnell gewachsenen Team, soliden Wachstumsaussichten und lokalen Spitzenleistungen geht die Maillard-Gruppe ehrgeizig in das nächste Jahrzehnt», sagt Mathieu Maillard, Direktor und Gründer des jungen, soeben 10 Jahre alt gewordenen Waadtländer Maklerhauses und Projektentwicklungsunternehmens. Mathieu koordiniert die Maklerteams in Lausanne und an drei weiteren Standorten im Umland des Genfersees. Er zeichnet auch für die finanzielle Steuerung der Projektentwicklungen verantwortlich. Sein Bruder Ludovic leitet die Architekturabteilung des Unternehmens. Als ehemaliger Gemeinderat von Lausanne vereint Mathieu Leidenschaft für die Immobilienbranche und lokale Verantwortung.

**www.maillard-immo.ch**



## Dalibor Maksimovic

**UBS Asset Management**

**RH** Dalibor Maksimovic, Head of Swiss Real Estate Securities bei UBS AM, hat 2005 massgeblich die indirekte Schweizer Immobilienplattform mit aufgebaut, die Investoren seither einen alternativen Zugang zum Schweizer Markt für indirekte Immobilienanlagen ermöglicht. «Investoren profitieren von einer geringen Korrelation zu anderen Anlageklassen oder Regionen, können ihre Portfolios diversifizieren und das Risiko-Rendite-Profil verbessern», sagt der eidg. dipl. Betriebsökonom FH und CFA, der 1998 bei der UBS anfing und heute mit seinem Team Immobilienportfolios im Gesamtwert von mehr als 20 Milliarden Franken verantwortet.

**www.ubs.ch**



## Liza Masson

**Swiss Prime Site**

**HR** Liza Masson ist Asset Managerin bei der Swiss Prime Anlagestiftung (SPA) und leitet das Büro in Genf. Seit 2019 entwickelt sie dort nachhaltige Immobilienanlagen. Ein aktuelles Beispiel für Bauten der Anlagestiftung ist das Projekt Quartier des Cherpines, das am Standrand von Genf liegt. Dort baut die SPA 175 preisgünstige Wohnungen, die Teil eines künftigen Viertels mit hoher Lebensqualität werden. Zuvor war Liza Masson in leitenden Positionen bei Real I.S. France, Knight Frank und KanAm Grund in Paris tätig. Sie hat einen Abschluss in Betriebswirtschaftslehre sowie einen BBA.

**www.swiss-prime-anlagestiftung.ch**



## Peter Mettler

**Mettler Entwickler AG**

**AW** Peter Mettler, Inhaber und CEO der Mettler Entwickler AG, ist seit über 30 Jahren eine treibende Kraft in der Schweizer Immobilienwelt. Der studierte Architekt gründete 2003 in St. Gallen Mettler2Invest, das 2024 zur Mettler Entwickler AG wurde. Der Developer gehört längst zu den grossen Playern und packt auch komplexe Umnutzungsprojekte an, wobei er einen langen Atem beweist. Eine weitere Gründung von Mettler ist auch die kotierte Novavest. Diese schloss sich im vergangenen Jahr mit der Senioresidenz zusammen und verwaltet nun ein Portfolio von über 1 Milliarde Franken.

**www.mettler-entwickler.ch**



## Anja Meyer

**Smeyers**

**RH** Gewerbe- und Wohnareale positionieren, entwickeln und vermarkten, Investoren strategisch beraten, Käufer und Verkäufer zueinander führen: Mit dem von ihr 2009 gegründeten Immobiliendienstleister Smeyers mit Niederlassungen in Zürich, Basel und Luzern hilft Anja Meyer Branchenunternehmen und Privatpersonen bei allen Fragen rund um das Thema Immobilie. Die Netzwerkerin hat beste Kontakte zu Architekten, Projektentwicklern, Immobilienverantwortlichen von Pensionskassen, Fonds, Versicherungen und KMU, Treuhändern und Rechtsanwälten. Zudem ist Meyer VR-Mitglied der HIAG und Stiftungsratspräsidentin des Luzerner Theaters.

**www.smeyers.ch**



## Jean-Jacques Morard

**de Rham SA**

**HR** Nach acht Jahren als Vizepräsident des SVIT Schweiz und fast 20 Jahren im Verwaltungsrat der SVIT School beendet Jean-Jacques Morard 2025 sein Engagement für den Berufsverband. Er sucht neue Verwaltungsratsmandate in Schweizer Unternehmen – beschäftigt bleibt er dennoch. Morard ist CEO und Delegierter des Verwaltungsrats der de Rham SA, einer Immobiliengesellschaft mit 9.000 Wohnungen und einem verwalteten Vermögen von CHF 5 Milliarden. «De Rham ist eine Erfolgsgeschichte aus der Westschweiz», sagt er. «Ein Unternehmen, das 1899 in Lausanne gegründet wurde und bis heute in Familienbesitz ist.»

**www.derham.ch**



ANZEIGE





## Adrian Murer

**Swiss Finance & Property Gruppe**

**SO** Die Swiss Finance & Property Gruppe ist sowohl im Geschäft mit eigenen Produkten als auch im Mandatsgeschäft weiter stark gewachsen. Im indirekten Immobiliengeschäft hat sie zum dritten Mal in Folge zwei Lipper Fund Awards gewonnen: Der SF Property Securities Fund wurde für die beste Performance über drei Jahre und der SF Property Selection Fund über fünf Jahre ausgezeichnet. Adrian Murer, CEO der SFP-Gruppe, sieht darin eine Anerkennung für die «langfristige Qualität der Arbeit». «Es motiviert uns, mit der weiteren Entwicklung unserer Produkte und unseres Investmentansatzes unseren Kunden langfristig eine attraktive Performance zu liefern», sagt Murer.

**www.sfp.ch**



## Cédric Murillo Buscarini

**ReAIM**

**HR** Cédric Murillo-Buscarini ist Gründer und CEO von ReAIM SA, einem Unternehmen für Immobilienberatung und -strategie. Nach erfolgreichen Projekten in den Bereichen Gebäudeplanung und -bau kommt nun eine wichtige Grossbaustelle im Zentrum von Genf hinzu. Das «Acacias 1» umfasst 2.230 Wohnungen, 2.200 Arbeitsplätze und 70.000 Quadratmeter für Dienstleistungen und Geschäfte, einen Platz und eine Schulgruppe. ReAIM ist auf Unternehmensimmobilien, Immobilienverhandlungen und Stadtplanung spezialisiert. Cédric Murillo-Buscarini unterrichtet Verhandlungsführung und ist Absolvent der INSEEC, der EHL und des Cialdini Institute.

**www.reaim.ch**



## Reto Niedermann

**Seraina Invest**

**SO** Reto Niedermann ist seit 2022 Group-CEO und Delegierter des Verwaltungsrates von Seraina Invest. Davor war er im Stiftungsrat bei der Seraina Investment Foundation tätig. Als Dachunternehmung führt, verwaltet und berät Seraina Invest auf Immobilienentwicklung spezialisierte Investmentgesellschaften (Seraina Investment Foundation und Seraina Real Estate AG) sowie Tochtergesellschaften im In- und Ausland. Niedermann hat langjährige Erfahrung in operativen und strategischen Führungspositionen. Sein Karriere-Fokus: Strategie- und Vertriebsmanagement, Business Development, Change-Management mit Advisory- und Consultingtätigkeiten.

**www.serainainvest.ch**

ANZEIGE





## Diego Reyes

**Dominicé**

**HR** Diego Reyes ist Senior Fund Manager des Dominicé Swiss Property Fund (DSPF). Er zeichnet verantwortlich für ein Portfolio von ca. 60 vermieteten Wohnimmobilien in den wichtigsten urbanen Zentren der Westschweiz mit einem Wert von fast 800 Millionen Schweizer Franken. Unter seiner Leitung wuchs der Fonds um mehr als 80 Prozent und erwarb 26 Immobilien. Diego ist Mitglied des Generalkomitees von COPTIS Schweizer Berufsverband für Immobilienverbriefung und aktives Mitglied des Organisationskomitees der ULI Romandie.

**www.dominice.com**



## Julian Reymond

**Realstone SA**

**HR** Julian Reymond ist CEO von Realstone SA, einem der führenden Vermögensverwalter für kollektive Immobilienanlagen in der Schweiz. Unter seiner Leitung verwaltet Realstone 4,7 Milliarden Franken über vier Anlagevehikel: die börsennotierte Fonds Realstone RSF und Solvalor 61, den Realstone Industrial Fund für qualifizierte Anleger und die Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS). Dieser wurde vor fünf Jahren aufgelegt und erreicht mittlerweile 419 Millionen Franken. Eine weitere Kapitalerhöhung ist für Oktober dieses Jahres geplant. Julian Reymond ist ein eidgenössisch diplomierter Wirtschaftsprüfer und HEC-Absolvent.

**www.realstone.ch**



## Philippe Rohr

**Ledermann Management AG**

**RH** Philippe Rohr ist seit Beginn dieses Jahres CEO der Ledermann Management AG. Rohr, der 2016 als Leiter Transaktionen in das Unternehmen eingetreten ist, verantwortet damit nun die von der Ledermann Immobilien AG im Eigenbestand gehaltenen und projektierten Liegenschaften sowie die Entwicklung und Realisierung von Stockwerkeigentumsprojekten. Der Inhaber eines Bachelors of Business Administration, International Business (Pace University – Lubin School of Business) hatte zuvor Berufserfahrungen im Business Development der Berichthaus AG und als Stratege für das New Yorker Unternehmen Fueled gesammelt.

**www.ledermann.com**

ANZEIGE

IMMOFONDS
asset management

Lebensräume mit Charakter schaffen Rendite

Seit 1955 investiert die Immofonds Asset Management AG in stabile Wohn- und Geschäftsliegenschaften in der Schweiz, bietet Mieter:innen langfristig attraktive Lebensräume und sichert Anleger:innen ein ertragsstarkes Portfolio.




immofonds.ch



## Marcel Rova

**Zurich Invest AG**

**RH** Marcel Rova, Head Real Estate bei Zurich Invest AG, verantwortet Immobilieninvestments in der ganzen Schweiz. Sein Team aus rund 30 Mitarbeitenden verwaltet Kundenvermögen in der Höhe von rund 13 Milliarden Schweizer Franken treuhänderisch und mit Weitblick. Mehrheitlich im Wohnsegment tätig, reinvestiert das Team jährlich rund 200 Millionen Franken in Liegenschaften für die Zürich Anlagestiftung, die Zurich Gruppe in der Schweiz und den an der Börse kotierten Immobilienfonds ZIF Immobilien Direkt Schweiz. Rova ist Architekt HTL und Jurist (lic. iur. HSG) mit Anwaltspatent; er kam 2005 zur Zurich.

www.zurichinvest.ch



## Jaume Sabater

**Stoneweg**

**HR** Jaume Sabater ist Mitbegründer und CEO der Stoneweg Group, einer internationalen Investitionsplattform mit Sitz in Genf. Seit 2015 ist das Unternehmen in 17 Länder expandiert und hat über 6 Milliarden Euro in Wohnimmobilien, Logistik, Hotels und andere Sektoren investiert. Ende letzten Jahres schloss die Gruppe die Übernahme der europäischen Plattform von Cromwell Properties und deren Co-Investments ab und verdoppelte damit ihr verwaltetes Vermögen. Die 2015 gegründete Gruppe mit über 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist nun in Europa, den USA und Singapur vertreten.

www.stoneweg.com



## Giuseppe Santagada

**ERNE Gruppe**

**RH** «Mit dem wachsenden Bewusstsein für nachhaltiges Bauen und seinen ökologischen Vorteilen gewinnt der Holzbau weiter an Bedeutung – nicht zuletzt, weil moderne Fertigungstechnologien und innovative Bausysteme ihn zunehmend auch wirtschaftlich attraktiv machen», sagt Giuseppe Santagada, seit vergangenem Jahr CEO der ERNE Gruppe. Diese produziert auch modulare Bausysteme, die mehrfach demontiert und an neuen Standorten wieder aufgebaut werden können – ein wesentlicher Beitrag zur Kreislaufwirtschaft im Bauwesen. Santagada, promovierter Ökonom, war zuvor CEO der Vebego Gruppe und ist dort weiterhin als Verwaltungsrat aktiv.

www.erne-gruppe.ch



## Claudio Saputelli

**UBS Swiss & Global Real Estate**

**SO** Claudio Saputelli, Leiter Swiss & Global Real Estate der UBS, kann sehr vieles, aber eines sicher nicht: langweilig sein. Allein die Studienwahl spricht für einen Menschen mit enormem geistigen und physischen Bewegungsdrang. Er studierte Volkswirtschaft an der Universität Zürich sowie Bewegungswissenschaften und Sport an der ETH Zürich. Seit 2007 arbeitet der Ökonom und Datenspezialist (University of Essex) bei der Grossbank UBS, ist Initiator des UBS Swiss Real Estate Bubble Index und verantwortet regelmässig erscheinende Immobilienstudien. Als gefragter Immobilienexperte sitzt Saputelli in diversen Expertengremien und Arbeitskreisen.

www.ubs.com



## Markus Schmidiger

**IFZ/HSLU**

**AW** Markus Schmidiger prägt als Leiter der Immobilienweiterbildung an der Hochschule Luzern die nächste Generation von Führungskräften mit. Er verfügt über langjährige unternehmerische Erfahrung und baute u.a. die Schweizer Organisation eines weltweiten Immobilienspezialisten auf. Ehe er in die Lehre wechselte, verwaltete Schmidinger private Immobilienportfolios im Wert von 1 Milliarde Franken. Als Business Angel, Investor und Coach unterstützt er Proptech-Firmen und Führungskräfte. Zudem engagiert sich Schmidinger in mehreren diversen Investment-Committees und führt zusammen mit seiner Frau das Seminarzentrum «Farm Lovetín» in Südböhmen.

www.hslu.ch



## Beat Schwab

**Schwab & Kuster AG**

**SO** Beat Schwab ist promovierter Nationalökonom mit einem Master of Business Administration (MBA), verfügt über langjährige Erfahrung in der Immobilien- und Finanzbranche sowie Führungserfahrung – etwa als Global Head Real Estate im Asset Management bei der Credit Suisse und CEO der Wincasa AG. Seit 2017 ist er unabhängiger Verwaltungs- und Stiftungsrat, etwa als Verwaltungsratspräsident der börsenkotierten Immobiliengesellschaft Zug Estates. Im März dieses Jahres kam ein weiteres Mandat hinzu: Er wurde in den Verwaltungsrat der Flughafen Zürich AG berufen und hat das Amt am 1. Mai angetreten.

www.schwabkuster.ch



## Donato Scognamiglio

**IAZI AG**

**SO** Donato Scognamiglio, promovierter Wirtschaftswissenschaftler, Titularprofessor, EVP-Präsident des Kantons Zürich und Urgestein unter den Immobilienprofis, ist eine Stimme, die stets Gehör findet – auch, wenn die Botschaften nicht immer angenehm sind. Etwa für Mieter. «Vor allem die günstigsten zehn Prozent der Wohnungen haben den stärksten Preisanstieg erlebt», so der IAZI-Verwaltungsratspräsident. «Dafür sind nicht Sanierungen verantwortlich; vielmehr verschwinden sie einfach vom Markt.» Seine Prognose für 2025: Trotz niedrigerer Zinsen werden die Mieten nicht sinken, weil die Inflation die Senkung kompensiert.

**www.iazicifi.ch**



## Beat Seger

**KPMG Schweiz**

**RH** «Die Zuversicht ist zurück in der Immobilienbranche», sagt Beat Seger, Partner im Real Estate Advisory und Chief Digital Officer von KPMG Schweiz. «Dies zeigen die Umfrageresultate unseres aktuellen Swiss Real Estate Sentiment Index.» Seger, seit 40 Jahren erfahren im nationalen und internationalen Immobiliengeschäft, ist Spezialist für Transaktionen, Strategie- und Organisationsberatung, Prozessmanagement und die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft. Er ist Mitglied im Schweizer Immobilienschätzer-Verband (SIV), im SIREA Bildungsrat sowie im Fachrat Digitale Transformation des SIAs.

**www.kpmg.ch/immobilien**



## Marie Seiler

**Pensimo Management AG**

**RH** Marie Seiler, seit 2024 CEO der Pensionskassen-Dienstleisterin Pensimo, setzt sich klare Ziele: «Wir möchten die innovative Kraft des Unternehmens fördern, Prozesse und Reporting für unser 15 Milliarden Franken grosses Immobilienportfolio digital gestalten und für die berufliche Vorsorge eine überdurchschnittliche Rendite erwirtschaften. Dabei setzen wir verantwortungsvoll unsere ESG-Roadmap um und bauen Wohnraum für die Schweiz.» Die Diplom-Volkswirtin war zuvor Leiterin Immobilienprodukte für Drittkunden bei Swiss Life AM. Sie ist Mitglied im Vorstand der REIDA und Präsidentin der Wipswiss Woman in property switzerland association.

**www.pensimo.ch**

ANZEIGE




**Sanierungen im bewohnten Zustand bringen diverse Herausforderungen mit sich.**

**Unser Mieter:innenCoach ist die Lösung.**

- Bedarfsorientierte Betreuung vor Ort
- Koordination zwischen Bau und Mietenden
- Weniger Reklamationen, mehr Zufriedenheit
- Konfliktprävention dank klarer Kommunikation

Erfahren Sie mehr!
Alle Vorteile auf einen Blick.
**livit.ch/mietercoach**

livit

**Livit AG** | Bewirtschaftung | Vermietungsmanagement | Baumanagement



## Lars Sommerer

**SwissPropTech**

**RH** Als Managing Director leitet Lars Sommerer seit 2020 das Schweizer Innovationsnetzwerk der Bau- und Immobilienbranche, SwissPropTech. Dessen Aufgabe ist es, Brücken zu schlagen zwischen jungen PropTechs und etablierten Branchenakteuren. Der Inhaber eines MSc in Business Administration und Major Marketing (ZHAW) repräsentiert den Verband und steuert ihn kontinuierlich auf Wachstumskurs. Der jährliche SwissPropTech-Report informiert über den Schweizer Markt für PropTechs, deren Status Quo und die Bedürfnisse der Branche an neuen innovativen Produkten. Sommerer ist Mitherausgeber des Fachbuchs Digitales Immobilienmarketing.

**www.swissproptech.ch**



## Peter Staub

**Pom+ Consulting AG**

**SO** Peter Staub, Gründer und Verwaltungsratspräsident der Pom+ Consulting AG ist ein Pionier und Innovator in der Schweizer Immobilienwirtschaft sowie ein unverzichtbarer Netzwerker. Gemeinsam mit der ETH Zürich, der Universität St. Gallen, der Hochschule für Wirtschaft Zürich und der Hochschule Luzern sowie Forschungspartnern im In-und Ausland entwickelt er neue Geschäftsmodelle für den Weg ins digitale Zeitalter. Eine gute Verbindung von Forschung und Praxis in der Immobilienbranche ist für ihn unabdingbar. Staub: «Die Wissenschaft bringt Impulse mit in die Praxis und die Unternehmen spiegeln zurück, was praxistauglich ist.»

**www.pom.ch**



## Patrik Stillhart

**Zug Estates**

**RH** Patrik Stillhart, CEO der Zug Estates Holding, präsentiert deren Aktionären für das vergangene Geschäftsjahr hervorragende Zahlen. Das Konzernergebnis stieg inklusive Neubewertungen von zuvor 24,2 Millionen Franken auf 58,7 Millionen Franken. Der Liegenschaftenertrag wuchs um 5,5 Prozent auf 69,3 Millionen Franken. Die Leerstandsziffer wurde markant auf tiefe 0,7 Prozent reduziert. Die Eigenkapitalquote wurde von 54,9 Prozent auf 56,1 Prozent angehoben. Für das laufende Geschäftsjahr stellt der Dipl. Ingenieur (ETH) und Immobilienökonom (EBS) einen «leicht höheren Liegenschaftsertrag» in Aussicht.

**www.zugestates.ch**

ANZEIGE



# Transaktionsmanagement für Anlageimmobilien

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

Ginesta Immobilien



## Gregor Strocka

**JLL Schweiz**

**RH** Mit seinem 22-köpfigen Transaktionsteam an den Standorten Zürich und Genf strukturiert und begleitet er die grössten Immobiliendeals der Schweiz. Gregor Strocka ist Managing Director, Head Capital Markets sowie Mitglied der Geschäftsleitung bei JLL Schweiz und kennt den Schweizer Immobilienmarkt seit fast 20 Jahren. Mit Erfahrungen aus Transaktionen im Volumen von mehr als 18 Mrd. CHF helfen er und sein Team in- und ausländischen Kunden bei komplexen Transaktionsvorhaben. Er ist Inhaber eines Masters of Science in Business und Economics (Universität Basel), RICS-Mitglied sowie Chartered Alternative Investment Analyst (CAIA).

www.jll.ch



## Michael Stucki

**Privera AG**

**SO** Michael Stucki, CEO/Head Real Estate Services, war zehn Jahre fest mit der Investis-Gruppe verbunden. Seine berufliche Karriere begann er bei Livit und stiess 2015 zu Privera, zunächst als COO und Mitglied der Geschäftsleitung. Im Februar 2021 wurde er zum CEO von Hauswartprofis ernannt. Seit 2023 ist Michael Stucki CEO der PHM Switzerland AG. Stucki, der über ein Executive MBA FH mit Schwerpunkt Strategisches Management verfügt, wird sich fortan auf seine Rolle als Country Director Switzerland & Germany der PHM Group konzentrieren – bleibt der Privera AG aber als Verwaltungsrat eng verbunden.

www.privera.ch



## Christoph Syz

**Patrimonium Asset Management AG**

**HR** Christoph Syz ist Mitgründer und CEO von Patrimonium, einem Asset Manager mit Fokus auf Immobilien, Infrastruktur, Private Credit sowie Private Equity. Die neuesten Zahlen belegen seine Leistung: Im Jahr 2024 wuchsen die Assets under Management auf 5 Milliarden Franken, davon entfallen 3,45 Milliarden auf das Immobilienportfolio. Patrimonium betreut über 300 professionelle Anleger in der Schweiz und Europa und setzt auf unternehmerisches Mitinvestieren und eine disziplinierte Investitionspolitik. Syz studierte Betriebswirtschaft an der HSG.

www.patrimonium.ch

ANZEIGE

Wir investieren
in Gesundheit.

Gesundheitsimmobilien in Deutschland:
Verlässliche Renditen mit Wirkung.

Jetzt mehr erfahren:

asaa.ch

asaa
Anlagestiftung



## Jürg Syz

**Asia Green Real Estate AG**

**SO** Jürg Syz hatte schon mehr als 15 Jahre Berufserfahrung in den Bereichen Banking, Immobilien und Risikomanagement, bevor er zum Mit-Begründer und Managing Director von Asia Green Real Estate wurde. Der Mann hat sich dem Ziel verschrieben, «internationalen Investoren die attraktivsten Immobilienanlagen Asiens» zugänglich zu machen: Etwa Büro- und Wohntürme in Jakarta, Singapur und Shanghai. Warum Asien so wichtig ist? Syz: «Während die Mittelklasse der westlichen Bevölkerung bestenfalls stagniert, wächst diejenige in Asien bis 2035 um über eine Milliarde an. Das löst eine enorme Nachfrage nach Immobilien aller Art aus.»

**www.asiagreen.com**



## Boris Szélpal

**Berner Fachhochschule**

**AW** Boris Szélpal ist Professor für Architektur und Urbane Transformation an der Berner Fachhochschule (BFH). Dort leitet er die Studiengänge MAS Real Estate Management und CAS Areal- und Immobilienentwicklung sowie die Vertiefungen RE Development, Valuation und Investment am Departement Wirtschaft der BFH. Szélpal setzt sich für eine interdisziplinäre Ausbildung ein und engagiert sich für eine bessere Wahrnehmung und Vernetzung der Region Bern als Standort für die Immobilienwirtschaft. Er ist an der HafenCity Universität Hamburg mit einer Arbeit über Kommunikationsstandards und Bedarfsplanung in der Architektur zum Dr.-Ing. promoviert worden.

**www.bfh.ch**



## Gabriela Theus

**Immofonds Asset Management AG**

**AW** Gabriela Theus ist seit 2017 Geschäftsführerin der Immofonds Asset Management AG. Unter ihrer Leitung treibt das Unternehmen das Wachstum der Anlagevehikel «Immofonds» und «Immofonds suburban» kontinuierlich und mit Fokus auf Nachhaltigkeit voran. Mit dem Berner Grossprojekt Wankdorfcity 3 beweist Theus Mut und visionäres Denken: Unter dem Leitmotiv der «gestapelten Stadt» verspricht das Projekt einen innovativen Ansatz im Städtebau. Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion um Verdichtung in der Schweiz sind viele Augen auf dieses Vorhaben gerichtet. Nach intensiver Vorbereitungsphase begann im Frühjahr 2025 die Bauphase.

**www.immofonds.ch**

ANZEIGE

# Wir bauen schweizweit Ladelösungen. Auch für kommende Generationen.

### Energiezukunft neu denken

Wir beschleunigen den Umstieg auf Elektromobilität. Energie 360° bietet Ladelösungen für alle Bedürfnisse an. Ob skalierbare Ladeplätze für Wohnimmobilien, Unternehmen oder öffentliche Standorte: Wir beraten Sie gerne für ein massgeschneidertes Gesamtpaket mit intelligent vernetzter Ladetechnologie. Setzen Sie mit uns auf nachhaltige Mobilitäts- und Energielösungen für kommende Generationen.

Mehr erfahren über unsere Elektromobilitätslösungen:
**energie360.ch**




energie360°



## Anastasius Tschopp

**Swiss Prime Site Solutions AG**

**RH** «Veränderung ist unumgänglich, also nutzen wir sie», lautet das Motto von Anastasius Tschopp, CEO des über 13 Milliarden Franken schweren Real Asset Managers Swiss Prime Site Solutions AG. Der Inhaber eines Masters in Real Estate Management und eines Masters in Banking and Finance (HWZ) integrierte vergangenes Jahr erfolgreich die Immobiliengesellschaft Fundamenta Group Schweiz in die SPSS. Seit April 2024 ist er zudem Aufsichtsrat der Fundamenta Group Deutschland AG. Mit seinem Team steuert er die Fonds, Anlagestiftungen und Mandate des Asset Managers zielgerichtet auf Erfolgskurs.

**www.spssolutions.swiss**



## Marco Uehlinger

**Markstein Guppe**

**SO** Marco Uehlinger, CEO und VRP, leitet die Markstein Gruppe seit ihrer Gründung im Jahr 2002. Heute zählt das Unternehmen zu den führenden Transaktionsmanagern für Anlageobjekte in der Deutschschweiz. Mit der Bautreuhand betreut Markstein mehr als 60 Hochbauprojekte – sowohl für Dritte als auch für eigene Anlagegefässe. In der Vermarktung von Stockwerkeigentum und Erstvermietungen ist das Unternehmen mit mehr als 70 Neubauprojekten aktiv. Als Asset-Manager hat Markstein verschiedene Anlagegefässe lanciert, darunter den Real Fund One KmGK, die ImmoVisionen 1/2/3 und 2022 die Vertina Anlagestiftung mit Fokus auf nachhaltige Immobilien.

**www.markstein.ch**



## Jean-Pierre Valenghi

**Baloise**

**RH** Jean-Pierre Valenghi, Leiter Immobilien Baloise, treibt den Ausbau des Immobilienbestands des Versicherungskonzerns weiter voran. Durch Kapitalerhöhungen beim börsenkotierten Immobilienfonds «Baloise Swiss Property Fund» (BSPF) sowie der Anlagegruppe «Real Estate Switzerland» der Baloise Anlagestiftung für Personalvorsorge konnte das verwaltete Liegenschaftsvermögen für Dritte weiter gesteigert werden. Die von seinem Team verwalteten Assets belaufen sich auf rund neun Milliarden Franken per 2024. Darüber hinaus setzt er sich aktiv für die Interessen der Eigentümer in der Thematik Wohnschutz ein.

**www.baloise.com**

PUBLIREPORTAGE

# PURE – Nachhaltige, attraktive Immobilieninvestitionen

Die PURE Group AG (PURE) vereint fundiertes Immobilien-Know-how mit einem klaren Fokus auf nachhaltige Wertschöpfung. Über ihre von der FINMA lizenzierte Fondsleitung PURE Funds AG bietet PURE qualifizierten Investoren professionell strukturierte Anlageprodukte mit dem Ziel langfristiger Stabilität und attraktiver Renditechancen.

PURE zählt zu den dynamischen Akteuren im Schweizer Immobilienfondsmarkt. Bereits im Mai 2020 – kurz nach der Gründung – erhielt die PURE Funds AG die Fondsleitungslizenz der FINMA.

Der Name PURE steht für die Werte Partnership, Unique, Return und Engagement – Prinzipien, die laut Gründer Flavio Lauener das Fundament für langfristigen Erfolg bilden und sich auch im partnerschaftlichen Handeln sowie im Verhalten gegenüber Kunden und Partnern widerspiegeln.

Beispiel dafür ist der Immobilienfonds PURE Swiss Opportunity REF, der sich auf ertragsstarke Wohn- und Geschäftsliegenschaften an attraktiven Mikrolagen in wirtschaftlich dynamischen Regionen der Schweiz konzentriert – also dort, wo die Bevölkerung der Schweiz wächst. Durch aktives Asset Management wird das Immobilienportfolio konsequent nach ESG-Kriterien ausgerichtet, mit dem Ziel, stabile Cashflows und nachhaltige Anlagerenditen zu erzielen. Eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange ist bis Ende 2025 geplant.

Unter der Leitung ihres dynamischen Managements verfolgt PURE einen innovativen Ansatz für Immobilienanlagen und lancierte im November 2024 den PURE Real Estate Debt L-QIF. Dieser Fonds investiert in ein diversifiziertes Portfolio nachrangiger Hypotheken und nutzte als einer der ersten Fonds die neue innovative L-QIF-Struktur. Damit erhalten qualifizierte und institutionelle Investoren die Möglichkeit, ihre Portfolios um ein wachstumsstarkes Segment zu erweitern.

Neben der Fondsleitung bietet die PURE Group AG den Anlegern auch Zugang zu exklusiven Club-Deal-Investments sowie Dienstleistungen entlang der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette.

Text: **MARC-ANDRÉ BUCHTER**



Firmengründer Flavio Lauener sieht in den Firmenwerten die Basis des Erfolgs.

PURE

**Kontaktdaten**

PURE Group AG
Gotthardstrasse 14
6300 Zug
www.pure.swiss



## Renaud Vincendon

**Halter AG**

**HR** Renaud Vincendon ist seit Februar 2025 für die Halter AG tätig und kümmert sich um den Aufbau des Projektentwicklungsgeschäfts in Genf. Mit dieser personellen Ergänzung bekräftigt Halter das Ziel, schweizweit als Entwickler und Gesamtleister zu wirken. Seit dem Markteintritt in die Romandie 2017 setzt Halter als Entwickler und Gesamtleister Projekte um, aktuell unter anderem das Hôtel des Postes und Bloom, beide in Lausanne. Vincendon engagiert sich in Verbänden wie Design Build Switzerland, Horizon Léman und RICS.

www.halter.ch



## Roland Vögele

**MV Invest AG**

**HR** Roland Vögele, CEO der MV InvestAG, ist seit über 30 Jahren im Bereich indirekter Immobilienanlagen tätig und berät mit seinem Unternehmen institutionelle Investoren in Anlage- und Nachhaltigkeitsfragen. Mit der SSREI AG lancierte er den Swiss Sustainable Real Estate Index – den Schweizer Standard zur Nachhaltigkeitsbewertung von Bestandsliegenschaften. Zudem entwickelte Vögele ein entsprechendes Rating für indirekte Immobilienprodukte. «Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil des Risikomanagements», so der Romand, welcher als Initiator der IMMO Schweizer Immobilienmesse für Investoren Akteure aus der Deutsch- und Westschweiz zusammenführt.

www.mvinvest.ch



## Jens Vollmar

**Implenia AG**

**AW** Jens Vollmar leitet seit April 2025 als CEO die Geschicke von Implenia. Beim grössten Schweizer Bau- und Immobiliendienstleister, für den er bereits seit 2013 arbeitet, verantwortete er zuvor als Mitglied der Geschäftsleitung den Bereich Hochbau. An der Universität St. Gallen (HSG), wo Vollmar einen Ph.D. in Wirtschaft sowie einen Master in Accounting und Finance erwarb, hat er einen Lehrauftrag für Unternehmenstransaktionen sowie Bau- und Immobilienmanagement. Darüber hinaus engagiert sich Vollmar als Vorstandsmitglied bei «Bauenschweiz», dem Dachverband der Schweizer Bauwirtschaft, und ist Vizepräsident des Verbands «Entwicklung Schweiz».

www.implenia.com



## Patrick von Planta

**Helvetia Versicherungsgruppe**

**AW** Patrick von Planta (MRICS) ist seit rund drei Jahren als Head Portfolio Management Real Estate bei der Helvetia Versicherungsgruppe tätig. Im Frühling 2025 wurde ihm zudem interimistisch die Rolle des Head Real Estate übertragen. Der Immobilienexperte hat in den vergangenen 20 Jahren Erfahrung in den Bereichen Entwicklung, Bau, Bewertung, Beratung, Transaktionen und Portfoliomanagement gesammelt. Am CUREM der Universität Zürich engagiert er sich als Gastdozent für Real Estate Management. Von Planta hält Abschlüsse in Architektur der ETH Zürich sowie einen MBA in General Management von der HEC Paris und der London Business School.

www.helvetia.com



## Markus Waeber

**Bank Julius Bär & Co. AG**

**SO** Markus Waeber analysiert den Schweizer Immobilienmarkt seit 2006 und sagt aktuell: «Der Aufwärtstrend der Preise für gehobenes Wohneigentum setzt sich aufgrund hoher Kaufkraft und günstigem Finanzierungsumfeld fort.» Waeber bewies schon als Sell-Side Equity Research-Analyst bei der Zürcher Kantonalbank, was er kann. Später baute er bei Swiss Prime Site die Investor Relations und Kommunikation auf. Seit 2023 ist er Head Indirect Real Estate Advisory & Intelligence bei der Bank Julius Bär & Co. AG. Vierteljährlich publiziert er den Immobilienmarkt-Bericht Schweiz und Deutschland.

www.juliusbaer.com



## Claudio Walde

**Walde Immobilien**

**SO** Als Claudio Walde das Familienunternehmen Walde Immobilien 2024 übernahm, war er erst 31 Jahre alt – aber kein Neuling. Der studierte Maschinenbauer hat seit Jahrzehnten Einblick in das Geschäft seiner Eltern, die das Unternehmen 1985 gründeten. Seit 2021 leitete er bereits den Bereich Anlageimmobilien bei Walde. Der Immobilienvermarkter mit Hauptsitz in Zollikon ZH beschäftigt mehr als 80 Mitarbeitende in zehn Geschäftsstellen und vermittelt jährlich rund 400 Liegenschaften, darunter bestehende Wohn- und Anlageimmobilien sowie Neubauprojekte und Ferienimmobilien.

www.walde.ch



## Thomas Walter

**CSL Immobilien**

**AW** Thomas Walter steht seit Anfang 2025 als CEO an der Spitze von CSL Immobilien. Zu dem Immobiliendienstleister mit 100 Beschäftigten an den Standorten Zürich und Lausanne stiess er im März 2024 zunächst als Co-CEO. Der Immobilienexperte verfügt über zwei Jahrzehnte Erfahrung in den Bereichen Bewirtschaftung, Vermarktung, Portfolio- und Asset-Management sowie Digitalisierung und bekleidete mehrere Führungsfunktionen – u.a. als CEO der Verit Immobilien AG und Mitgestalter des Raiffeisen Futura Immo Fonds. Walter verfügt über Abschlüsse als Betriebsökonom FH und Diplomierter Wirtschaftsprüfer sowie einen MAS in Real Estate der Universität Zürich.

**www.csl-immobilien.ch**



## Birgit Rahn Werner

**Indevise Group AG**

**SO** Die erfahrene Verwaltungsrätin und Gründerin verbindet strategische Investments, Projektentwicklung, Portfolio- und Geschäftsaufbau mit klarer unternehmerischer Vision und Fachkompetenz. Ihre Projekte reichen von der Entwicklung von Airport Cities bis hin zu ihren digital verwalteten Wohnportfolios (RheinMarken). Auch engagiert sich Birgit Rahn-Werner als ULI Global Trustee für die Gestaltung des urbanen Raums. «Out-of-the-box-Denken und Future Skills sind Teil meiner DNA», sagt die Serial Entrepreneurin, der auch die digitale Transformation der Branche am Herzen liegt. Dies zeigt sie u.a. als PT1 Ventures-Investorin und ERIC-Aufsichtsrätin, sowie beim PropTech Realcube und als Business Angel.

**www.indevisegroup.com**



## Cornel Widmer

**Zurich Versicherung**

**AW** Cornel Widmer amtet seit 2012 als Global Head of Real Estate der Zurich Versicherung. In dieser Funktion ist er für die Immobilienaktivitäten eines der grössten Schweizer Institutionellen mit einem weltweiten Portfolio-Wert von rund 25 Milliarden Franken verantwortlich. Widmer lässt sich von dem Anspruch leiten, bei Entscheidungen über Zyklen hinauszudenken. Das Thema Nachhaltigkeit bezeichnete er jüngst als «grosse Chance», insbesondere mit Blick auf Investitionen in den eigenen Bestand. Das Immobilienportfolio der Zurich wurde dieses Jahr an den IAZI-Awards als bestes Portfolio eines Versicherers ausgezeichnet.

**www.zurichinvest.ch**

PUBLIREPORTAGE

# newhome: Unternehmenskultur als zentraler Erfolgsfaktor für Stabilität, Konstanz und Wachstum

Die Unternehmenskultur ist mehr als nur ein «Soft»-Faktor.
Ein Interview mit Roman Timm, CEO bei newhome.

Unsere starke Unternehmenskultur ist ein zentraler Erfolgsfaktor, um newhome als einer der attraktivsten Brands im Immobilien-Plattform-Geschäft zu positionieren. Das Management legt viel Wert darauf und arbeitet konsequent daran, dass Unternehmensausrichtung, Anpassungsfähigkeit, interne Abstimmung und MitarbeiterInnen Befähigung im Einklang sind. Mit Fokus auf moderne Arbeitsformen, flache Hierarchien und mitarbeiterzentrierte Führungskultur setzt newhome neue Massstäbe. Das Resultat ist eine tiefe Fluktuation, hohe Stabilität und Konstanz in der Leistungserbringung.

Für die Unternehmenskultur fördern wir Austausch, offene Kommunikation, Selbstbewusstsein und Empowerment. Wir investieren in interne Kommunikation, damit jede und jeder weiss, wohin wir steuern. Flache Hierarchien ermöglichen es an Entscheidungsprozessen teilzuhaben, Optimierungen aufzuzeigen und diese direkt umzusetzen.

Das Team schätzt die Autonomie hinsichtlich Arbeitszeitgestaltung und Homeoffice Möglichkeiten. Das fördert die Eigenverantwortung, was zu einer hohen Produktivität, Zufriedenheit und ausserordentlichem Engagement führt.

Das Management fördert den Team Zusammenhalt über das Arbeiten hinaus und Social Events bilden einen wichtigen Bestandteil der Arbeitsmoral.

newhome erhebt das eigene Kulturprofil quantitativ. Wir sehen, dass sich die Unternehmenskultur positiv im Kundenwachstum sowie der Kundenbindung niederschlägt. Gut verankerte Werte sind zentral. Der offene und transparente Austausch mit Kunden, Unternehmen und Verbänden der Immobilienbranche führt zu einem für newhome vorteilhaften Marktsentiment. Viele unserer Kunden wollen newhome stärken! Darauf bauen wir weiter auf.



**Kontaktdaten**

Roman Timm
CEO bei newhome

newhome



## Stephan Widrig

**Allreal Holding AG**

**SO** Vor zwei Jahren hat Stephan Widrig als CEO die Leitung von Allreal übernommen und führt das Immobilienunternehmen seither erfolgreich weiter. Allreal besitzt ein grosses Portfolio aus hochwertigen Geschäftsliegenschaften an urbanen Verkehrszentren und grössere Wohnliegenschaften in den Städten Zürich und Genf. Zusammen mit den internen Entwicklungs- und Realisationskompetenzen erzielte das Unternehmen 2024 einen Unternehmensgewinn von 211,4 Mio. CHF. Dabei behält Allreal ihre Nachhaltigkeitsziele fest im Blick: Bis 2030 soll der Verbrauch nicht erneuerbarer Energie halbiert und bis spätestens 2050 Netto-Null erreicht werden.

**www.allreal.ch**



## René Zahnd

**Swiss Prime Site AG**

**RH** René Zahnd, CEO der Swiss Prime Site AG, steuert das börsenkotierte Immobilienunternehmen weiter auf Wachstumskurs. Im vergangenen Jahr wurden die Mieterträge um 5,7 Prozent auf rekordhohe 464 Millionen Franken und das Immobilienvermögen durch die Übernahme der Fundamenta auf 26,4 Milliarden Franken signifikant gesteigert. In diesem Frühjahr wurden durch die Ausgabe neuer Aktien 300 Millionen Franken aufgenommen, um das Immobilienportfolio weiter auszubauen. Erworben wurde bereits eine Büroliegenschaft am Place des Alpes an bester Lage in Genf – zu einer Bruttomietrendite nach Modernisierung von rund 4,4 Prozent.

**www.sps.swiss**



## Philippe Zufferey

**Banque Cantonale Vaudoise**

**HR** Philippe Zufferey ist Leiter der Abteilung Depotbank bei der Banque Cantonale Vaudoise (BCV). Er leitet ein Team von rund zwanzig Expertinnen und Experten, die im Bereich Dienstleistungen mit hohem Mehrwert in der Produktgruppe Anlagefonds, insbesondere Immobilienfonds, tätig sind. Philippe Zufferey ist Mitglied der Expertengruppe «Depotbank» der Schweizerischen Bankiervereinigung und Vizepräsident des Schweizer Berufsverbands für Immobilienverbriefung (COPTIS).

**www.bcv.ch**

ANZEIGE






SITTER VALLEY

## Das Sitter Valley

Ein ehemaliges Industrieareal wird zum nachhaltigen Standort für Innovation, Produktion und Gewerbe – naturnah, zentral und offen für alle. Eintritt frei!

## Wann und Wo

Samstag, 20. September | 10 bis 22 Uhr
Sitter Valley | Moosmühlestrasse
9000 St. Gallen

## Kontakt und Infos

Franziska Friesch
043 543 36 60 | sitter@thevalley.ch
sittervalley.ch

## Was wir bieten:

- Hüpfburg und Naturspielplatz und vieles mehr
- Foodtrucks
- Kreativstationen, Kinderschminken und Talentstage
- Führungen und Ausblicke
- Live-Musik und Marktstände
- Tiere, Pflanzen, Tobel entdecken

**Ein Projekt der Mettler Entwickler AG**

# STARKE «FUNDAMENTALS»

**GENF –** *Das solide Wirtschaftswachstum im südwestlichsten Kanton der Schweiz treibt den Bedarf an neuen Wohnungen und Büroflächen – und bietet Chancen für Immobilieninvestoren.*

*Text:* **RICHARD HAIMANN**

Place des Alpes 1 im Herzen von Genf: Wo Forschende der SGS derzeit Produkte prüfen und ihre Studien schreiben, werden bald Handwerker mit Umbauarbeiten beginnen. Das weltweit führende Prüf-, Inspektions- und Zertifizierungsunternehmen hat seine Liegenschaft im Herzen der Rhone-Stadt im begehrten Rive Droite-Geschäftsquartier an die SPS Swiss Prime Site AG verkauft und wird bis Ende Jahr als einziger Mieter in deren 2009 errichteten Bürokomplex Blu Baar in der Gemeinde Baar im Kanton Zug wechseln.

Der Liegenschaftserwerb der SPS steht beispielhaft für den Drang von Immobilieninvestoren in die mit 206.635 Einwohnern zweitgrösste Stadt der Schweiz. La Foncière hatte vor wenigen Monaten den Neubau Rue de la Servette 93 erworben, dessen Erdgeschoss für 20 Jahre als Ladenzeile an die Migros vermietet ist. In den oberen Etagen hat sich die SV Group mit ihrem wegweisenden Hotelkonzept «Stay Kooook» für ebenfalls zwei Dekaden eingemietet. Kurz zuvor hatte der Fonds die unmittelbar benachbarte Liegenschaft mit der Hausnummer 89 abc ins Portfolio genommen.

Die Banque Pictet & Cie SA lässt seit diesem Frühjahr den Campus Pictet de Rochemont von der HRS als Totalunternehmerin errichten – einen Komplex bestehend aus einem 24stöckigen Turm und zwei Gebäuden mit jeweils acht Stockwerken und zusammen 66.500 Quadratmetern Geschossfläche. Geschaffen werden damit neue Büroräume für bis zu 2.000 Mitarbeitende, Laden- und Gastroflächen sowie 96 Mietwohnungen.

## SOLIDE BASIS

Das Interesse der Investoren ist nicht verwunderlich. Denn die Bevölkerung im südwestlichsten Kanton der Schweiz und seinem Hauptort wächst dynamisch. 2018 registrierte das Bundesamt für Statistik im Gliedstaat noch 499.480 Einwohner. Ende 2023 waren es 524.410. Allein im vorvergangenen Jahr stieg die Zahl um weitere 10.296 Menschen. Der wesentliche Grund dafür ist die starke Konjunkturentwicklung, die immer mehr Arbeitnehmende in die Region lockt.



*«Die Spitzenmiete setzte ihren Aufwärtstrend fort.»*

Anita Bleiker, JLL Schweiz

Nach der jüngsten Auswertung des Bundesamtes für Statistik stieg das Bruttoinlandsprodukt im Kanton Genf 2022 um 4,1 Prozent. Das Wachstum fiel damit höher aus als im Kanton Zürich mit einem Plus von 3,8 Prozent. In Bern stieg der Gesamtwert aller produzierten Waren und erbrachten Dienstleistungen im selben Jahr um 2,5 Prozent, in Basel-Stadt lediglich um 1,6 Prozent. Der Konjunkturaufschwung hat sich seither fortgesetzt und spült dem Kanton reichlich Steuergeld in die Kasse. 2024 erzielte der Gliedstaat einen Überschuss von 541 Millionen Franken aus. Damit schrieb der Kanton das vierte Jahr in Folge schwarze Zahlen und ist zum grössten Beitragszahler des Finanzausgleichs geworden.

Die Finanzkraft spiegelt sich auch in der Zahl der Ultravermögenden wider. Zwar weist der Kanton Genf mit 524.410 Einwohnern nur ein Drittel der Bevölkerung des Kantons Zürich auf. Jedoch leben nach der jüngsten Studie des Londoner Beratungsunternehmens für Investitionsmigration, Henley & Partners, 244 Personen mit einem Vermögen von mehr als 100 Millionen US-Dollar im südwestlichsten Kanton der Schweiz. Im Kanton Zürich hingegen gibt es nur 205 Superreiche.

Reichtum und Wirtschaftskraft in der Stadt am Genfersee ruhen auf zwei wesentlichen Pfeilern. Da ist zum einen die weit in die Vergangenheit reichende Historie als Finanzplatz. Bis zum Jahr 1850 prägte die Stadtrepublik gar ihre eigenen, wie in Frankreich in Sols – oder Sou – unterteilte Münzen. Wie angesehen die Privatbankiers ob ihrer Fertigkeit schon vor Jahrhunderten waren, zeigt ein Bonmot des 1694 geborenen französischen Philosophen und Schriftstellers Voltaire: «Wenn in Genf ein Bankier aus dem Fenster springt, kann man ihm getrost folgen. Denn dann lässt sich sicher – ohne Gefahr – im Fallen Geld verdienen.»


© OlyaSolodenko / depositphotos

Der Standort Genf ist bei nationalen und internationalen Unternehmen sehr gefragt.

Zum anderen ist es die hohe Handwerkskunst, die schon früh internationales Kapital in die Stadt des Reformators Johannes Calvin strömen liess. Bereits 1755 wurde hier die Uhrenmanufaktur Vacheron Constantin gegründet, 1830 folgte Baume & Mercier, 1839 Patek Philippe, 1860 Chopard, 1874 Piaget, 1913 schliesslich Rolex. Exakte mathematische Berechnungen sowie präziseste Metall- und Glasbearbeitung in exzellenter Handarbeit begründen den Weltruf der Zeitmesser aus der Romandie – und künden zugleich von den hervorragenden Fähigkeiten ihrer Arbeitskräfte.

Das führt im 20. Jahrhundert immer mehr multinationale Unternehmen nach Genf, die – wie Procter & Gamble, L'Oréal und Japan Tobacco – ihre europäischen Hauptsitze dort aufschlagen. Hinzu kommen 30 internationale Organisationen – darunter die Vereinten Nationen, das Internationale Rote Kreuz, die Weltgesundheitsorganisation und die Welthandelsorganisation. Hinzu kommen noch diplomatische Vertretungen von 175 Staaten.



*«Die Welle der Renovierungsprojekte im Stadtzentrum beginnt Früchte zu tragen.»*

Julien Scarpa, CBRE Schweiz

## HOHE NACHFRAGE NACH MODERNEN BÜROFLÄCHEN

All dies beschert dem Immobilienmarkt der Rhône-Stadt eine stetig steigende Nachfrage nach Büroflächen und Wohnungen – samt den damit einhergehenden Mietpreiszuwächsen. «Auf der Suche nach Büros im Zentrum von Genf treffen Interessenten meistens auf zwei wesentliche Einschränkungen», sagt Anita Bleiker, Head Landlord and Tenant Representation beim Immobiliendienstleister JLL Schweiz, zuständig für die Niederlassungen in Genf und Zürich: «Erstens sind fast keine Angebote mit zusammenhängenden Flächen von mehr als 1.000 Quadratmetern vorhanden.» Es sei sogar schwierig, Büroräume mit mehr als 250 Quadratmetern auf demselben Geschoss zu finden. «Zweitens mangelt es an Gebäuden, welche die anspruchsvollen Nachhaltigkeitskriterien zukunftsgerichteter Unternehmen erfüllen», sagt Bleiker. «Dies führt dazu, dass Interessenten auf Angebote am Stadtrand ausweichen müssen.»

NEWS

**Genf**

## ZUVOR BANK, BALD HOTEL

Die zur InterContinental Hotels Group PLC (IHG Hotels & Resorts) zählende und derzeit stark expandierende Ruby Gruppe kündigt ein weiteres Lean-Luxury-Hotel in Genf an. Es wird im Rahmen eines Konversionsprojektes in Zusammenarbeit mit PSP Swiss Property realisiert. Das nach dem Ruby Claire Hotel zweite Haus der Gruppe in Genf und ihr drittes in der Schweiz entsteht in einem ehemaligen Bankgebäude (4.150 qm Bruttomietfläche) in der Rue de Hesse 18. Geplant sind 124 Zimmer sowie öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss. Der Standort im Genfer Bankenviertel liegt nur wenige Gehminuten vom Rhône-Ufer entfernt, an der Schnittstelle zwischen dem historischen Quartier des Banques und dem Stadtteil Les Bains. Grosse Tram- und Busstationen befinden sich in direkter Nähe; der Flughafen Genf ist in 15 Minuten erreichbar. «Die kommende Eröffnung eines neuen Ruby Hotels wird das Gebäude neu beleben und zur Aufwertung des gesamten Quartiers beitragen», sagt Peter Cloet, Leiter der PSP-Sektion in Genf. **BW**


© PSP Swiss Property

Das geplante Ruby Hotel

Als Folge können Eigentümer bei Neuvermietungen deutlich höhere Erträge erzielen. «Die Spitzenmiete setzte ihren Aufwärtstrend fort und lag per Ende des ersten Quartals dieses Jahres bei 1.000 Franken pro Quadratmeter und Jahr», sagt die Vermarkterin. «Das entspricht einem Zuwachs von fünf Prozent gegenüber dem Vorjahr.» Die Medianmiete betrage 390 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Der Mietzuwachs bei den Top-Objekten spiegelt sich auch in der Entwicklung der Spitzenrendite wider. «Diese notierte Ende März bei 2,6 Prozent», sagt Bleiker.

## VIELE REFURBISHMENTS…

Die starke Nachfrage nach modernen Flächen führt dazu, dass Eigentümer eine wachsende Zahl älterer Gebäude sanieren. «Die Welle der Renovierungsprojekte im Stadtzentrum beginnt Früchte zu tragen, wie die im vergangenen Jahr erfolgten Vorvermietungen zeigen», sagt Julien Scarpa, Associate Director Research & Consulting beim Immobiliendienstleister CBRE in Lausanne. Von den im vergangenen Jahr unterzeichneten Mietverträgen für Büroflächen in der Genfer Innenstadt befinden sich zahlreiche in Liegenschaften, deren Modernisierung erst in diesem oder dem kommenden Jahr abgeschlossen sein wird.

Der Umfang der zur Anmietung verfügbaren Büroflächen in der Innenstadt sei weiter gesunken. «Ende März betrug die Angebotsziffer 3,8 Prozent», sagt Scarpa. «Ein Jahr zuvor waren es noch 4,2 Prozent.» Auch in der Agglomeration ist der Umfang an verfügbaren Flächen zurückgegangen. «Ende März vergangenen Jahres betrug die Angebotsziffer in den an Genf angrenzenden Gemeinden 9,9 Prozent», sagt Scarpa. «Im April dieses Jahres waren es nur noch 8,8 Prozent.» Getrieben werde die Nachfrage derzeit vor allem von Behörden sowie von Unternehmen aus den Pharma-, Gesundheits- und Technologiesektoren, sagt Scarpa. «Diese Nutzer benötigen entweder grössere Flächen oder wollen in moderne Liegenschaften wechseln.» Zudem habe auch die Umwandlung von Büroobjekten in Wohn- und Hotelliegenschaften eine wesentliche Rolle bei der Reduzierung des Leerstands in der Agglomeration gespielt.

In diesem Jahr könnten die Leerstandsquoten sowohl in der Stadt wie in der Agglomeration weiter zurückgehen. «Die Neubautätigkeit hat sich merklich verlangsamt», sagt Vermarkterin Bleiker. «2025 werden spürbar weniger Büroflächen fertiggestellt als in den Jahren zuvor.» Für 2026 und 2027 seien jedoch deutlich mehr Vorhaben in Planung. «Insgesamt könnten rund 250.000 Quadratmeter gebaut werden», sagt Bleiker. «In Anbetracht der projektierten Fertigstellungen ist daher zu erwarten, dass die Angebotsquote mittelfristig zunimmt.»

Die Mehrzahl der Neubauvorhaben sei vorwiegend in Industriearealen am Stadtrand und in der Agglomeration geplant, sagt Researcher Scarpa. «Jedoch ist dort die Nachfrage nach Büroflächen bisher entweder begrenzt oder durch lokale Vorschriften eingeschränkt.»

## … UND NEUE GROSSPROJEKTE

Allerdings seien auch in der Genfer Innenstadt ein paar Projekte aufgegleist worden. So errichtet etwa Implenia für den Ökumenischen Rat der Kirchen im internationalen Viertel der Calvin-Stadt das Green Village.

Das grüne Dorf, ein Komplex aus sechs Büroliegenschaften und einem Hotel, soll als nachhaltiges Quartier das Konzept des «One Planet Living» widerspiegeln – frei übersetzt: Es gibt nur einen Planeten, auf dem die Menschheit leben kann. «Es geht in erster Linie darum, die $CO_2$-Emissionen sowohl beim Bau als auch beim Betrieb der Gebäude zu verringern – etwa durch die Materialwahl und die Nutzung erneuerbarer Energie», erläutert Implenia. Hinzu kämen «weitere ökologische Ansätze wie Verminderung und Recycling von Abfällen, umweltfreundliche Mobilität sowie die Förderung der biologischen Vielfalt». Als jüngstes innerstädtisches Projekt hinzugekommen ist die Modernisierung der eingangs erwähnten bisherigen SGS-Zentrale am Place des Alpes 1. Sobald das Prüfunternehmen bis spätestens Ende Jahr ausgezogen ist, will die Swiss Prime Site mit den Arbeiten beginnen. Es ist ein Unterfangen an einer ganz speziellen Struktur. Die Liegenschaft besteht aus einem historischen Teil, der zu Beginn des 20. Jahrhunderts aus Stein und Holz erbaut wurde – und aus einer modernen Metall- und Glas-Konstruktion, die erst im Jahr 2001 hinzugekommen ist.

ANZEIGE

walderwyss

**Walder Wyss AG**

Walder Wyss hat sich im Immobilienbereich über viele Jahre spezialisiert und profiliert. Unser Immobilienteam, bestehend aus zahlreichen Rechtsanwälten und Steuerexperten, ist eines der grössten der Schweiz. Dies ermöglicht es uns, hochkomplexe Real-Estate-Transaktionen und Entwicklungsprojekte effizient und mit einer ganzheitlichen Perspektive durchzuführen. Gemeinsam mit unseren Klienten entwickeln wir Lösungen, die Mehrwert schaffen, und setzen diese bei Bedarf mit interdisziplinären Projektteams um. Wir beraten institutionelle und private Investoren in allen rechtlichen und steuerlichen Aspekten der Immobilienbranche.

**Walder Wyss AG · Zürich, Genf, Basel, Bern, Lausanne, Lugano · T + 41 58 658 58 58**
**www.walderwyss.com**

# Direkter Schweizer Immobilienbesitz für alle

Mit über CHF 2 Milliarden Transaktionsvolumen ist crowdhouse die führende Schweizer Plattform für direkte Immobilieninvestments. Bislang war der Einstieg ab CHF 100'000 möglich. Das ändert sich jetzt.

Mit einem neuen Produkt demokratisiert crowdhouse den Immobilienbesitz radikal: «Unsere Vision ist, dass jeder Schweizer Immobilienbesitzer werden kann», sagt CEO Robert Plantak. Künftig sind Investments bereits ab wenigen tausend Franken möglich – einfach, transparent und «bankable».

Bisher bedeutete Miteigentum aufwändige Grundbucheinträge für jeden Investor – stabil, aber komplex und papierintensiv. Neu wird jede Immobilie von einer Schweizer Aktiengesellschaft gehalten, die im Grundbuch als alleinige Eigentümerin eingetragen ist. Ihre Aktien sind an der Börse BX Swiss kotiert. Anleger können Anteile über jede Bank oder Broker erwerben oder über eine entsprechende Bankenintegration direkt über die crowdhouse Plattform handeln.



Neu auf unserer Plattform: Neubauprojekt in der Wachstumsregion Niederbipp

Die Aktiengesellschaften verwalten jeweils ausschliesslich eine Immobilie – ohne Zukäufe oder Nebengeschäfte. Das reduziert Spekulationen, schafft Transparenz und sorgt für stabile Erträge. Das Ziel dabei ist eine hohe Ausschüttungsquote und ein stabiler Aktienpreis, der nahe am effektiven Immobilienwert liegt. Dabei steht crowdhouse weiterhin für maximale Transparenz: Jede Immobilie wird umfassend auf der Plattform dokumentiert. Anleger haben Einblick in Echtzeitreports, regelmässige Marktwertschätzungen sowie relevante Budgets und Kennzahlen. Alle Entwicklungen der Liegenschaft sind jederzeit nachvollziehbar. Anleger können ausserdem direkt an Generalversammlungen teilnehmen und sämtliche Berichte und Mitteilungen bequem verfolgen.

Im Gegensatz zu klassischen Immobilienfonds und grossen Immobiliengesellschaften, deren Struktur oft schwer nachvollziehbar ist, bei denen Anleger wenig Einfluss auf Objektauswahl und -management haben und deren Kurswerte von den effektiven Immobilienwerten entkoppelt sind, setzt crowdhouse auf einzelne, klar dokumentierte Immobilien. Der Fokus liegt auf transparenten Cashflows statt spekulativen Wertsteigerungen. Der tatsächliche Wert der Immobilie ist dadurch jederzeit klar ersichtlich und nachvollziehbar. Die Anteile sind jederzeit handelbar und im Bankdepot sichtbar. Das schafft ein echtes Immobilienerlebnis mit der Flexibilität börsenfähiger Anlagen. Anleger können ihr persönliches Portfolio individuell und verständlich zusammenstellen. Dank tiefer Einstiegshürden steht diese attraktive Anlageklasse nun einer breiten Bevölkerungsschicht offen. Zusätzliche Flexibilität bietet die Möglichkeit, die Anteile jederzeit und unkompliziert zu verkaufen oder neue hinzuzukaufen.

Die Kotierung der ersten Immobilie ist auf Ende Q3 2025 geplant. Danach wird das Angebot kontinuierlich erweitert.



*«Wir machen Schweizer Immobilien zur Volksaktie»*

Robert Plantak, crowdhouse

**Kontaktdaten**

crowdhouse (Schweiz) AG
Lerchenstrasse 24
8045 Zürich

info@ch.crowdhouse.com
www.crowdhouse.com

crowdhouse



# WACHSTUMSREKORDE

**GENFERSEE–REGION –** *Nirgendwo in der Schweiz ist die Einwohnerzahl zuletzt so stark gestiegen wie in Bussigny und Crissier in der Agglomeration von Lausanne – zur Freude von Wohnungsinvestoren.*

*Text:* **RICHARD HAIMANN**

Vor den Toren Lausannes ist ein neues nachhaltiges Quartier entstanden: In nur 48 Monaten hat die HRS Real Estate AG in der Gembeine Bussigny 471 Wohnungen und 6.000 Quadratmeter Gewerbeflächen realisiert: In diesem Frühjahr hat die Projektentwicklerin und Totalunternehmerin das Projekt Côté Gare in Bussigny abgeschlossen und dessen Schlüssel an die Bauherren Baloise Vie SA und die Anlagestiftung Turidomus übergeben. Sämtliche Gebäude entsprechen den Minergie-P-Vorgaben, geheizt wird mit Erdwärmesonden und Wärmepumpen. Mit Côté Gare, vermeldet die HRS, sei für die Bewohner «ein kleines Dorf mit Läden, Restaurants und einer Apotheke» geschaffen worden.

## GEFRAGTE GEMEINDEN

Bussigny, 415 Meter über dem Meeresspiegel und knapp zehn Kilometer vom Ufer des Genfersees entfernt gelegen, ist die zurzeit am stärksten wachsende Schweizer Gemeinde. 1.568 Einwohner verzeichnet der Ort im Jahr 1950, 7.498 sind es zur Jahrtausendwende, 11.630 Ende vergangenen Jahres. «Bussigny verzeichnete von 2014 bis 2024 unter den kleinen und mittelgrossen Gemeinden und Städten das stärkste Bevölkerungswachstum in der Schweiz mit einer durchschnittlichen jährlichen Zuwachsrate von 4,2 Prozent», sagt Daniel Stocker, Head Research bei der Immobilienberatungsgesellschaft JLL, der jetzt in einer Studie zum Schweizer Wohnungsmarkt jene Gemeinden identifiziert hat, die attraktive Opportunitäten für Immobilieninvestoren bieten.

Die zweithöchste Zuwachsrate bei der Bevölkerungszahl in den vergangenen zehn Jahren zeigt Bussignys Nachbargemeinde Crissier. Deren Einwohnerzahl ist von 2014 bis 2024 pro Jahr im Schnitt um 4,1 Prozent auf knapp über 10.000 gestiegen. Mit deutlich geringerer Dynamik folgt auf Rang drei die Gemeinde Bülach im Kanton Zürich, deren Bevölkerung in dieser Zeit pro Jahr im Schnitt um drei Prozent gewachsen ist. Zum Vergleich: Der durchschnittliche Zuwachs bei der Einwohnerzahl in den Schweizer Gemeinden betrug in diesen zehn Jahren lediglich ein Prozent per annum. Nicht betrachtet in der Studie wurden die zehn bevölkerungsstärksten Städte Zürich, Genf, Basel, Lausanne, Bern, Winterthur, Luzern, St. Gallen, Lugano und Biel, sowie die 2.044 Schweizer Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern.

Auch Lausanne selbst zieht immer mehr Menschen an. 2010 zählt die Stadt 127.821 Einwohner, zu Beginn des vergangenen Jahres sind es 144.160 – ein Zuwachs von 12,8 Prozent.

## ANSEHNLICHES WIRTSCHAFTSWACHSTUM

Was die Bevölkerungszahl im Hauptort des Kantons Waadt und in seiner Agglomeration so rasant steigen lässt, ist die wirtschaftliche Dynamik in der Genfersee-Region. In den ersten drei Monaten dieses Jahres legt dort die Konjunktur in der Spitze um zwei Prozent zu und damit etwas stärker als in der Nordwestschweiz mit einem Plus von 1,8 Prozent. Dies zeigt der von der Fachhochschule Graubünden entwickelte Swiss REco Index, der die Wirtschaftsentwicklung in den Grossregionen quasi in Echtzeit misst. Genutzt werden dafür schnell verfügbare Daten, darunter der Lkw-Verkehr auf den Strassen und Autobahnen, dessen Volumen minütlich vom Astra registriert wird, hinzukommen der viertelstündlich von Swissgrid gemeldete Stromkonsum sowie die täglich analysierten Stellenausschreibungen und das wöchentlich erhobene Volumen an Zahlungstransaktionen.

Wie die Baloise Vie SA und die Anlagestiftung Turidomus haben etliche andere Immobilienunternehmen und Gefässe in den vergangenen Jahren kräftig in die Wohnungsmärkte in und um Lausanne investiert – und dabei Erfolge verzeichnet. Ein Beispiel dafür ist die Patrimonium Urban Opportunity AG. Sie profitiert im vergangenen


© Wirestock / iStockfoto.com

Die Stadt Lausanne und ihr Umland sind als Wohn- und Unternehmensstandort sehr gefragt.

Jahr unter anderem von Neuvermietungen in Bussigny und Crissier. Der Betriebsertrag wächst gegenüber 2023 um 7,35 Prozent auf 13,5 Millionen Franken.

Die Realstone Anlagestiftung erwirbt in diesem Frühjahr für ihre Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz fünf Liegenschaften mit insgesamt 141 Wohneinheiten für zusammen 57,40 Millionen Franken, darunter jeweils ein Objekt in Genf und Lausanne. Der Dominicé Swiss Property Fund nimmt im vergangenen Herbst eine Kapitalerhöhung über 57,35 Millionen Franken vor, um zwei Wohngebäude in Versoix bei Genf und Lausanne für zusammen 39 Millionen Franken zu erwerben. Das übrige Kapital fliesst in sieben Bau- und Renovierungsprojekte. Die Patrimonium Anlagestiftung realisiert vergangenen November ihr 23 Millionen Franken schweres Projekt im Quartier Malley in Lausanne. Fünf Gehminuten vom Bahnhof entfernt sind auf einem früheren Industrieareal 76 neue Wohnungen entstanden.

ANZEIGE

Visionen für die bauliche Zukunft der Schweiz

TAGTRÄUME DER ARCHITEKTUR

**«Tagträume der Architektur»**
Expertengespräche

INFO
Taschenbuch, 14,8 x 21 cm, 64 S.
HIG Immobilien Anlage Stiftung
**Bestellung: www.hig.ch**

HIG Immobilien Anlage Stiftung

Rege Neubau-Aktivität im Bereich Wohnen … Die starke Nachfrage nach modernen Mietwohnungen beschleunigt zugleich deren Vermarktung. Die Anlagestiftung 1291 kann vergangenes Jahr für ein neu errichtetes, fünfstöckiges Mehrfamilienhaus an der Rue du Parc in Bussigny für die Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» gleich die Vollvermietung vermelden. So wie im Jahr zuvor der UBS-Fonds Foncipars für seine neue Wohnüberbauung «Artemis» in der Gemeinde.Die zahlreichen Neubauprojekte haben Bussigny und Crissier einen weiteren Rekord beschert, wie die JLL-Studie zeigt. Sie sind die beiden Gemeinden mit dem jüngsten Wohnungsbestand der Schweiz. 24 Prozent der Wohnungen in Bussigny und 21 Prozent der Wohnungen in Crissier sind seit 2016 geschaffen worden. Auf Rang drei folgen Bülach, Bulle und Thônex, wo jeweils 19 Prozent des Wohnungsbestands nach 2015 errichtet worden sind. Schweizweit, das zeigt die Marktanalyse, sind lediglich acht Prozent aller Wohnungen maximal neun Jahre alt. Und während im Schweizer Durchschnitt 47 Prozent aller Wohnungen bereits vor 1970 geschaffen wurden, beträgt der Anteil der mehr als 55 Jahre alten Objekte in Bussigny nur 34 Prozent und in Crissier 38 Prozent.

Wenig überraschend finden sich die beiden Gemeinden in der Agglomeration von Lausanne auch auf den Spitzenplätzen beim Wohnungsneubau. «In Bussigny wurden von 2013 bis 2022 pro Jahr im Schnitt 110 neue Wohnungen geschaffen, in Crissier waren es in dieser Zeit 106 per annum», sagt Stocker. Mit dem steten Wirtschaftswachstum steigt auch der Bedarf an Büroflächen in der Region Lausanne. «Im vergangenen Jahr blieb die Vermietungsaktivität in der Olympiastadt und ihrer Umgebung stark», sagt Julien Scarpa, Associate Director Research & Consulting bei CBRE Schweiz, der direkt in der Niederlassung Lausanne des Immobiliendienstleisters tätig ist. «Dies war sowohl auf Unternehmensumzüge als auch auf Expansionsbedarf zurückzuführen.»

Gefragt gewesen seien dabei insbesondere Flächen in Neubauten im Westen von Lausanne. «Die Nachfrage hat die durch Fertigstellungen bis 2024 hinzugekommenen neuen Flächen in der Agglomeration jedoch nicht vollständig kompensiert, was zu einem leichten Anstieg der Leerstandsquote in der gesamten Region geführt hat», sagt der Researcher. «Hingegen ist das Büroangebot in Lausanne im ersten Quartal dieses Jahres weiter gesunken, da leerstehende Flächen im Stadtzentrum von der Nachfrage der Nutzer absorbiert wurden», sagt Scarpa. «Die Angebotsziffer in der Stadt ist Ende März auf 2,1 Prozent gefallen.» … und auch im Office-Segment.



*«Bussigny verzeichnete von 2014 bis 2024 das stärkste Bevölkerungswachstum in der Schweiz.»*

Daniel Stocker,
JLL Schweiz



*«Auch im ersten Quartal dieses Jahres ist das Büroangebot in Lausanne weiter gesunken.»*

Julien Scarpa,
CBRE Schweiz

Im CBD, dem zentralen Geschäftsbezirk, stehen nach JLL-Berechnungen lediglich 12.300 Quadratmeter an Büroflächen leer. «Das entspricht nur 1,5 Prozent des Bestands», sagt JLL-Researcher Stocker. «Das geringe Büroangebot in der Innenstadt stützt das Niveau der Spitzenmieten, welche unverändert 520 Franken pro Quadratmeter und Jahr betragen.»

Hingegen ist die Leerstandsquote in der Agglomeration nach CBRE-Daten auf 8,8 Prozent gestiegen. Dies liege vor allem an der Fertigstellung grosser Neubauten In den westlichen Vororten von Lausanne im vergangenen Jahr, sagt Scarpa. «Struktureller Leerstand persistiert vor allem in alten Gebäuden, die in Gebieten mit schlechter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr liegen, wie beispielsweise in La Côte.»

Auch in den kommenden Jahren würden in den westlichen Agglomerationen etliche weitere Büroobjekte an den Markt kommen. «Neue Gebäude mit zusammen rund 130.000 Quadratmetern an Büroflächen werden dort voraussichtlich bis 2028 fertiggestellt werden», sagt Scarpa. «Bis 2030 sind weitere Büroliegenschaften mit einer zumindest ebenso grossen Gesamtfläche in Planung.» Bedarf für die neuen Objekte sei vorhanden. Der Teilmarkt Lausanne West/Crissier ziehe vor allem Unternehmen an, «die auf der Suche nach modernen und gut erreichbaren Gebäuden mit Nachhaltigkeitszertifikaten sind», sagt Stocker. «Diese neuen Projekte tragen zur Modernisierung von Lausanne West bei und sind attraktive Optionen für Unternehmen, auch wenn die Absorption der neuen Flächen einige Zeit in Anspruch nehmen wird.»



ECOREAL

# Weitsicht schafft Werte. Für Rendite mit Substanz.

Die Anlagestiftung ECOREAL investiert schweizweit in Immobilien. Sie bietet institutionellen Anlegern im Vorsorgebereich attraktive Anlagemöglichkeiten mit einer transparenten Kostenstruktur.

ecoreal.ch

# WIDER DIE EINSAMKEIT IM ALTER

**SENIORENWOHNEN –** *Die alternde Gesellschaft fordert ein Umdenken traditioneller Wohnformen. Zum einen bedarf es mehr smarter Lösungen für Betagte, die im eigenen Zuhause bleiben möchten. Zum anderen müssen mehr adäquate Wohnkonzepte entwickelt und umgesetzt werden.*



*«Während viele Bauherren und Gemeinden diese Themen noch nicht systematisch angehen, beweist die Gemeinde Obfelden Weitsicht und Innovationskraft.»*

Marc Eschler, Bonacasa AG



*«Es braucht neue Lösungen – damit Menschen jeden Alters unabhängig und mit Würde in ihrem eigenen Zuhause leben können.»*

Ivo Bracher, Bonacasa

*Text:* **SUSANNE OSADNIK**

Für die meisten Menschen ist der Gedanke, im Alter das eigene Zuhause verlassen zu müssen, ein Albtraum. Selbst wer gebrechlicher wird und zunehmend auf externe Hilfe angewiesen ist, möchte in den eigenen vier Wänden bleiben. Das ergab eine aktuelle Studie im Rahmen des «Inspire»-Projekts der Universität Basel in Zusammenarbeit mit dem Swiss Tropical am Public Health Insitute (Swiss THP). In Auftrag gegeben hat die Studie das Amt für Gesundheit des Kantons Basel-Landschaft.

## AM MEISTEN GEFRAGT: DAS EIGENE ZUHAUSE

Gefragt nach der idealen Wohnform für den Fall, dass sie unabhängig von fremder Hilfe blieben, nannten 91,7 Prozent der Studien-Teilnehmer das eigene Zuhause. Mit grossem Abstand dahinter folgte mit 5,7 Prozent eine betreute Wohnform oder eine speziell für Senioren gedachte Wohneinrichtung. Das Wohnen bei einem Familienmitglied, in einer Wohngemeinschaft oder in einem Senioren- respektive Pflegeheim als Alternativen landeten abgeschlagen am Ende. Doch selbst im Falle einer eintretenden Pflegebedürftigkeit würden 72,2 Prozent der Befragten das eigene Zuhause bevorzugen. Das Leben in einer betreuten Wohnform oder in einer speziell für Senioren gedachten Wohneinrichtung könnten sich dann zumindest 20,4 Prozent der Befragten vorstellen. Ein Umzug in ein Senioren- beziehungsweise Pflegeheim kam lediglich für 3,9 Prozent infrage. Ein wichtiger Punkt in Bezug auf die Studien-Teilnehmer: Sie waren im Durchschnitt 81,8 Jahre alt und überwiegend in guter Verfassung. 73,4 Prozent der Teilnehmer zeigten zum Zeitpunkt der Befragung keine Symptome von Gebrechlichkeit, dementsprechend bewegten sich 78,4 Prozent ohne Hilfsmittel fort und die meisten konnten selbstständig kochen, waschen und einkaufen.

Doch das kann sich schnell ändern, wie Ivo Bracher aus eigener Erfahrung weiss: «Als meine Grossmutter älter wurde, wurde uns als Familie bewusst, wie schwierig es sein kann, das eigene Zuhause zu behalten. Stufen wurden zu unüberwindbaren Hindernissen, alltägliche Dinge wie das Duschen zur Herausforderung.

Als Verwaltungsratspräsident der Bonacasa und der Bonainvest Holding AG, einer Anbieterin für Smart Living-Wohnmodelle, kann er die Sorgen und Nöte von Betroffenen wie deren Angehörigen durch das eigene Erleben gut verstehen: «Meine Erfahrung hat mir eindrücklich gezeigt, dass es neue Lösungen braucht – damit Menschen jeden Alters unabhängig und mit Würde in ihrem eigenen Zuhause leben oder zu Besuch kommen können.»

Bonacasa entwickelt smarte Wohnlösungen, welche die Unabhängigkeit im eigenen Zuhause ermöglichen sowie Konzepte, die betreutes Wohnen integrieren. Vor einem




Setzt neue Standards im Seniorenwohnen: Das BonaLiving Ägerisee

Jahr ist mit dem BonacasaLiving Ägerisee ein weiteres zukunftsweisendes Modell an den Start gegangen, das barrierefreies Wohnen mit digitaler Haustechnik, individuellen Dienstleistungen und gemeinschaftlichen Angeboten verbindet. Ein Concierge-Team ist die Schnittstelle zwischen Bewohner und Verwaltung sowie dafür zuständig, dass die Organisation gemeinsamer Aktivitäten gefördert wird.

Aber auch Wellnessoase, Gesundheits- und Fitnessbereich, Lounge und vor allem die «Living Kitchen» mit zwei grossen Kochinseln und viel Platz zum miteinander kochen und essen, beugen aus Brachers Sicht «der Volkskrankheit Einsamkeit» vor. «Neben Sicherheit ist Einsamkeit das wichtigste Thema für ältere Menschen», so Bracher. «Wer gemeinsam mit anderen noch etwas erleben kann, bleibt ausserdem geistig und körperlich fit.» Der Beweis dafür: Rund die Hälfte der Bewohner in Unterägeri trainiert inzwischen im Fitnessraum – und das bei einem Durchschnittsalter von 78 Jahren.



## GENERATIONENFREUNDLICHES WOHNEN IN OBFELDEN

Auf dem Postareal in Obfelden soll ein Wohnprojekt umgesetzt werden, an dem auch Bonacasa teilhat. In Zusammenarbeit mit Vertretern der Bevölkerung, einem Architekten und Bonacasa wurde kürzlich die Testplanung für das Projekt mit Fokus auf Wohnen für alle Generationen abgeschlossen. Geplant sind vier Gebäude mit 42 generationenfreundlichen Wohnungen, ein öffentliches Restaurant mit Terrasse sowie Gewerbe-, Büro- und Gemeinschaftsflächen.

Marc Eschler, Leiter Smart Living Solutions, Bonacasa AG, sagte nach Abschluss des Workshops, dass zentrale gesellschaftliche Treiber im Fokus gestanden hätten, so der demografische Wandel, die «Silver Society», die Vereinsamung älterer Menschen sowie der Bedarf an temporären Unterstützungsleistungen. Auch sogenannte Smart-Living-Kriterien seien eingeflossen wie beispielsweise Energieeffizienz, Komfort, Sicherheit, Barrierefreiheit, Assistenzsysteme und Gesundheitslösungen. «Während viele Bauherren und Gemeinden diese Themen noch nicht systematisch angehen, beweist die Gemeinde Obfelden Weitsicht und Innovationskraft», sagt Eschler.

## LUGANO: SCHWEIZ-PREMIERE FÜR THE FLAG SENIOR LIVING

Wohnkonzepte für Senioren stecken auch hierzulande immer noch in den Kinderschuhen. Der Bedarf ist viel grösser als das Angebot. Vor allem im Bereich hochwertiger bis luxuriöser Projekte sehen auch ausländische Investoren Chancen. So hat der Hospitality-Spezialist The Flag, der seit 2013 mit dem «The Flag Zürich», einem Hotel für Geschäfts- und Städtereisende vertreten ist, Ende April auch sein erstes Senior-Living-Haus in der Schweiz eröffnet. «The Flag Lugano» umfasst 70 Apartments, die sowohl möbliert als auch unmöbliert angemietet werden können. Die Ein-, Zwei- und Dreiraumwohnungen verfügen über 38 bis 88 Quadratmeter, jeweils mit einer kleinen Küche und Terrasse. Im Sommer

soll ein zweites Nachbargebäude fertiggestellt werden – beide Häuser werden miteinander verbunden sein. Neben der dauerhaften Anmietung gibt es die Option, Apartments als Shortstay mit einer Mindestaufenthaltsdauer von 30 Nächten zu nutzen – beispielsweise für Senioren, die die Sommermonate in Seenähe verbringen möchten. «The Flag Lugano bietet eine massgeschneiderte Lösung für Senioren, die sich nicht nur eine komfortable und gut durchdachte Wohnung für ihren dritten Lebensabschnitt wünschen, sondern auch Wert auf Design und eine schöne Atmosphäre legen», sagt Eike Muhr, Geschäftsführerin des Familienunternehmens.

Neben zahlreichen Dienstleistungen sowie Sport- und Fitnessangeboten bietet das Premium-Haus auch Rund-um-die-Uhr-Beschäftigung gegen Langeweile. Es gibt saisonale Bewohnerfeste, Filmvorführungen, Spielrunden, Sing- und Musikgruppen, Reisevorträge, Treffen für Interessengruppen. Das Ganze hat natürlich seinen Preis: Die Miete in der kleinsten verfügbaren Wohnung mit 38 Quadratmetern kostet 3.500 Franken.


© zVg

Wurde Ende April eröffnet: Das The Flag Senior Living Lugano

## BEATENBERG: GENOSSENSCHAFTLICHE LÖSUNG

Nicht jeder Geldbeutel wird im Alter noch so üppig bestückt sein, dass diese Art des Seniorenwohnens eine echte Option ist. Und nach wie vor wollen die meisten älteren Menschen in der Nähe ihrer gewohnten Umgebung bleiben – wenn schon nicht im eigenen Haus oder eigenen Wohnung, dann wenigstens in der heimischen Gemeinde. Das stellt Politik und Verwaltung vor immer grössere demografische und finanzielle Aufgaben. Beispiel Beatenberg im Verwaltungskreis Interlaken-Oberhasli des Schweizer Kantons Bern. Dort hatte sich bereits 2017 die Gemeinnützige Genossenschaft Alterswohnen Beatenberg GGAB mit dem Ziel gegründet, bis zu 30 Alterswohnungen zu bauen. In einem ersten Schritt sind zehn Mietwohnungen geplant. Der Präsident der GGAB, Ruedi Schatzmann, machte Anfang dieses Jahres noch einmal gegenüber Radio BeO die Dringlichkeit des Problems klar: Beatenberg könne im Arbeitsplatzsegment nicht im grossen Stil wachsen. Dafür nehme das Bevölkerungssegment 60+ aber laufend zu, da viele Personen nach der Pension in die Gemeinde ziehen würden und dort nach einer preisgünstigen Wohnung suchen.

Die Genossenschaft, die rund 80 Unterstützer hat, will das Projekt auf dem Areal des ehemaligen Schulhauses im Dorfteil Schmocken direkt neben dem Altersheim möglich machen. Im vergangenen Winter konnte das Baugesuch für die ersten zehn Wohnungen eingereicht werden. Eigentlich eine positive Nachricht für alle Beteiligten – wenn da nicht die lange Wartezeit wäre. Immerhin engagiert sich die GGAB seit nunmehr acht Jahren in Sachen erschwinglicher Wohnraum für Senioren.

Es dauerte allein drei Jahre, um eine Überbauungsordnung auszuarbeiten, berichtete das Internet-Medium plattformj.ch. Dennoch lassen sich Schatzmann und seine Mit-Genossenschaftler nicht abschrecken: Eine zweite Etappe mit ebenfalls zehn Wohnungen ist im Anschluss an das erste Projekt geplant. Und sollte weiterer Bedarf bestehen, wird es auch noch weitere Wohnungen geben. Für das aktuelle Projekt hat man mit der Gemeinde einen Projektentwicklungsvertrag abgeschlossen, der bis 2035 läuft. Allerdings hoffen die Initiatoren, dass die Wohnungen in den kommenden zwei bis drei Jahren gebaut werden können.

ANZEIGE



Universität Zürich[UZH]

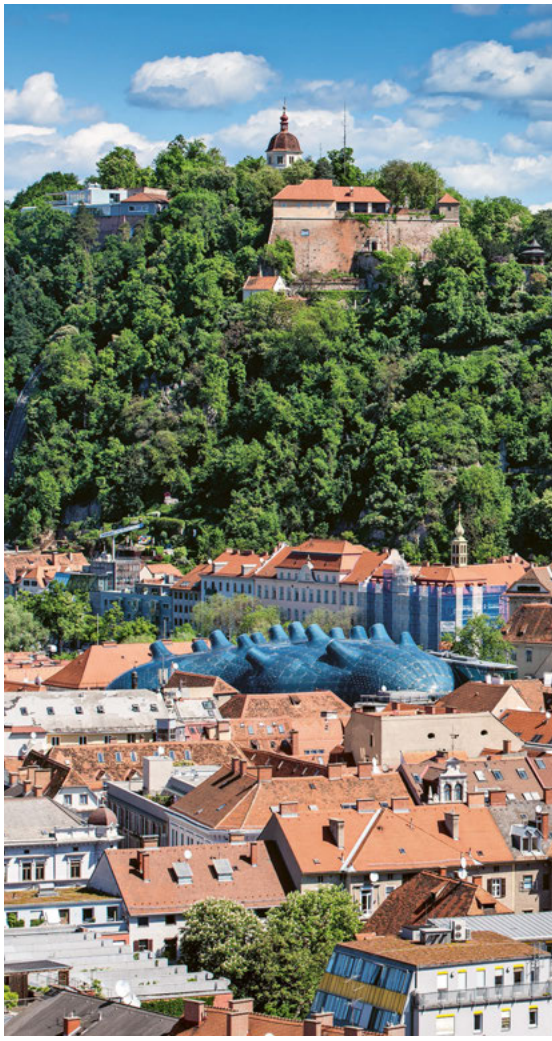
# Bewegung in Ihre Immobilienkarriere bringen?

Master of Advanced Studies in Real Estate:
Erfahren Sie mehr am Informationsanlass vom 11. September 2025
Anmelden auf www.curem.uzh.ch

CUREM – Center for Urban & Real Estate Management

# AMAZING GRAZ

**URBANISMUS –** *Dieses Jahr jährte sich die Real Corp als Fachkonferenz für Stadtplanung und Raumentwicklung in der Informationsgesellschaft zum 30. Mal. Was in Wien einst klein begann, hat sich inzwischen international, ja global entwickelt. Die Jubiläumsveranstaltung fand in Graz in Österreich statt.*



Blick auf Graz mit dem Kunsthaus, das zum Kulturhauptstadtjahr 2003 errichtet wurde

*Text:* **ANDREAS SCHILLER**

Schon seit langem ist jeder Real-Corp-Jahreskonferenz ein Motto vorangestellt. Dabei werden manchmal bekannte Textzeilen, Film- oder Songtitel aufgegriffen. Legendär war in Wien 2007 «To plan is not enough» – und in Rom 2013 «Planning Times». In diesem Jahr wurde in Abwandlung aus dem Vorspann zur Serie Raumschiff Enterprise «To boldly go where no cities have gone before» gewählt. Nach der Jubiläumskonferenz fällt einem aber auch «Amazing Graz» ein. Denn sowohl die gastgebende Stadt, aber auch der Nutzwert für die Stadt war erstaunlich. Man muss es halt nur richtig angehen.

Mitte der 90er-Jahre rief der Raumplaner Manfred Schrenk mit einem kleinen Team die Real Corp ins Leben. Wenn man schon Räume plant, dann doch auch Konferenzen. Es ging ihm immer nur um diese eine Jahreskonferenz Real Corp, und schon bald nicht mehr nur in Wien, sondern in verschiedenen europäischen Ländern.

So unterschiedlich die Veranstaltungsorte waren, so konstant blieb die Fixierung auf Stadtplanung und Raumentwicklung von Anfang an in Zusammenhang mit GIS und ICT, Geo-Informations-Systemen und Information and Communication Technologies. Und zwar schon lange bevor der Begriff «Smart City», unter dem vieles davon inzwischen subsumiert wird, an Fahrt aufnahm.

Fahrt nehmen in Graz am frühen Morgen auch jede Menge Strassenbahnen auf, darunter die Wagen auf der Linie 6. Doch die kennzeichnet etwas Besonderes, wahrscheinlich sogar weltweit Einmaliges. Denn eine der beiden Endhaltestellen heisst Smart City. Entsprechend wurde eine Strassenbahnfahrt in diesen seit einigen Jahren neu entstehenden Stadtteil mit Besichtigung für die Teilnehmer der Real Corp angeboten. Das Thema Smart Cities fand sich immer wieder auch in den mehr als 200 Vorträgen und Präsentationen von Papers, die an den drei Tagen an der Fachhochschule Joanneum stattfanden.

## UMFANGREICHES TAGUNGSPROGRAMM

Im Lauf der Jahrzehnte wurde die Real Corp immer internationaler. Nicht nur aus Europa, sondern ganz wörtlich aus aller Welt folgen Teilnehmer dem Ruf der beiden Organisatoren Manfred Schrenk und Clemens Beyer. Es würde den Rahmen sprengen, hier eine Gesamtschau der thematischen und geographischen Vielfalt überhaupt nur zu versuchen.

Doch zur Struktur sei gesagt: Die Real Corp ist seit geraumer Zeit durch eine Mischung aus Keynotes und Präsentationen




Gruppenbild vor der FH Joanneum: An den Real-Corp-Jahreskonferenzen nehmen immer auch viele junge Raumplaner teil.


© Graz Tourismus - Harry Schiffer


© achtzigzehn/Hinterleitner

Beim Thema Smart City spielt Graz definitiv eine Vorreiterrolle.



© Real Corp

Die Grazer Vizebürgermeisterin Judith Schwentner eröffnete die 30. Jahreskonferenz der Real Corp. Links im Bild Real-Corp-Organisator Manfred Schrenk.

von Papers gekennzeichnet, die es immer wieder schafft, Regionales und Internationales miteinander zu verbinden und so das eine in das andere Rampenlicht zu stellen.

Es beeindruckt einfach, wenn auf eine Keynote von Trynos Gumbo von der Universität Johannesburg über «Challenges and Perspectives of Urban Planning in the Global South» eine solche von Ali A. Alraouf von der Hamad Bin Khalifa Universität in Doha in Qatar folgte über «Urban Innovate or Evaporate: A Narrative of Activating a Detoriating Heart. The Urban Regeneration of Doha City Centre» – während es genauso auch um Themen geht wie «Die Entwicklung des Grazer Strassenbahnnetzes», «Vienna's Supertanker: Viennese Social Housing from the 1950s to the 1980s as a Case Study for Fast and Sustainable Re-Attractivation of Cities» oder ebenfalls aus Wien um die «Zukunft Otto-Wagner-Areal – Transformation vom Spital zum New-European-Bauhaus-(NEB)-Quartier».

Oder wenn Dana Mawlood über Wasserstrategien in der Region Kurdistan spricht und damit die Aufmerksamkeit auf Erbil als die vielleicht älteste nach wie vor bestehende Stadt der Welt lenkt. Oder eine zur Konferenz angereiste Delegation vom Development Authorities Support Center DASC aus Saudi-Arabien sowohl Einblicke in die Planungsinitiativen in Riad und die Vision 2030 gibt als sich auch mit der Stadt Graz über deren Bürgerbeteiligung, also Partizipationsmodelle, grün-blaue Infrastruktur sowie nachhaltige Stadtplanung austauscht und beide Seiten hinterher Potential für eine zukünftige Zusammenarbeit in den Bereichen Klimadesign, urbane Innovation und Governance sehen.

## EXPERTISE UND INPUT AUS DER SCHWEIZ

Aus der Schweiz war Haris Piplas vom Departement Bau, Umwelt und Geomatik der ETH Zürich sowie Leading Consultant Urban and Infrastructure Solutions bei Drees & Sommer mit einem Vortrag über «Future of Inclusive and Sustainable Neighbourhoods: Creating Platforms for Accelerating Project Implementation» vertreten, und Dirk Engelke, Professor für Raumplanung am IRAP Institut für Raumentwicklung an der OST – Ostschweizer Fachhochschule in Rapperswil sprach mit Petra Hurtado, Chief Foresight & Knowledge Officer der American Planning Association, für den Podcast Raumdigital über Zukunftsfragen der Raumplanung.

NEWS

**Graz**

## LICHTBLICKE

Im Rahmen des seit Jahren in Umsetzung befindlichen Megaprojekts «Smart City» wird die stadtabgewandte Seite des Grazer Hauptbahnhofs, ehemals ein Gewerbegebiet, in einen neuen Stadtteil mit Wohn-, Büro- und Geschäftsflächen transformiert, wobei das Konzept auf nachhaltige Technologien, flexible Mobilität und erneuerbare Energien setzt. Unweit entsteht davon auf den ehemaligen Reininghausgründen mit dem ÖSW-Wohnprojekt «Luma – Das Lichtquartier» bis Anfang 2027 eine autofreie Überbauung aus acht Wohnhäusern (277 Mietwohnungen, 7 Gewerbeflächen). Aufgrund der ressourcenschonenden, überwiegend kerngedämmten Ziegelmassivbauweise und der mineralischen Putzfassade verspricht die Überbauung nach Fertigstellung eine hohe Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima. Der Name ist Programm: Künstlerin Martina Tritthart wird in «LUMA» eine Lichtinstallation realisieren, welche steirische Mundartwörter aufgreift, die mithilfe von Binärcodes in die Fassaden und in die Erschliessungsflächen der Gebäude eingearbeitet sind. **BW**



Grazer Highlights: Im Vordergrund das Kunsthaus, das auch als «Friendly Alien» bezeichnet wird....

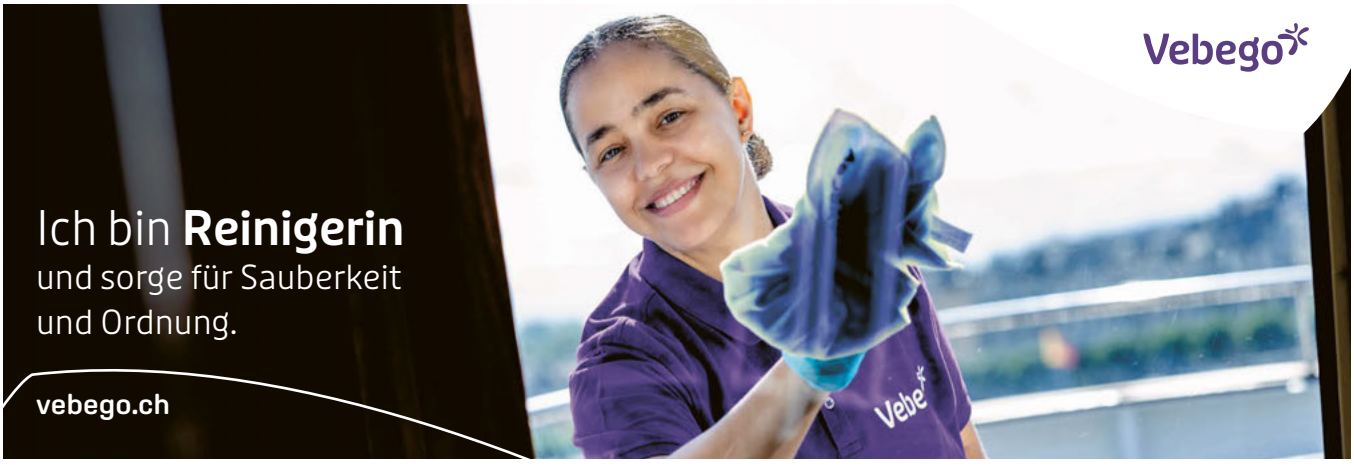
Gleichsam zur Illustration stellte Dirk Engelke auf der Konferenz mit dem gemeinsam mit André Biskup verfassten Paper «Spatial Planning on Electricity - What Smart Meter Data can tell us about Spatial Structures» zudem die Ergebnisse eines Forschungsprojekts vor. Die Verwendung anonymisierter Nutzungsdaten beim Stromverbrauch für die Raumplanung kann auch für die Immobilienbranche interessant sein. Denn zum einen nimmt mancherorts im Bestand die Zahl gemischt genutzter Gebäude zu, zum anderen erscheint es für die Projekt- oder gar Quartiersentwicklung hilfreich, mit verlässlichen, aktuellen und tatsächlichen Daten der Raumnutzung planen zu können.

Vorerst jedoch könnte für die Region Luzern der Energieverbrauch als Planungsinstrument für Mobilität dienen, da Pendlerbewegungen hierdurch aktuell abgebildet werden können. Langfristig dürften die Daten aber sogar die klassische Zonierung ergänzen respektive der Überprüfung planerischer Festsetzungen dienen. Dirk Engelke nennt das die «dynamische Steuerung räumlicher Nutzung».

### «BEST PRACTISES UND INNOVATIVE ANSÄTZE»

Das alles sind nur Ausschnitte aus einem überaus umfangreichen Programm. So trug denn die Pressemitteilung der Stadt Graz nach der zwar 30., aber erstmals in

ANZEIGE






… und das Grazer Rathaus, wo der Abendempfang stattfand.




… sowie die 2003 eröffnete künstliche muschelförmige Murinsel – ein schwimmender Hohlkörper – mitten in Graz im Fluss Mur, …




der Hauptstadt des österreichischen Bundeslandes Steiermark stattfindenden Real Corp den Titel «Graz als ‹Hauptstadt› der Stadtplanung». Im Text heisst es: «Die Konferenz bot die Möglichkeit, von internationalen Best Practises zu lernen und innovative Ansätze für Graz weiterzuentwickeln» sowie über die mehr als 200 Vortragenden und Teilnehmern aus rund 40 Ländern: «Viele von ihnen besuchten Graz zum ersten Mal, die Rückmeldungen waren durchwegs sehr positiv – so wurde Graz unter anderem mehrfach als ‹Austria´s hidden gem› (Österreichs verborgenes Juwel) bezeichnet.»

Hinzugefügt sei, dass es auch auf die Offenheit und das Engagement der jeweiligen Veranstaltungsstadt ankommt. Da übertraf Graz manche bisherige Stadt bei weitem. Die Vizebürgermeisterin Judith Schwentner eröffnete die Jubiläumskonferenz, auf der die Stadt Graz an allen drei Tagen von früh bis spät präsent war, geführte Touren durch die zum UNESCO-Weltkulturerbe erklärte Altstadt und in die Smart City wurden ebenso angeboten wie ein abendlicher Rathausempfang auf Einladung der Bürgermeisterin. So entsteht Wertschätzung.

Wer sich für das gesamte Programm und alle Papers interessiert, dem sei die Homepage www.corp.at empfohlen. Die ist zwar weder hip noch der letzte Schrei digitaler Gestaltung, sondern eher das Gegenteil davon. Doch dafür finden sich unter dem Button «Corp since 1996» sämtliche Papers der zurückliegenden drei Jahrzehnte, die zur Präsentation angenommen wurden, und jede Menge Programme zurückliegender Real-Corp-Konferenzen. Das Spektrum ist thematisch und geographisch höchst umfassend, sodass allein schon dieses digitale Archiv auch über die akademische Bedeutung hinaus Bewunderung verdient.

ANZEIGE



# BASEL III UND DIE FOLGEN

**FINANZIERUNG –** *Die Basel III final-Regelungen sind in der Schweiz am 1. Januar 2025 vollständig in Kraft getreten. Dies erschwert seither hierzulande die Durchführbarkeit von Neubauprojekten, da Banken zurückhaltender agieren. Eine kritische Analyse.*

*Text:* **DR. ROGER STETTLER & THOMAS HILPERT**, *Gastbeitrag*

Basel III final ist ein umfassendes Reformpaket, mit dem besonders die Solvenz und Liquidität der Banken gestärkt werden soll. Risikoreiche Geschäfte erfordern mehr Eigenmittel, risikoärmere weniger, so der Bundesrat am 26. Juni 2024. Von Beginn weg war geplant, die Einführung global zu koordinieren, um Wettbewerbsnachteile für international tätige Banken zu vermeiden. In der Schweiz betrifft dies insbesondere die UBS. Die Auswirkungen der Anpassungen auf selbstgenutztes Wohneigentum sind minimal – die Kapitalanforderungen sind in diesem Bereich sogar geringer. Erheblich sind jedoch die Auswirkungen bei Bauprojekten. Dies hat verschiedene Gründe, wobei vor allem die Methodik der Berechnungsgrundlage zu hinterfragen ist.

## ANHALTENDE MONOKULTUR

In der Schweiz fehlt regulatorisch bedingt eine Methodenpluralität bei der Kreditrisikobeurteilung. Diese basiert auf starren Kriterien wie «Tragbarkeit» und «Belehnung». Andere Faktoren wie die Marktliquidität von Immobilien fallen bei der Belehnungshöhe kaum ins Gewicht. Auch bei der Tragbarkeit bleiben Banken unflexibel: Moderne Arbeitsformen wie Selbstständigkeit oder projektbasierte Aufträge werden nicht ausreichend berücksichtigt.

In den letzten drei Jahrzehnten gab es in der Schweiz kaum Kreditausfälle im Grundpfandgeschäft. Die wenigen tatsächlichen Kreditverluste betreffen vor allem klar umrissene Felder: Es sind dies Betrugsfälle, z. B. durch Falschangaben bei Mieteinnahmen oder Flächen, sowie der Strukturwandel und damit verbunden sinkende Attraktivität bestimmter Immobilienklassen. Ferner wären Konkurse von General- und Totalunternehmen zu nennen, sowie Luxus- oder Liebhaberobjekte mit geringer Marktgängigkeit. Auch Spezialsituationen wie ungünstige Baurechtsverträge, wertmindernde Dienstbarkeiten oder konstruktive Mängel sowie Einkommensverluste durch Schicksalsschläge (Krankheit, Scheidung, Tod) in Kombination mit ungünstiger Marktsituation können zu Kreditverlusten führen.

Wie soll nun ein Institut oder ein Regulator auf diese geringe Anzahl an Ausfällen reagieren?

Betrugsfälle sind notorisch schwierig zu bekämpfen. Zusätzlich stellt sich hier die Frage nach den Kosten. Bei der winzigen Anzahl dieser Fälle drängt sich hier aus unserer Sicht keinerlei Handlungsbedarf auf. Die Themen sind vielmehr Teil der Due Diligence bei den Kreditinstituten. Die übrigen Fälle sind häufig auf das Befolgen starrer Regeln, mangelnde Sachkenntnis oder fehlende Kontrolle zurückzuführen. Hier könnten empirische Risikomodellierungen und angemessene Prozesse die Risiken mindern.



*«Die restriktivere Kreditversorgung hatte über die letzten Monate negative Folgen für bauwillige Entwickler.»*

Roger Stettler,
Stettler Consulting AG

## RISIKEN IM WOHNBAU

Es besteht ein breiter Konsens, dass die Schweiz vor allem in den Ballungsräumen deutlich mehr Wohnraum braucht. Zu den Risiken beim Bau von Wohnungen aus Sicht einer Bank und letztlich des Regulators zählen das Vermarktungsrisiko (gibt es eine ausreichende Nachfrage nach den Wohnungen? Finden die Käufer Finanzierungen für ihren Kauf?) sowie das Projektrespektive Umsetzungsrisiko (kann das Vorhaben in der geplanten Zeit und zu den geplanten Kosten in angemessener Qualität umgesetzt werden?). Diese Risiken sind nicht rein theoretisch. So war etwa im Jahr 2024 in Deutschland eine grosse Zahl an Insolvenzen von Bauträgern zu beobachten, weil die Nachfrage nach Wohneigentum sank, die Preise fielen und gleichzeitig die Baukosten stark stiegen.

Vergleiche zwischen Ländern sind hier indes nur eingeschränkt möglich. In der Schweiz ist es im Gegensatz zu den USA und teilweise Deutschland unüblich, Eigentumswohnungen «auf Halde» zu bauen und erst kurz vor oder nach der Fertigstellung zu verkaufen. Viele Baupromotoren starten den Bau erst, wenn mindestens die Hälfte der Kaufverträge beurkundet und die Wohnungen angezahlt sowie rechtsgültig verkauft sind. So wird das Vermarktungsrisiko nahezu auf null reduziert.

In der Schweiz liegen die seltenen Probleme vor allem im Projektrisiko, d. h. beim Ausfall von ausführenden Unternehmen. Hier Risiken zu erkennen und zu reduzieren, zum Beispiel durch eine wirksame




Seit Inkrafttreten von Basel III final drehen sich in der Schweiz die Baukräne langsamer.

Baukostenkontrolle und geeignete Referenzen der Partner, ist die wichtigste Rolle der Banken. Welche Auswirkungen hat nun Basel III final auf das Geschäft mit Bauprojekten?

## RISK WEIGHTED ASSETS

Die in der Verordnung aufgeführten Prozentangaben beziehen sich auf die geforderten Risk Weighted Assets (RWA), also um risikogewichtete Aktiva. Es handelt sich daher um eine indirekte Angabe für die tatsächlich benötigte Unterlegung mit Eigenkapital. Die Kosten können aus den üblichen Kapitalkosten für Eigenkapital abgeleitet werden. Beim selbstgenutzten Wohneigentum nimmt der Bedarf an RWAs leicht ab, die Finanzierung sollte somit etwas preiswerter werden. Demgegenüber werden zum Beispiel Rendite-Wohnliegenschaften mit einer Belehnung (LTV) von über 60 Prozent teurer in der Finanzierung.

Am härtesten trifft es Bauland-Finanzierungen und Baukredite, welche zu 150 Prozent des Kreditbetrags mit RWA unterlegt sein müssen. Welche Mehrkosten entstehen nun wegen der neuen Standards für Bauten? Die Kapitalanforderungen betragen mindestens 8 Prozent der risikogewichteten Aktiva. Hinzu kommt der antizyklische Kapitalpuffer von 2,5 Prozent, welcher die systemischen Risiken adressieren soll und allenfalls noch institutsspezifische Zuschläge (werden hier nicht berücksichtigt). 4.959.000.– Franken an zusätzlichen RWA mit insgesamt 10,5 Prozent Eigenkapital müssten unterlegt werden, was knapp 520.000.– Franken ausmacht (s. Grafik). Bei einer branchentypischen Ziel-Eigenkapitalrendite von 8 Prozent vor Steuern entstehen bei einem Kreditbetrag von 4,5 Millionen Franken Zusatzkosten von 41.600,00 Franken pro Jahr oder gut 92 Basispunkte (0,92%). Dies entspricht etwa einer Verdoppelung der in den letzten Jahren beobachteten Bankmargen. Auf den ersten Blick sollte dies umsetzbar sein, bzw. sich durch niedrigere Preise für Bauland oder höhere Verkaufspreise refinanzieren lassen.

Weshalb haben Baupromotoren Schwierigkeiten, Finanzierungen zu finden, auch wenn sie bereit sind, diese Zuschläge zu bezahlen? Hier sind wir wieder beim beschriebenen Problem, dass sich viele Banken schwertun, risikoadjustierte Preise konsequent umzusetzen und weiterhin im Kern auf binäre Ja/Nein-Entscheide zurückgreifen. Anstatt die Preise moderat und angemessen zu erhöhen, werden im Zweifel keine Kredite vergeben.

Die volkswirtschaftlichen Folgen davon sind signifikant. Schon jetzt ist die Bautätigkeit deutlich zu niedrig und die restriktivere Kreditversorgung hatte über die letzten Monate negative Folgen für bauwillige Entwickler. Wir beobachten eine starke Nachfrage bei Instituten, welche noch Baufinanzierungen gewähren. was zu grossen Wartezeiten bei der Bearbeitung führt.

## ALTERNATIVE KAPITAL-QUELLEN

Baupromotoren können neben Banken alternative Kapitalquellen wie Mezzanine-Kapital nutzen, auch ergänzend zur Bankfinanzierung. Diese sind zwar teurer, ermöglichen jedoch Projekte trotz Kreditrationierung umzusetzen und somit einen

| | Betrag | RWA in % | RWA |
|---|---|---|---|
| **Alt** | 3.96 Mio. | 35 | 1.386 Mio. |
| | 0.54 Mio. | 75 | 0.405 Mio. |
| | | | **1.791 Mio.** |
| **Neu** | 4.50 Mio. | 150 | **6.750 Mio.** |
| **Delta** | | | **276%** |

**Abb. 2: Wohnbauprojekt, Liegenschaftswert 6.0 Mio., 75% Belehnung = Baukredit von CHF 4.5 Mio.**

Amenti

# Machbarkeitsstudien in Rekordzeit - mit Amenti

Für Entwickler, Architekten, Bauherren, Makler, Bewerter & 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 / 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.

ANZEIGE



*«Ein Finanzsystem, in dem der Regulator keine Pluralität an Methoden zulässt, fehlt es im Falle einer Krise an Resilienz.»*

Thomas Hilpert, Hyrock AG

Mehrwert zu erzielen. Innovative Ansätze wie Gewinnbeteiligungen stossen teils auf steuerliche Hürden. Eine weitere Möglichkeit ist eine stärkere Finanzierung durch Immobilienkäufer, wofür es bereits Marktbeispiele gibt. Sehr kapitalstarke Generalunternehmer könnten sich in Zukunft vermehrt über Eigenkapital finanzieren. Dies bringt jedoch aus Sicht der Kapitaleffizienz andere Probleme mit sich und wird im Effekt zu einer niedrigeren Bautätigkeit führen.

## FAZIT

Die künstliche Verteuerung von Krediten muss hinterfragt werden, da sie die Wohnraumversorgung schwächt. Die Regulierung sollte auf klar quantifizierten Probleme basieren – historische Daten sprechen dagegen. Besonders in der Schweiz, mit minimalen Baufinanzausfällen, sind Verschärfungen fragwürdig, während riskantere Märkte darauf verzichten, d. h. Staaten mit erheblich höheren Ausfallraten und riskanteren Marktstrukturen (z. B. keine Vorverkäufe). Neben der fehlenden Methodenpluralität in der Kreditprüfung führen zu enge Vorgaben auch immer zu einer Zentralisierung von Verantwortung beim Regulator.

Ein Finanzsystem, in dem der Regulator keine Pluralität an Methoden zulässt, fehlt es im Falle einer Krise an Resilienz. Weit effektiver wäre eine grössere Bandbreite der Methoden und Konzepte.

Bauprojekte sind volkswirtschaftlich essenziell – Banken sollten Finanzierungen nicht aus Zurückhaltung verweigern und die angepassten Preise auch offerieren. Basel III darf keine Ausrede sein. In jedem Fall werden alternative Finanzierungsquellen an Bedeutung gewinnen.

# Die Argumente für globale Immobilienanlagen

Nach einer herausfordernden Phase zwischen 2022 und 2024 mit einer Korrektur von rund 20%, zeigt der globale, nicht kotierte Immobilienmarkt eine anhaltende Erholung. Getrieben wird diese von rückläufiger Inflation und Zinssenkungen.

Die Immobilienrenditen haben sich auf attraktivere Niveaus angepasst und liegen in mehreren Märkten inzwischen über 5%. Sowohl europäische als auch US-amerikanische Indizes offener Immobilienfonds verzeichnen inzwischen vier bzw. drei aufeinanderfolgende Quartale mit positiven Renditen – ein Zeichen für eine nachhaltige Trendwende. Für Investoren, die ihre nächste Allokation evaluieren, bietet die Anlageklasse einen günstigen Einstiegszeitpunkt – gestützt durch mehrere Faktoren.

## Transaktionsvolumen steigen bei gleichzeitigem Rückgang der Bautätigkeit

Ein wichtiger Indikator für das zurückkehrende Vertrauen in den Markt ist der Anstieg des globalen Transaktionsvolumens. In den USA, Europa und der Asien-Pazifik-Region wurden im ersten Quartal 2025 im Vergleich zum ersten Quartal 2024 zweistellige Wachstumsraten verzeichnet. Insgesamt ist die Transaktionsaktivität im Jahr 2025 auf gutem Weg, die Werte von 2024 deutlich zu übertreffen. Gleichzeitig hat die Bautätigkeit merklich nachgelassen, insbesondere aufgrund gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, welche die Wirtschaftlichkeit neuer Projekte einschränken. Das begrenzte Angebot erhöht zusätzlich die Attraktivität bestehender, einkommensgenerierender Immobilien.

## Verbesserte Kapitalflüsse und Rücknahmeentwicklungen

Der positive Markttrend zeigt sich auch auf der Ebene der Kapitalzuflüsse in Fonds. Core- und Core-Plus-Strategien verzeichnen erneut deutliche Zuflüsse, während Rückgaben spürbar zurückgegangen sind. In den USA deuten Rücknahmen, die von Investoren wieder zurückgezogen werden, auf ein wachsendes Vertrauen in Bewertungen und Performance hin – sowie auf die Bereitschaft, bestehende Allokationen beizubehalten. Diese Entwicklung stärkt die Fähigkeit von Fondsmanagern, selektiv wieder in den Markt einzusteigen und von neuen Gelegenheiten zu profitieren.

## Gezielte Chancen in sektorspezifischen Fonds

Im Rahmen der allgemeinen Erholung stechen mehrere Sektoren hervor, die über spezialisierte Fonds zugänglich sind:

- **Seniorenwohnanlagen:** Die alternde Bevölkerung in Europa und Nordamerika führt zu einer nachhaltig hohen Nachfrage nach hochwertigen, serviceorientierten Seniorenresidenzen. Die Belegungsquoten erholen sich nach der Pandemie, und die Mietentwicklung beschleunigt sich insbesondere in stadtnahen Lagen mit begrenztem Angebot.

- **Studentenwohnheime:** In bedeutenden Universitätsstädten in den USA und Europa bestehen deutliche Angebots-Nachfrage-Ungleichgewichte, die – dank der typischen Struktur der Mietverträge – jährlich steigende Mieten ermöglichen.

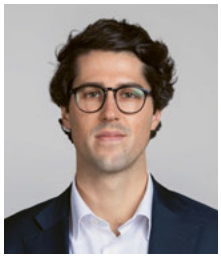
- **Rechenzentren:** Die rasante Verbreitung von künstlicher Intelligenz sowie die fortschreitende Migration in die Cloud treiben eine starke Mietnachfrage. Zwar erfordert der Sektor hohe Anfangsinvestitionen, bietet jedoch oft lange Mietverträge, bonitätsstarke Mieter und eine enge Anbindung an langfristige technologische Trends.

## Warum jetzt: Den Zyklus richtig timen

Neben strukturellen Faktoren liefert auch das aktuelle Bewertungsniveau einen starken Grund, das Exposure gegenüber globalen Immobilien zu erhöhen. In allen Regionen und Anlageklassen haben Bewertungen teils deutlich korrigiert – Rückgänge von über 20% vom Höchststand sind keine Seltenheit. Historisch gingen solchen Marktkorrekturen häufig Phasen starker Performance voraus – getragen von sinkenden Renditen, steigenden Cashflows und dem Zugang zu notleidenden Assets.

## Fazit

Ein Blick auf zentrale Indikatoren wie Bewertungen, Fundamentaldaten, Transaktions- und Bautätigkeit sowie Kapitalflüsse zeigt eine positive Dynamik. Wir sind überzeugt, dass das derzeitige Umfeld – gestützt durch weitere erwartete Zinssenkungen – eine taktische Gelegenheit bietet, wieder in globale Immobilienmärkte zu investieren. Dabei geht es nicht nur um eine Erholung, sondern um die seltene Chance, den besonders attraktiven Einstiegszeitpunkt zu nutzen, um eine diversifizierte Allokation auf- bzw. auszubauen.



**Kontaktdaten**

Benjamin Boakes
Senior Portfolio Manager
Swiss Finance & Property Group

boakes@sfp.ch
+41 43 344 74 38

SFP
Swiss Finance & Property Group



# MANGELWARE FINANZIERUNG

**RÜCKBLICK 104. SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCH –** *Ein hochkarätig besetztes Podium diskutierte im Juni im Zürcher «Metropol» die zunehmenden Spannungen auf dem Schweizer Immobilien-Finanzierungsmarkt. Vier Experten referierten aus verschiedenen Blickwinkeln die «Kreditklemme».*

*Text:* **ALEXANDER WACHTER**




Vollbesetztes Haus auch beim inzwischen 104. Schweizer Immobiliengespräch.

Moderator John Davidson eröffnete die Veranstaltung und skizzierte die paradoxe Ausgangslage: Während Hypothekarzinsen tendenziell sinken und selbst fünfjährige Bundesanleihen negativ rentieren, spüren viele Akteure am Immobilienmarkt einen deutlichen Finanzierungsstress. «Der Endkäufer ist eigentlich da, aber auf der Finanzierungsseite hapert es», so Davidson. Schlagzeilen wie «Droht im Hypothekarmarkt eine Kreditklemme?» verdeutlichen die Aktualität des Themas.

## GROSSBANKEN REDUZIEREN

Anhand von Zahlen zeigte er, dass das Hypothekarwachstum zwar mit rund 2,4 Prozent noch positiv ist, aber unter dem langfristigen Durchschnitt liegt. Ein Ungleichgewicht sei vor allem bei der Verteilung des Kreditwachstums zu erkennen: Während Grossbanken wie die UBS nach der Übernahme der Credit Suisse ihr Hypothekarvolumen reduzierten, legten Kantonalbanken, Raiffeisenbanken und insbesondere Pensionskassen - auf niedrigem Niveau – zu.

Davidson betonte die Dominanz der Banken im Schweizer Hypothekarmarkt und stellte als Gedankenmodell den US-Markt gegenüber, wo Banken nur noch rund 30 Prozent der Wohnbaufinanzierungen stemmen. Dies werfe die Frage auf, ob auch in der Schweiz alternative Finanzierungsformen wie Debt-Fonds an Bedeutung gewinnen werden. Mit diesem Ausblick übergab er an die Referenten, die das Problem aus Sicht der Bankenregulierung, der alternativen Finanzierer und der Entwickler beleuchten sollten.

## BASEL III FINAL

Adrian Wenger, Partner beim VZ Vermögenszentrum, identifizierte drei Hauptgründe für die angespannte Lage. Neben dem Zusammenschluss von UBS und CS sowie der Erhöhung des antizyklischen Kapitalpuffers durch die SNB sei vor allem die Umsetzung von Basel III der entscheiden-




Angeregte Podiumsdiskussion (v.l.n.r.): Moderator John Davidson, Adrian Wenger (VZ Vermögenszentrum), Kevin Hinder (Property One), Stefan Gabriel, Fortimo AG, Zoltan Szelyes, Macro Real Estate AG




Das Thema «Finanzierungsstress» traf offensichtlich einen Nerv der Immobilienbranche.

de Faktor. Die per 1. Januar 2025 in Kraft tretende Regulierung gestalte die Eigenkapitalunterlegung für Banken fundamental neu.

Wenger erklärte die neuen, komplexen Gewichtungsfaktoren. Die massive Veränderung zeige sich bei Baufinanzierungen für Renditeobjekte: Während bisher ein Gewichtungsfaktor von 35 Prozent galt, müssen Kredite mit einer Belehnung von über 70 Prozent neu mit einem Faktor von 150 Prozent unterlegt werden. Dies vervierfache praktisch das von der Bank zu hinterlegende Eigenkapital für eine solche Finanzierung. «Das hat natürlich einen Einfluss auf die Marge», betonte Wenger. Um die geforderte Eigenkapitalrendite zu erzielen, müssten die Margen für Baukredite massiv ansteigen.

Als Profiteure dieser Entwicklung identifizierte er private Eigentümer mit tiefer Belehnung, die für den Eigenbedarf bauen. Für sie sinkt die geforderte Eigenkapitalunterlegung, was sie zur neuen, heiss umkämpften Zielgruppe der Banken mache. Für Entwickler hingegen werde das Angebot knapper und teurer. Sein Fazit: Die Banken befinden sich noch in einer Orientierungsphase, was in den nächsten Jahren zu einer restriktiven Kreditvergabe, insbesondere bei Belehnungen über 60 Prozent, führen wird.

## DEBT-FONDS ALS FLEXIBLE ALTERNATIVE

Kevin Hinder, CEO von Property One, präsentierte Debt-Fonds als eine mögliche Lösung für die entstandene Finanzierungslücke. Er beleuchtete den Markt für nachrangige Hypotheken, der zwar noch klein, aber stark wachsend sei. Diese alternativen Finanzierer seien nicht an die starren Tragbarkeitsregeln oder Bewertungsmodelle der Banken gebunden.

Die Vorteile für Kreditnehmer liegen laut Hinder in der Flexibilität und Geschwindigkeit. Debt-Fonds könnten Projekte bereits vor der Baubewilligung oder ohne vollständigen Mietspiegel finanzieren und so Entwicklern ermöglichen, Markt-Opportunitäten wahrzunehmen. Er zeigte




Angeregte Diskussionen zum Thema gab es bereits vor Beginn der Veranstaltung.




Der anschliessende Apéro bot u. a. die Möglichkeit, sich mit den Referenten auszutauschen.

anhand von Praxisbeispielen, wie Bestandshalter durch nachrangige Kredite wachsen, Entwickler die Zeit bis zum Erhalt des Baukredits überbrücken (Bridge-Finanzierung) oder Käufer sich durch eine schnelle Finanzierungszusage einen Vorteil im Bieterprozess sichern können.

Hinder betonte die hohe Nachfrage, die durch Basel III zusätzlich befeuert werde. Bei einer Ausfallquote von null sei diese Anlageklasse auch für institutionelle Investoren eine attraktive, mit Immobilien besicherte Beimischung mit geringer Korrelation zu anderen Assets.

Die Praxisperspektive eines Entwicklers

Stefan Gabriel, Vorsitzender der Geschäftsleitung von Fortimo, lieferte den Realitätscheck aus Sicht eines grossen, familiengeführten Entwicklers. Obwohl sein Unternehmen mit einer Eigenkapitalquote von 40 Prozent finanziell solide aufgestellt sei, spüre man die veränderte Finanzierungssituation deutlich.

Er bestätigte die von Wenger beschriebenen Herausforderungen: Die Eigenmittelanforderungen steigen, was die Liquidität einschränkt. Insbesondere die Finanzierung grosser Projektvolumen (ab 50 Mio. CHF) sei extrem schwierig geworden, da Banken Klumpenrisiken scheuen. Ein weiterer kritischer Punkt seien die massiv gestiegenen Vorverkaufsquoten für Stockwerkeigentum, die von den Banken vor Baubeginn verlangt werden. «Eine Forderung von 50 Prozent Verkaufsquote vor Baubeginn ist nicht realistisch», so Gabriel.

Zudem beobachte er, dass Banken vermehrt Zusatzgeschäfte wie Devisengeschäfte oder Festgeldanlagen zur Bedingung für eine Kreditvergabe machen. Als Überlebensstrategie nannte er die Diversifikation über zahlreiche Bankpartner, inklusive ausländischer Institute, sowie eine disziplinierte Akquisition. Nachrangfinanzierungen seien zwar eine Option, aber aufgrund der hohen Kosten eine, die man möglichst zu vermeiden versuche; zumal man bisher auf andere Optionen zurückgreifen konnte.

## KREDITKLEMME – ODER EHER NORMALISIERUNG?

In der abschliessenden Runde relativierte Zoltan Szelyes von Macro Real Estate den Begriff der «Kreditklemme». Er sprach von einer «Normalisierung» nach Jahren des Kapitalüberflusses, in denen Margen von 40 Basispunkten üblich waren. «Im Ausland hatte es nie so tiefe Margen», berichtet Szelyes. Der Markt differenziere sich stark: Die Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum und guten Renditeliegenschaften im Wohnbereich sei weiterhin möglich, wenn auch zu höheren Margen von etwa 80 Basispunkten. Der eigentliche Finanzierungsstress konzentriere sich auf den kommerziellen Sektor und insbesondere auf Projektentwicklungen, wie es schon die Vorredner geschildert hätten.




ZÜRICH

Werden Sie Aussteller. Treten Sie mit den führenden Akteuren der Immobilienbranche in Kontakt und erweitern Sie Ihr Netzwerk nachhaltig. Werden Sie mit Ihrem Unternehmen Teil der IMMO26, wo sich die entscheidenden Investoren der Schweiz am 14. und 15. Januar 2026 in der Halle 550, Zürich Oerlikon treffen.

Entdecken Sie Ihr Potenzial: www.immo26.ch



# ZEITFENSTER FÜR ZUKÄUFE

**SCHWEDEN –** *Der grösste und liquideste institutionelle Immobilienmarkt in Nordeuropa zieht seit langem das Interesse internationaler Investoren auf sich. Dies gilt insbesondere für Stockholm, eine der dynamischsten Metropolen Europas.*

*Text:* **ZOLTAN SZELYES**

Die schwedische Hauptstadt verzeichnet seit über einem Jahrzehnt ein beachtliches Wachstum: Im Global City Index von Oxford Economics belegt Stockholm den 14. Rang – noch vor Zürich auf Platz 16 – und in Europa den 4. Rang. Dieser Index bewertet globale Städte anhand von Faktoren wie Lebensqualität und Wachstumsperspektiven, die für Investitionsentscheidungen von Bedeutung sind.

## PARALLELEN ZUR SCHWEIZ

Aus Schweizer Perspektive weist der schwedische Markt viele Parallelen auf. Stockholm verfügt, ähnlich wie Zürich, Basel oder Genf, über einen hohen Anteil an Unternehmenshauptquartieren, eine diversifizierte Wirtschaft und eine hohe Lebensqualität. Wohnraum ist auch hier knapp.

Darüber hinaus verfolgt Schweden wie die Schweiz eine äusserst disziplinierte Fiskalpolitik – etwas, das mittlerweile nur noch in wenigen Ländern weltweit der Fall ist. Aktuell ist die staatliche Verschuldung im Verhältnis zum Bruttoinlandprodukt in Schweden sogar geringer als in der Schweiz (32% vs. 36% des BIPs).

Ähnlich wie die Schweiz hat die schwedische Zentralbank im der zweiten Dekade des neuen Jahrhunderts Negativzinsen eingeführt, was im europäischen Vergleich in den 2010er Jahren und bis 2022 zu überdurchschnittlichen Gesamtrenditen führte. Aufgrund des hohen Investorenappetits auf Immobilienanlagen – «Betongold» – kam es in dieser Phase zu einem deutlichen Rückgang der Nettorenditen für Immobilienanlagen.

## STARKER INFLATIONS- UND ZINSANSTIEG

Allerdings hat die schwedische Zentralbank im Unterschied zu den Schweizer Währungshütern die Ära der Negativzinsen bereits 2020 beendet. Die Schwedische Krone ist eine weichere Währung als der Schweizer Franken – was unter anderem auch daran liegt, dass inländische Investoren strukturelle Überschüsse ohne Währungsabsicherungen ausserhalb Schwedens investieren. Dies wiederum führt zu strukturellem Verkaufsdruck auf die Währung.

Weil es – anders als in der Schweiz – keine starke Währung gab, welche die internationalen Effekte der Inflation in Grenzen hielt, stieg die Teuerung in Schweiden 2022 zeitweise bis auf 12 Prozent an. In der Schweiz lag sie bei 3,5 Prozent. Die schwedische Riksbank musste reagieren und erhöhte die Zinsen zwischen dem zweiten und dritten Quartal 2022 von 0 Prozent auf 4 Prozent.

## PROBLEME INFOLGE KURZFRISTIGER FINANZIERUNGSSTRUKTUR

In Schweden traf dies die Immobilienakteure stärker als in anderen Ländern Europas, was vor allem an der Finanzierungsstruktur lag. Sowohl Wohneigentümer als auch kotierte Immobiliengesellschaften waren überwiegend kurzfristig finanziert. Besonders das Segment der Wohnrenditeliegenschaften, das vor dem Inflationsanstieg die niedrigsten Nettorenditen auswies, wurde am deutlichsten getroffen. Auch der noch 2021 stark boomende Sektor der Logistikimmobilien geriet unter Verkaufsdruck. Für Core-Wohnrenditeliegenschaften in Stockholm legten die Nettorenditen von 2,6 auf 3,75 Prozent zu; Logistik- und Büroimmobilien im Prime-Segment werden mittlerweile mit Renditen zwischen 5 respektive 4 Prozent gehandelt. Bei nicht Top-Objekten sowie Immobilien in nicht optimalen Lagen oder von geringerer Gebäudequalität stiegen die Nettorenditen noch stärker an (vgl. Abb. S. 79).




Stockholm liegt im Global City Index von Oxford Economics weit vorn.

Die Fälligkeiten und die stark zunehmende Zinslast infolge des Anstiegs der kurzfristigen Zinsen führten dazu, dass verschiedene Immobilieneigentümer – vorwiegend kotierte Firmen – aufgrund der anstehenden Deleveragings Immobilien abstossen mussten und weiterhin müssen. Denn der Anstieg der Nettorenditen bedeutet, dass die Immobilienwerte fallen. Ein Anstieg der Nettorenditen von 3 auf 4 Prozent entspricht einem Rückgang der Bewertungen um 25 Prozent. Bauprojekte, die zusätzlich noch durch eine starke Inflation betroffen und mit höhere Baukosten konfrontiert waren, mussten und müssen teils immer noch deutlich bedeutendere Wertverluste hinnehmen, teilweise sogar von über 50 Prozent.

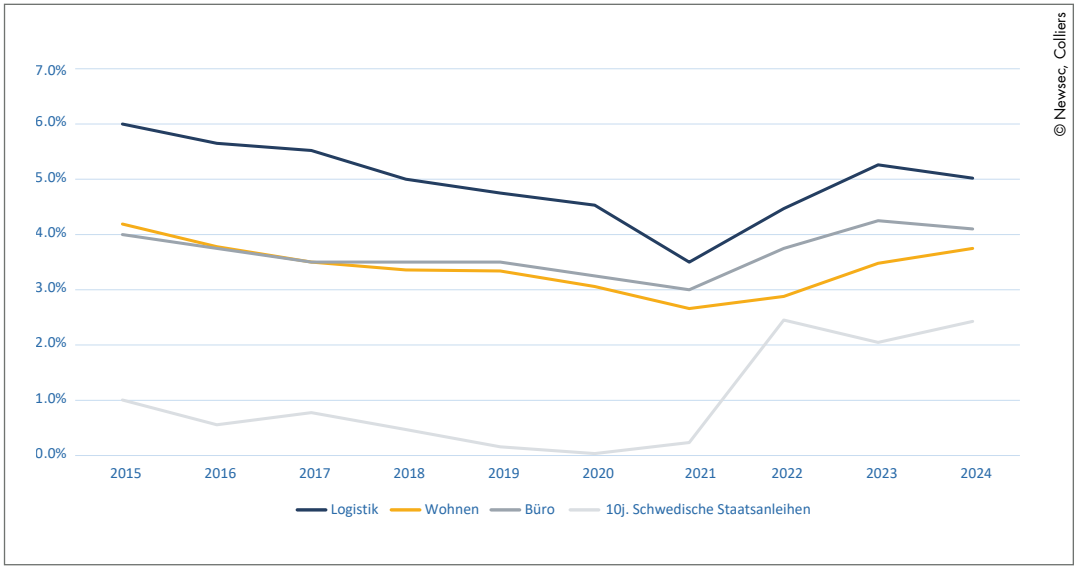
NEWS

**Implenia**

## AUFTRAG FÜR BAHNPROJEKT

Trafikverket, Schwedens Behörde für Verkehrsinfrastruktur, hat das Los «Bibana Nyköping», ein Teilstück der neuen «East Link»-Bahnverbindung in Ostschweden, an Implenia vergeben. «Bibana Nyköping» ist ein etwa 8 km langer Streckenabschnitt, der die Zentren von Nyköping und Skavsta mit der zweigleisigen Hauptstrecke von «East Link» verbindet. Zum Auftrag zählen mehrere Brücken, Bahngleise, Sanierungen bestehender Bauten und weitere Arbeiten entlang der Strecke. Der Abschluss des Bauabschnitts ist für 2031 geplant. Das Projekt (Auftragssumme: ca. 130 Mio. CHF) wird in einer strategischen «Design and Build»-Partnerschaft abgewickelt. «Implenia trägt mit diesem Projekt dazu bei, die Mobilitätsinfrastruktur in Ostschweden auf ein neues Level zu heben», sagt Erwin Scherer, Head Division Civil Engineering von Implenia. **BW**

Nettospitzenrenditen für Immobilien in Stockholm und Renditen auf 10j Staatsanleihen



## VALUE ADDED-PROJEKTE MIT STÄRKSTEN ABSCHLÄGEN

Der schwedische Markt bietet zwar grundsätzlich auch im Core-Segment sowie im kotierten Immobiliensektor Opportunitäten, doch wird das grösste Potenzial dem Ankauf von Projekten mit Value-Added-Profil zugeschrieben. Denn in Zeiten knapper Liquidität fehlen für Bau- oder Umbauprojekte, die sich durch einen hohen Kapitalbedarf auszeichnen, oftmals die Mittel – und solche finanziellen Engpässe führen bei Bauvorhaben nicht selten zu Insolvenzen. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn der ursprüngliche Entwickler zu optimistisch kalkuliert oder mit einem hohen Fremdkapitalanteil – einem «hohen Leverage» – finanziert hat.

Auch grössere Gesellschaften mit diversifizierten Portfolios sind, wenn sie in die Lage kommen, sich Liquidität beschaffen zu müssen, häufig eher bereit, Projekte zu veräussern, als sich vom «Tafelsilber», ihren erstklassigen Bestandsobjekten zu trennen.

Für Investoren mit Fokus auf Value-Added-Strategien eröffnet sich in einer solchen Marktsituation eine attraktive Chance: Sie können Liegenschaften mit Entwicklungs- und Repositionierungspotenzial oder auch bestehende Bauprojekte zu Preisen erwerben, die deutlich unter dem Marktwert liegen – da sie den finanziell unter Druck stehenden Verkäufern zu der benötigten Liquidität verhelfen.

Für Value-Added-Investoren ist die Rendite auf die gesamten Investitionskosten die zentrale Kennzahl, die typischerweise mit der Exit-Nettorendite verglichen wird. In den Portfolios einiger Investmentmanager in Schweden beträgt die Differenz zwischen diesen beiden Kennzahlen aktuell 250 bis 400 Basispunkte – ein sehr attraktives Niveau, das derzeit nur in wenigen Märkten zu finden ist. In der Schweiz bewegt sich diese Differenz häufig zwischen 50 und 100 Basispunkten.

Erwirbt man beispielsweise ein Projekt zu einer Rendite von 7,5 Prozent auf die Gesamtinvestitionskosten, und gelingen die Renovation sowie die Vermietung wie geplant und der Exit erfolgt zu einer Nettorendite von 5 Prozent, kann dies zu einer Wertsteigerung von rund 50 Prozent führen. Weil solche Strategien in der Regel mit Fremdkapital finanziert werden, ist bei einem erfolgreichem Exit sogar eine Verdoppelung des eingesetzten Eigenkapitals möglich.

Allerdings ist zu beachten: Auch wenn der Zeitpunkt für derartige Investitionen in Schweden aktuell günstig ist, sind solche Engagements nur für Investoren mit entsprechend hoher Risikotoleranz geeignet. Value-Added-Investitionen sollten als Renditetreiber betrachtet werden und im Gesamtanlageportfolio nur einen kleineren Anteil ausmachen.

## ZINSZYKLUS UND ERWARTETE MARKTERHOLUNG

Mittlerweile ist der Leitzins in Schweden von 4,0 auf 2,25 Prozent gesunken. Die Inflation liegt aktuell bei null Prozent – daher sind weitere Zinssenkungen wahrscheinlich.

Weil die Nettorenditen immer noch nicht gesunken sind, werden die niedrigeren Zinsen nur bei einigen Marktteilnehmern für etwas Erleichterung sorgen. Vor diesem Hintergrund dürfte das Zeitfenster für Ankäufe zu spannenden Bewertungen weiterhin offen bleiben; auch wenn angesichts der weiterhin unsicheren geopolitischen Lage sicher keine geradlinige Erholung zu erwarten ist und Investoren somit geduldig bleiben müssen.

## LUKRATIVER DEAL

Revelop SA, ein auf Value-Added Projekte im Raum Stockholm fokussierter schwedischer Investitionsmanager hat jüngst für einen Fonds das Leichtindustriegebäude Sicklaön aufgrund der Insolvenz des Verkäufers mit einem deutlichen Abschlag erwerben können. Die derzeitigen, knapp 7.600 Quadratmeter umfassenden Industrie- und Einzelhandelsflächen sollen aufgewertet und durch moderne Self-Storage-Flächen ergänzt werden. Die Lage des Objekts ist attraktiv. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite entsteht der Eingang zur Sickla Metro Station, einer wichtigen Erweiterung der U-Bahn in der durch ein starkes Bevölkerungswachstum gekennzeichneten Nacka-Gemeinde. Mittelfristig bietet die Nähe zu Wohnrenditeobjekten zusätzliches Potenzial für Wohnbauentwicklungen. **zs**




Das Leichtindustriegebäude Sicklaön (s. Bildmitte)

**Zukunft entwickeln.**
**Realitäten schaffen.**




# Ein Raum für grosse Momente

Die neue Festhalle Bern ist früher als geplant und im Budget bezugsbereit. Auf über 8’000 m² ist ein vielseitig nutzbarer Raum entstanden, der Messe, Kultur und Wirtschaft ein neues Zuhause gibt. Ein Grossprojekt mit komplexen Anforderungen, umgesetzt mit Klarheit, Tempo und Verlässlichkeit.

Möchten Sie vertieften Einblick in unser Schaffen?
Dann nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

**hrs.ch**



# ZURÜCK IN DIE ZUKUNFT

**INVESTMENTMÄRKTE –** *1985 erobert «Back to the Future» die Kinos, in Genf treffen sich Ronald Reagan und Michail Gorbatschow zu ihrem ersten Gipfeltreffen – und in Zürich wird Wüest Partner gegründet. Anlässlich des 40-Jährigen-Jubiläums hat sich das Researchteam des unabhängigen Analysehauses auf eine Zeitreise durch die Immobilienbörsen der Welt begeben.*

*Text:* **ROBERT WEINERT**

Der konkrete Anlass für die Zeitreise – respektive für die entsprechenden Recherchen – war die Frage: «Was wäre aus Ihrem Vermögen geworden, wenn Sie am 1. Januar 1985 je 100.000 Einheiten in börsennotierte Immobiliengesellschaften investiert und die Positionen bis zum 31. Dezember 2024 einfach gehalten hätten – und das in 14 verschiedenen Ländern?

## VERMÖGENSENTWICKLUNG BIS ENDE 2024

Das Ergebnis der Recherche (Methodik siehe nebenstehende Graphik) ist beeindruckend: Bis zum 31. Dezember 2024 hätten sich Immobilieninvestitionen – je nach Land – mindestens verdoppelt (wie in Kanada) oder sogar auf nahezu das 66-Fache vervielfacht (wie in Hongkong). Inflationsbereinigt reicht die Spanne von einem realen Verlust in Kanada bis zu einem fast 19-fachen Vermögenszuwachs in Norwegen. Wer solche Renditen einfahren wollte, musste jedoch teils massive Kursschwankungen in Kauf nehmen. Zudem unterscheiden sich die Ergebnisse je nach Land erheblich. Hinter jeder Zahl verbirgt sich ein eigenes Kapitel der Immobilien-, Kapitalmarkt- und Währungsgeschichte des jeweiligen Landes – im Folgenden ein Blick auf die wichtigsten Entwicklungen und Wendepunkte in sieben der 14 von Wüest Partner Research analysierten Märkte.

## HONGKONG: BERGAUF..., BERGAB... – WIEDER BERGAUF

Kaum ein Immobilienmarkt schöpft so viel Wert aus so wenig Bodenfläche. Zwischen 1985 und 1997 schnellen sowohl die Wohn- und Büropreise als auch die Börsenkurse nach oben. Dann griff die Asienkrise 1997/98 um sich: Von Ende 1996 bis August 1998 verloren börsennotierte Immobiliengesellschaften rund 75 Prozent an Wert, und die Wohnungspreise fielen bis 2003 auf ein Niveau, das etwa 70 Prozent unter dem damaligen Spitzenwert lag.

Doch Hongkongs offene Hafen- und Exportwirtschaft zündete eine fast zehnjährige Aufholjagd. Im Zeitraum 1999 bis 2007 wuchs das reale BIP durchschnittlich um 6 Prozent p. a.; Immobilienaktien

### Methodik auf einen Blick

| Fokus | Erläuterung |
|---|---|
| Beobachtungszeitraum | 1. Januar 1985 bis 31. Dezember 2024 (40 Jahre). |
| Startbetrag | 100 000 lokale Währungseinheiten (bei späteren Euroländern der euroäquivalente Betrag); Investitionsdatum: erster Handelstag 1985. |
| Berücksichtigte Länder | Australien, Deutschland, Frankreich, Hongkong, Italien, Japan, Kanada, Niederlande, Norwegen, Schweden, Schweiz, Singapur, Vereinigte Staaten, Vereinigtes Königreich. |
| Analysebasis | Total-Return-Indizes für Immobilienaktien (REITs, Property Companies, SIICs usw.); Dividenden fortlaufend reinvestiert. |
| Portfolio-Regel | Buy-and-hold (keine Umschichtungen, keine Absicherung) |
| Währungen | Performance in lokaler Währung. |
| Kosten | Keine Berücksichtigung von Hedging-, Transaktions- oder Steuerkosten – gezeigt wird das Brutto-Potenzial und das reine Marktrisiko. |
| Datenquelle | GPR General Index (Total Return) von Global Property Research B.V.). Enthält alle Unternehmen mit > USD 50 Mio. Marktkapitalisierung (2 Monate in Folge), > 15% Free-Float und ≥ 75% Immobilienumsatz. |




Hongkong: Vom Höhepunkt zum Crash – und wieder zurück

erzielten zeitgleich eine mittlere Jahresrendite von über 18 Prozent. Die globale Finanzkrise 2008/09 unterbrach diesen Aufwärtstrend nur kurz – die Verluste waren rasch wieder wettgemacht. Seit 2019 jedoch erhöhen Massenproteste, neue Sicherheitsgesetze und pandemiebedingte Grenzschliessungen die Nervosität: Studien belegen breitere Bid-Ask-Spreads sowie eine teilweise höhere Intraday-Volatilität an der Hongkonger Börse. Ende 2024 notieren die Aktien der Immobiliengesellschaften 34 Prozent unter ihrem Höchststand von April 2019.

## AUSTRALIEN: RÜCKENWIND DURCH ROHSTOFFBOOM

Australien verfügt über eine der ältesten REIT-Strukturen weltweit. Die börsenkotierten Immobilienvehikel überzeugen mit hohen Ausschüttungsquoten und erhalten einen kräftigen Rückenwind durch die hohe Nettozuwanderung, die für eine stetige Nachfrage sorgt und den Immobilienmarkt stützt. Diese Kombination aus demografischem Wachstum, starker Dividendenkultur und wirtschaftlichem Rückenwind durch den Rohstoffboom bescherte Anlegerinnen und Anlegern über viele Jahre hinweg zweistellige Gesamtrenditen. Wer 1985 100.000 AUD investierte, konnte daraus bis 2024 nominal knapp 6 Millionen AUD machen.

Die Schattenseite zeigte sich während der Global Financial Crisis (2007- 2009): Der Immobilienindex fiel in dieser Phase

**Gesamtergebnis: Wertentwicklung, Rendite und Risiko 1985–2024**

| Rang | Land | Endwert nominal | ø Jahresrendite (nominal) | Endwert real | ø Jahresrendite (real) | Max. Draw-down* | Sharpe Ration** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hong Kong | HKD 6.63 Mio. | 11.1% | HKD 1.75 Mio. | 7.4% | –75% | 0.22 |
| 2 | Australien | AUD 5.96 Mio. | 10.8% | AUD 1.57 Mio. | 7.1% | –69% | 0.36 |
| 3 | Norwegen | NOK 5.87 Mio. | 10.7% | NOK 1.83 Mio. | 7.5% | –77% | 0.20 |
| 4 | Schweden | SEK 4.99 Mio. | 10.3% | SEK 1.65 Mio. | 7.3% | –89% | 0.27 |
| 5 | USA | USD 4.17 Mio. | 9.8% | USD 1.38 Mio. | 6.8% | –70% | 0.31 |
| 6 | Singapur | SGD 3.59 Mio. | 9.4% | SGD 1.81 Mio. | 7.5% | –78% | 0.19 |
| 7 | Frankreich | EUR 2.52 Mio. | 8.4% | EUR 1.08 Mio. | 6.1% | –58% | 0.26 |
| 8 | Schweiz | CHF 2.17 Mio. | 8.0% | CHF 1.33 Mio. | 6.7% | –32% | 0.46 |
| 9 | Vereinigtes Königreich | GBP 1.11 Mio. | 6.2% | GBP 0.35 Mio. | 3.2% | –76% | 0.12 |
| 10 | Italien | EUR 1.05 Mio. | 6.0% | EUR 0.31 Mio. | 2.9% | –74% | 0.08 |
| 11 | Japan | JPY 0.81 Mio. | 5.4% | JPY 0.62 Mio. | 4.7% | –77% | 0.15 |
| 12 | Deutschland | EUR 0.61 Mio. | 4.6% | EUR 0.27 Mio. | 2.6% | –83% | 0.07 |
| 13 | Niederlande | EUR 0.28 Mio. | 2.6% | EUR 0.12 Mio. | 0.5% | –80% | 0.00 |
| 14 | Kanada | CAD 0.19 Mio. | 1.7% | CAD 0.07 Mio. | –0.8% | –94% | –0.05 |

* Max. Draw-down = grösster prozentualer Verlust gemessen vom jeweils letzten Höchststand.
** Sharpe Ratio = Verhältnis von jährlicher Überschussrendite (gegenüber dem risikofreien Zins) zu Volatilität. Je höher, desto besser ist das Rendite-Risiko-Verhältnis.

Quelle: Global Property Research, Berechnungen. Wüest Partner

um nahezu 70 Prozent. Doch abgesehen von diesem markanten Einbruch blieben die Kursschwankungen im internationalen Vergleich moderat – und die Verluste wurden meist schnell wieder aufgeholt.

Wer den GFC-Crash – sowie einige wenige, deutlich kleinere Rücksetzer – aussitzen konnte, wurde belohnt: mit raschen Erholungen, rohstoffgetriebenem Wachstum und verlässlich hohen Dividendenrenditen.

## NORWEGEN: NICHTS FÜR SCHWACHE NERVEN

Norwegen zahlt königlich – ist aber wohl eher etwas für Geduldige mit starken Nerven. Aus einer Investition von 100.000 NOK im Jahr 1985 wären bis Ende vergangenen Jahres 5,87 Millionen NOK geworden. Inflationsbereinigt entspricht das dem 18-Fachen (NOK 1.83 Mio.) – der höchste reale Vermögenszuwachs unter allen betrachteten Ländern.

Der Weg dahin war allerdings alles andere als ruhig: Zwischen 1989 und 1992 sowie erneut 2007 bis 2009 verloren norwegische Immobilienaktien jeweils über 70 Prozent an Wert. Trotzdem erholte sich der Markt – gestützt durch zwei zentrale Faktoren:

- Der Staatliche Pensionsfonds (Government Pension Fund Global), heute mit rund 1.8 Billionen US-Dollar einer der grössten der Welt, investiert kontinuierlich Eigenkapital in die norwegische Wirtschaft und stabilisiert damit auch den Finanzsektor.
- Immobilienentwickler in Norwegen arbeiten traditionell mit hohen Fremdfinanzierungsquoten. Diese Hebelwirkung führt in Aufschwungphasen zu überdurchschnittlichen Gewinnen – kann in Abschwungphasen jedoch ebenso starke Verluste verursachen.

Das Ergebnis ist ein volatiler, aber langfristig extrem renditestarker Immobilienmarkt. Nichts für schwache Nerven, aber eine lohnende Reise für alle, die Kursstürze aussitzen können.

## FRANKREICH: RELATIV STABILE PERFORMANCE

Frankreichs SIIC-Sektor (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) zeigt eine solide Performance: Er wandelte eine Investition von 100.000 Euro im Jahr 1985 in 2,52 Millionen Euro um – real blieben davon 1,08 Millionen Euro, ein solides Ergebnis im internationalen Vergleich. Die Entwicklung verlief weniger volatil als in vielen anderen Märkten – aber auch nicht reibungslos. Den schwersten Rückschlag erlebten Anleger während der globalen Finanzkrise, als der Markt um 58 Prozent einbrach.

Seit 2020 belasten strukturelle Veränderungen wie Homeoffice-Trends und die Kosten für ESG-gerechte Gebäudetransformationen die Perspektiven klassischer Nutzungsformen. Wer jedoch langfristig an Paris als wirtschaftlich-kulturellem Zentrum mit internationaler Strahlkraft festhält, profitiert weiterhin von relativ stabilen Ausschüttungen – und von der Chance, an der laufenden Transformation zu flexibleren, nachhaltigeren Immobiliennutzungen teilzuhaben.

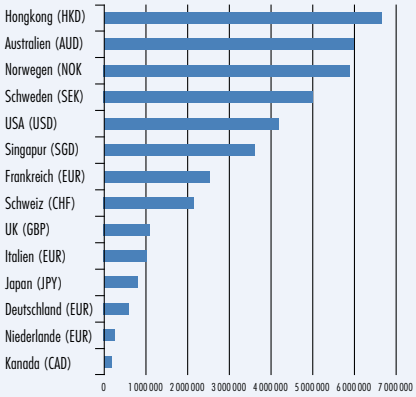
## UK: REALE RENDITE EHER UNTERDURCHSCHNITTLICH

Engagements in kotierte Immobilienwerte im Vereinigten Königreich bringen solide Auschüttungen – doch Währungs- und Politikrisiken belasten das Ergebnis. Aus einer Investition von 100.000 GBP im Jahr 1985 wären bis Ende 2024 nominal 1,11 Millionen GBP geworden. Inflationsbereinigt blieben davon jedoch nur 346.000 GBP – ein deutlich schwächeres Ergebnis im internationalen Vergleich.

Das Vereinigte Königreich ist ein klassisches Beispiel für Kapitalmarktfreiheit, deren Potenziale jedoch regelmässig von Währungs- und Politikrisiken überlagert wurden. Meilensteine wie der Deregulierungsaufschwung 1986 oder die deutlichen Pfundabwertungen 1992 und 2016 hatten stärkeren Einfluss auf die Kursentwicklung als die eigentliche Miet- oder Wertentwicklung am Immobilienmarkt. Wer die wiederkehrenden Rückschläge durchhielt, konnte sich über ordentliche Ausschüttungen freuen. Doch insgesamt blieben die reale Rendite und das Rendite-Risiko-Verhältnis im internationalen Vergleich eher unterdurchschnittlich – nicht zuletzt wegen der hohen Volatilität. Ein Lichtblick ist der Bereich Logistikimmobilien, der aktuell von stabiler Nachfrage profitiert. Klassische Londoner Büroimmobilien hingegen kämpfen mit hohen Finanzierungskosten, ESG-Nachrüstpflichten und einer teilweise abwartenden Mieternachfrage.

**Performance über 40 Jahre von kotierten Immobiliengesellschaften: Heutiger nominaler Wert einer Investition von 100 000 Einheiten in kotierte Immobiliengesellschaften in der jeweiligen Landeswährung**

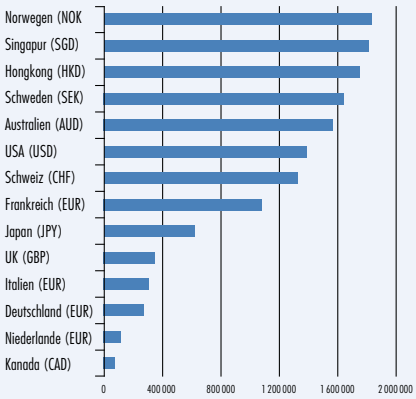
Investitionszeitpunkt: Anfang 1985, Anlagedauer: bis Ende 2024)




Quellen: Global Property Research, Berechnungen: Wüest Partner

**Performance über 40 Jahre von kotierten Immobiliengesellschaften: Heutiger realer Wert einer Investition von 100 000 Einheiten in der jeweiligen Landeswährung**

Investitionszeitpunkt: Anfang 1985, Anlagedauer: bis Ende 2024)




Quellen: Global Property Research, Berechnungen: Wüest Partner

## DEUTSCHLAND: ZINS- UND VERTRAUENSSCHOCKS

Wenn Vertrauen zur Mangelware wird, rächt sich das an den Investmentmärkten. Aus einer Investition von 100.000 Euro im Jahr 1985 wären bis Ende 2024 nominal 614.000 Euro geworden – inflationsbereinigt jedoch nur 274.000 Euro. Die schwerste Krise traf den Markt während

der globalen Finanzkrise, als Immobilienaktien um 83 Prozent einbrachen. Die Sharpe Ratio von lediglich 0,07 zeigt: In Deutschland wurde das eingegangene Risiko nur minimal vergütet.

Die börsennotierte Immobilienbranche in Deutschland entwickelte sich vergleichsweise spät. Zunächst von der Krise der offenen Immobilienfonds erschüttert, nahm sie erst mit dem Aufstieg grosser börsennotierter Wohnkonzerne Fahrt auf. Doch der jüngste Zinsanstieg hat die erzielten Gewinne zu einem erheblichen Teil wieder aufgezehrt. Investitionen in Deutschland erfordern vor allem eines: Geduld. Geduld für die langsame strukturelle Modernisierung von Wirtschaft und Immobilienmarkt – und für die immer wiederkehrenden Zins- und Vertrauensschocks, die Deutschlands Markt in den letzten Jahrzehnten mehrfach erschüttert haben.

## DIE SCHWEIZ: STABILITÄT ALS ERFOLGSFAKTOR

Bekanntermassen kann die Schweiz mit ihrer politischen und wirtschaftlichen Stabilität punkten. Aus einer Investition von 100.000 CHF im Jahr 1985 wurden bis Ende 2024 nominal 2,17 Millionen CHF, inflationsbereinigt immerhin 1,33 Millionen CHF. Das entspricht einem soliden, wenngleich unspektakulären Wachstum über vier Jahrzehnte. Der maximale Rückgang gegenüber dem letzten Höchststand lag bei relativ moderaten –32 Prozent. Besonders bemerkenswert: Mit einer Sharpe Ratio von 0,45 bietet die Schweiz das beste Rendite-Risiko-Verhältnis unter allen 14 untersuchten Ländern.

Was in der Rangliste auf den ersten Blick nur nach mittelmässiger Performance aussieht, erweist sich bei genauerem Hinsehen als Paradebeispiel für stabile und robuste Marktmechanismen. Die Kombination aus moderater Fremdfinanzierung, strenger Raumplanung und hohen Eigenkapitalanforderungen schützt effektiv vor Übertreibungen – und damit auch vor tiefen Einbrüchen.

Gerade institutionelle Anleger schätzen dieses Profil: Es bietet verlässliche Ausschüttungen, geringe Volatilität und echte Diversifikation – ohne die extremen Schwankungen rohstoff- oder währungsgetriebener Märkte. Ein Markt, der nicht durch Spektakel glänzt, sondern durch Verlässlichkeit – ganz wie ein Schweizer Uhrwerk.

## DIE FRANKENSTÄRKE – EIN PERMANENTER GEGENWIND

Weiter beschäftigte sich das Wüest Partner Researchteam mit der Frage, welches Resultat ein Investor erzielt hätte, der vor 40 Jahren jeweils 100.000 CHF in alle 14 Länder investiert hätte?

Rückblickend hat sich der Schweizer Franken über die vergangenen 40 Jahre gegenüber allen betrachteten Fremdwährungen kontinuierlich aufgewertet. Wenn man das Startkapital also nicht in 100.000 Einheiten der jeweiligen Landeswährung, sondern in Franken investiert und diese in die ausländischen Immobilienindizes umgerechnet hätte, wirkt die Frankenstärke wie ein permanenter Gegenwind.

Konkret bedeutet dies, dass die durchschnittlichen Jahresrenditen der Auslandsmärkte um rund 1,5 bis 3,6 Prozentpunkte sinken – entsprechend dem mittleren Wertverlust der jeweiligen Währungen gegenüber dem Franken.

Eine Ausnahme bildet Hongkong: Trotz Währungsverlusten erzielt der Markt in Franken gerechnet eine durchschnittliche Rendite von 8,1 Prozent p.a. – und liegt damit knapp über dem Schweizer Markt (8,0% p.a.). Allerdings hat dieser kleine Renditevorsprung seinen Preis: Die Jahresvolatilität von Hongkongs Immobilienaktien beträgt rund 36 Prozent – mehr als doppelt so viel wie jene des vergleichsweise stabilen Schweizer Markts mit rund 14 Prozent.

Selbst bei einer vollständigen Währungsabsicherung bleiben die kumulierten Renditen der meisten Länder unter dem Schweizer Niveau. Dies weil die Absicherungskosten den Vorteil höherer lokaler Zinssätze weitgehend aufzehren. Und in risikoreicheren Märkten – wie etwa Hongkong – bleibt das volatilere Risiko-Rendite-Profil trotz der Absicherung bestehen.

ANZEIGE

Fondsbuchhaltung
für Immobilien

www.huwiler.swiss

Huwiler

*Akara Diversity PK*

## 15. KAPITALERHÖHUNG

Vom 11. Juni bis 20. Juni hat die Swiss Prime Site Solutions AG (SPSS) die inzwischen 15. Kapitelerhöhung für den Akara Swiss Diversity Property Fund PK (Akara Diversity PK) durchgeführt. Angestrebt wurde ein Emissionsvolumen von rund 85 Mio. CHF; maximal sollten innerhalb der Zeichnungsfrist (11.06. bis 20.06.2025) 74.307 neue Anteile ausgegeben werden (Bezugsverhältnis 25:1) zum Ausgabepreis per Liberierung von je 1.148,00 CHF (inkl. Nebenkosten und Ausgabekommission). Das Ergebnis lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

Wie die Fondsleitung mitteilt, konnten bei der vorausgegangenen 14. Kapitalerhöhung des Fonds aufgrund der hohen Nachfrage und des Zuteilungsprinzips «first come, first served» nicht alle Zeichnungen berücksichtigt werden. Um dieser Nachfrage zeitnah nachzukommen und aufgrund attraktiver, teilweise exklusiver Ankaufsopportunitäten in der Pipeline, habe man kurzfristig eine weitere Kapitalerhöhung beschlossen. Der gemischte Immobilienfonds gehört zu den erfolgreichsten NAV-basierten, steuerbefreiten Immobilienanlageprodukten der Schweiz.

Die Kapitalaufnahme für den auf Wohn- und Kommerzimmobilien fokussierten Immobilienfonds soll den Angaben zufolge für den strategiekonformen Ausbau des Portfolios eingesetzt werden. «Exklusive Transaktionsopportunitäten im Umfang von rund 100 Mio. CHF werden derzeit geprüft», berichtet die Fondsleitung. Zudem sollen laufende Projekte aus der Entwicklungspipeline finanziert werden; daraus seien in den kommenden vier Jahren zusätzliche Mietzinseinnahmen von rund 19 Mio. CHF zu erwarten. Darüber hinaus soll nach Möglichkeit die Fremdkapitalquote weiter reduziert werden. **BW**

*Baloise Swiss Property Fund*

## ANSEHNLICHE PERFORMANCE

Der an der SIX Swiss Exchange kotierte Baloise Swiss Property Fund (BSPF) hat im 1. Halbjahr 2024/25 die Soll-Mietzinseinnahmen um 13,8 Prozent auf 24,3 Mio. CHF erhöht. Verantwortlich dafür waren vor allem Zukäufe nach der Kapitalerhöhung im Jahr 2024, wie das Fondsmanagement mitteilt. Die Mietausfallrate sank unterdessen von 3,2 auf 2,9 Prozent.

Der Nettoertrag erhöhte sich trotz höherer Fremdfinanzierungskosten von 11,3 Mio. auf 13,23 Mio. CHF. Aufgrund deutlich höherer Marktwerte verzeichnete der Gesamterfolg ein massives Wachstum von 3,0 auf 22,2 Mio. CHF. Im Vorjahreshalbjahr hatte die Neubewertung noch einen negativen Saldo von −8,2 Mio. CHF ergeben, während in der abgelaufenen Periode +8,9 Mio. CHF ausgewiesen werden. Die Performance des Fonds liegt im Halbjahr mit +13,1 Prozent über der Benchmark des SWIIT. Im September dieses Jahres plant der Fonds seinen nächsten Wachstumsschritt. **AW**

*Von Graffenried Immobilien SICAV*

## EMISSIONSZIEL ERREICHT

Der Immobilienfonds «Von Graffenried Immobilien SICAV – GR Immobilien Schweiz» hat seine Kapitalerhöhung im Mai abgeschlossen. Die auf «Best effort»-Basis durchgeführte Emission umfasste die Zeichnung von 416.819 neuen Aktien. Der Emissionserlös entspricht damit 46,49 Mio. CHF und bewegt sich damit in der vor Beginn der Zeichnungsfrist als Emissionsziel angegebenen Spanne von 40 bis 60 Mio. CHF.

Wie die Fondsleitung Solution & Funds SA, Morges, mitteilt, sollen die frischen Mittel für die Senkung des Fremdfinanzierungsgrads, für laufende Projekte sowie für den Kauf neuer Liegenschaften verwendet werden. **AW**

*La Foncière*

## CASH FLOW ERHÖHT

Der Immobilienfonds La Foncière hat seinen Halbjahresbericht per 31. März 2025 veröffentlicht. Die Mietzinseinnahmen überschritten im ersten Halbjahr 2024/2025 erstmals die 50-Mio.-CHF-Schwelle: Wie die Fondsleitung Investissements Fonciers SA (IFSA) mitteilt, beläuft sich der Gesamtbetrag der zum 31. März 2025 verbuchten Mieten auf 50,3 Mio. CHF – er liegt damit um +13,4 Prozent über dem Stand des ersten Halbjahres 2024. Der überwiegende Teil der Mietzinseinnahmen stamme aus Wohnbauten und gemischten Bauten in den grossen städtischen Zentren der Westschweiz, wobei auf keinen Mieter mehr als 5,0 Prozent der gesamten Mietzinseinnahmen entfielen, so die Fondsleitung.

Der Nettoertrag legte gegenüber der Vorjahresperiode auf 19.336 Mio. CHF zu (+16,0%); die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 18,7 Prozent (–6,3%).

Im Berichtszeitraum hat La Foncière den Neubau an der Rue de la Servette 93 erworben, der gleichzeitig mit der vom Fonds erstellten Liegenschaft Nummer 89 abc errichtet wurde und den Angaben zufolge über zwei «hochkarätige Geschäftsmieter verfügt, die Mietverträge über 20 Jahre abgeschlossen haben». Der Kauf des nach HPE zertifizierten Gebäudes trage erheblich zur Aufwertung des Immobilienportfolios bei, das auf Energieeffizienz ausgerichtet ist, kommentiert IFSA den Zukauf. La Foncière investiere zudem verstärkt in die energetische Sanierung seiner Bestandsliegenschaften und die Dekarbonisierung von Heizanlagen. **BW**



Die Liegenschaft Rue de la Servette 93 in Genf

*Axa Real Estate Fund Switzerland*

## ERFOLGREICHES ERSTES GESCHÄFTSHALBJAHR




Inzwischen vollvermietet: Die «Reussinsel» in Luzern

Das Management des AXA Real Estate Fund Switzerland zeigt sich mit dem Verlauf des ersten Geschäftshalbjahres 2024/2025 zufrieden: Die seit Oktober 2024 erzielte Anlagerendite beläuft sich auf 2,91 Prozent; der Marktwert des breit diversifizierten Anlageportfolios wird auf 5,06 Mrd. CHF beziffert. Mit einem Nettofondsvermögen von insgesamt 4,26 Mrd. CHF per 31. März 2025 sei der AXA Real Estate Fund Switzerland der «grösste NAV-basierte Immobilienfonds für Vorsorgeeinrichtungen in der Schweiz», hebt die Fondsleitung hervor.

Die Anlagestrategie des AXA Real Estate Fund Switzerland fokussiert auf Wohnimmobilien in der ganzen Schweiz. Diese machen rund 60 Prozent des Gesamtportfolios aus. Ergänzt wird dieses durch den Angaben zufolge «erstklassig gelegene Geschäftsliegenschaften, primär mit Büronutzungen, die rund 32 Prozent des Gesamtvermögens repräsentieren». Weitere acht Prozent sind in gemischt genutzte Liegenschaften investiert.

Zum Stichtag 31. März 2025 konnte die Fondsleitung die Vollvermietung der im Sommer 2024 neu erstellten Wohnliegenschaft «Reussinsel» in Luzern vermelden (s. Foto). Den Angaben zufolge wurden auch für die denkmalgeschützte Liegenschaft an der Tödistrasse 7 in Zürich nach Abschluss der Totalsanierung im November 2024 verschiedene langfristige Mietverträge auf aktuellem Marktpreisniveau abgeschlossen. In Genf führt der Fonds bei der Geschäftsliegenschaft Avenue de la Paix 1-7 eine umfassende energetische Sanierung durch, was bereits zu einer erfolgreichen Mietvertragsverlängerung mit einer internationalen Stiftung beigetragen habe, so die Fondsleitung.

In der Berichtsperiode habe man das Fondswachstum zudem durch die Akquisition zweier Wohnliegenschaften im Grossraum Zürich, die Arrondierung einer Bestandsliegenschaft in der Stadt Zürich sowie durch den Kauf einer Wohnliegenschaft im Kanton Basel-Land für insgesamt rund 91,5 Mio. CHF weiter vorangetrieben. **BW**

*Cronos Immo Fund*

## GESAMTVERMÖGEN KNACKT MILLIARDENMARKE

Der Cronos Immo Fund hat im 1. Halbjahr seines Geschäftsjahres die Erträge von 20,8 Mio. auf 24,6 Mio. CHF gesteigert. Der Nettoertrag erhöhte sich von 9,2 auf 11,9 Mio. CHF und der Gesamterfolg von 9,7 Mio. auf 17,3 Mio. CHF. Die zuletzt genannte Entwicklung war bedingt durch ein mit 6,0 Mio. CHF deutlich höheres Bewertungsergebnis (Vj.: 1,1 Mio. CHF). Deutlich gewachsen ist nicht zuletzt das Gesamtfondsvermögen, nämlich von 938,8 Mio. auf 1,1 Mrd. CHF. Daran hatten vor allem Sacheinlagen einen hohen Anteil. Die Käufe summierten sich im Berichtszeitraum auf 90,3 Mio. CHF, die Verkäufe auf 31,4 Mio. CHF. **AW**

*Cronos Finance SA*

## NEUER FONDS

Im kommenden September geht die Cronos Finance SA mit einem neuen, nicht börsennotierten Immobilienfonds an den Start. Die 2003 gegründete Vermögensverwaltung mit Sitz in Pully (VD) will mit dem Cronos Immo Fund 2 (CIF2) «eine Alternative zu börsennotierten Immobilienfonds anbieten», heisst es in der Ankündigung. Mit einem Emissionspreis basierend auf Inventarwert und ohne Agio verspreche das Produkt eine geringe Volatilität, heisst es weiter. Schwerpunkt der Anlagestrategie des neuen Fonds ist der Wohnimmobiliensektor in der Romandie.

ANZEIGE




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

Das Erstportfolio soll einen Wert von 50 bis 75 Mio. CHF aufweisen.

Zum Hintergrund der Entscheidung schreibt Cronos, dass der Schweizer Index für börsennotierte Immobilienfonds (SWIIT) gerade ein neues Allzeithoch von über 570 Punkten erreicht hat. Die durchschnittliche positive Differenz zwischen Inventarwert und Börsenwert erreiche heute +35 Prozent, was deutlich über dem historischen Durchschnitt von +26 Prozent der letzten zehn Jahre liege. «Unsere Analyse deutet darauf hin, dass dieser Aufwärtstrend sich fortsetzen sollte, da die Rückkehr negativer Zinsen in der Schweiz immer wahrscheinlicher wird», sagt Pascal Roux, Chief Executive Officer der Cronos Finance SA. Sein Unternehmen verweist auch auf günstige Bedingungen für die Durchführung von Transaktionen mittels Sacheinlage. **AW**

*SPSS Investment Fund Commercial*

## NETTOERTRAG DEUTLICH GESTEIGERT

Der SPSS Investment Fund Commercial (IFC) hat im 1. Semester des Geschäftsjahres 2024/2025 eine Anlagerendite von 3,2 Prozent erwirtschaftet (1.Hj. 2023/2024): 1,1%). Die Anlagerendite setzt sich aus einer Cashflow-Rendite von 2,78 Prozent (2,75%) und einer Wertänderungsrendite von 0,4 Prozent (–1,61%) zusammen. Die Zielbandbreite für die Cashflow-Rendite zum Halbjahr (1,75–2,0%) wurde damit deutlich übertroffen, teilt die Fondsleitung mit.

Der Nettoertrag stieg um rund 34 Prozent auf 8,6 Mio. CHF (1. Hj. 2023/2024: 6,4 Mio.). Als Gründe dafür nennt die Fondsleitung den anhaltend hohen Vermietungsgrad, verbesserte Finanzierungskonditionen sowie positive Effekte aus der im März abgeschlossenen Kapitalerhöhung von 80 Mio. CHF.

Im Like-for-like-Vergleich zum Vorjahreszeitraum wurden die Mietzinseinnahmen um 2,6 Prozent gesteigert, wobei sich das Mietzinswachstum zu 1,5 Prozent aus höheren Neu- und Wiedervermietungen sowie zu 1,1 Prozent aus Indexanpassungen zusammen setzt. Die Mietausfallrate beziffert sich auf 1,9 Prozent (1. Hj. 2023/2024: 1,6%); die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge erhöhte sich auf 5,8 Jahre (5,5 Jahre). Die Finanzierungsquote wurde gemäss Angaben der Fondsleitung «strategiekonform defensiver ausgerichtet»und sank im 12-Monatsvergleich von 43,3 auf 23,9 Prozent.

Für die Periode vom 17. Dezember 2021 bis 31. März 2025 weist der SPSS IFC eine Performance (Total Return) von 16,6 Prozent aus. Dies entspricht einer Outperformance von 9,7 Prozent gegenüber dem Index der börsenkotierten Schweizer Immobilienfonds (SWIIT), welcher im gleichen Zeithorizont um 6,9 Prozent an Wertzuwachs ausweist. **BW**

*Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties*

## SOLIDER ERTRAG

Der Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties meldet für das erste Semester des Geschäftsjahres 2024/25 einen realisierten Erfolg von 30,3 Mio. CHF und einen Nettoertrag von 27,4 Mio. CHF. Sowohl die Eigenkapitalrendite (ROE) als auch die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) lagen über den Vorjahreswerten per 30.09.2024 und 31.03.2024. Der Nettoinventarwert (NAV) per 31.03.2025 betrug 112.37 CHF pro Anteil (30.09.24: 113,73 CHF, vor Ausschüttung von 2,70 CHF).

Der Fonds verkaufte in der Halbjahresperiode insgesamt fünf Liegenschaften mit einem Marktwert von insgesamt rund 60 Mio. CHF, wobei die Bruttoverkaufspreise im Schnitt um rund 5 Prozent über den letzten Marktwerten lagen. Somit konnten der Erfolgsrechnung rund 2,9 Mio. CHF an realisierten Kapitalgewinnen gutgeschrieben werden (netto). Eine Neubewertung der Liegenschaften fand zum Halbjahr nicht statt.

Positiv zum Ergebnis beigetragen hat auch das im Juli 2024 zugekaufte Wohnportfolio, welches bis Ende des Halbjahres (31.03.25) eine um rund 0,4 Prozentpunkte höhere Nettorentabilität aufwies als das zuvor bestehende Portfolio, bei vergleichbaren Leerständen (2,3% vs. 2,2%).

Beeinträchtigt wurde das Ergebnis durch den Ausfall eines langjährigen, grösseren Mieters an der Löwenstrasse in Zürich. Wie die Fondsleitung, Swiss Life Asset Managers, mitteilt, wurden die betroffenen Flächen zum 1. Oktober 2025 bereits wieder vermietet. Allerdings werde die Erfolgsrechnung durch einen ausserordentlichen Delkredere-Aufwand belastet, der den gesamten Ausfall bis zum Ende des Geschäftsjahres per Ende September abdeckt und weitgehend für den kurzzeitigen Anstieg der Mietzinsausfallrate auf 3,8 Prozent verantwortlich sei.

Im Fokus des zweiten Halbjahres steht gemäss Swiss Life AM die weitere Optimierung der laufenden Erträge und Aufwände. Verkäufe im grösseren Umfang seien derzeit nicht vorgesehen, auch sei keine Kapitalerhöhung geplant. **BW**

*Schroder Immoplus*

## DEAL IN «THE VALLEY»

Der auf Schweizer Immobilien spezialisierte Fonds Schroder Immoplus hat die Geschäftszahlen für das erste Halbjahr vorgelegt. Laut Erfolgsrechung weist der Fonds für die Periode auf 56,9 Mio. CHF gestiegene Erträge aus (Vj.: 50,3 Mio.). Der Nettoertrag legte von 31,8 Mio. auf 35,6 Mio. und der realisierte Erfolg von 32,2 Mio. auf 35,6 Mio. CHF zu.

Wie aus dem Geschäftsbericht hervorgeht, tätigte der Fonds einen Grosszukauf im Kanton Zürich. Als einzige Transaktion ist der Erwerb der Liegenschaft Kemptpark 50–54 in Lindau-Kemptthal aufgeführt. Dabei handelt es sich um eine Immobilie, die der Projektentwickler Mettler Entwickler AG im Rahmen eines grossen Umnutzungsprojekts in Kemptthal realisiert hat. «The Valley» entsteht auf dem historischen Produktionssitz des Schweizer Nahrungsmittelkonzerns Maggi. Den Neubau Kemptpark 50–54 nutzt laut eigenen Angaben der Aromen-Hersteller Givaudan Schweiz AG, der durch die Übernahme der Nestlé-Tochter Maggi in den Besitz des Areals gekommen war und dieses an ein Joint Venture mit Beteiligung von Mettler verkauft hatte.

Im Zusammenhang mit der letzten Kapitalerhöhung, die ein Volumen von 175 Mio. CHF umfasste, hatte Schroders den Kauf einer grösseren Liegenschaft aus dem Bereich Life Sciences angekündigt. Laut Geschäftsbericht beträgt der jährliche Mietertrag der Immobilie in Kemptthal 2,29 Mio. CHF. **AW**




Das Zürich Innovation Center von Givaudan Schweiz im Kemptthal.

## Immobilienfonds

| Name | ISIN | Kurs 31.5.25 | Letzte 12 Monate Hoch | Letzte 12 Monate Tief | Performance YTD | VOLA. 3 Jahre ann. | Agio | Ausschüttungsrendite (%) | TER$_{REF}$ (MV) | Handelsumsatz Mio. CHF | Marktkapit. Mio. CHF | Marktkapit. in % | Anlage–fokus | Grundbesitz |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| UBS SIMA | CH0014420878 | 153 | 160.20 | 127.50 | 3.7% | 11.8% | 47.4% | 2.1% | 0.89% | 100.5 | 11'785.5 | 16.3 | Gemischt | Indirekt |
| UBS SIAT | CH0012913700 | 244.5 | 255.00 | 215.00 | –0.6% | 14.0% | 49.4% | 2.1% | 0.75% | 31.1 | 4'010.7 | 5.6 | Wohnen | Indirekt |
| UBS ANFOS | CH0014420829 | 97.8 | 101.20 | 81.80 | 2.5% | 10.4% | 47.7% | 1.8% | 0.83% | 13.3 | 3'473.2 | 4.8 | Wohnen | Indirekt |
| UBS DIRECT LIVINGPLUS | CH0031069328 | 150 | 161.00 | 138.00 | 0.0% | 11.4% | 35.2% | 2.4% | 0.67% | 29.9 | 3'128.1 | 4.3 | Wohnen | Direkt |
| UBS DIRECT GREEN PROPERTY | CH0100778445 | 142.6 | 148.40 | 110.50 | 6.1% | 14.7% | 20.9% | 2.2% | 0.90% | 27.9 | 2'799.5 | 3.9 | Gemischt | Direkt |
| ROTHSCHILD RE SWISS | CH0124238004 | 172 | 175.60 | 143.00 | 5.5% | 10.3% | 41.4% | 2.2% | 0.81% | 29.1 | 2'758.5 | 3.8 | Wohnen | Direkt |
| SWISS LIFE REF SWISS PROPERTIES | CH0293784861 | 127.4 | 131.40 | 112.50 | 2.7% | 8.8% | 12.9% | 2.1% | 0.92% | 30.3 | 2'751.8 | 3.8 | Wohnen | Direkt |
| IMMOFONDS | CH0009778769 | 611 | 622.00 | 504.00 | 5.0% | 12.1% | 43.5% | 2.2% | 0.74% | 18.9 | 2'360.1 | 3.3 | Wohnen | Indirekt |
| LA FONCIERE | CH0002782263 | 156.6 | 160.00 | 129.50 | 4.1% | 10.5% | 47.8% | 1.6% | 0.70% | 14.0 | 2'295.0 | 3.2 | Wohnen | Indirekt |
| UBS FONCIPARS | CH0014420852 | 153.2 | 158.40 | 130.00 | 3.0% | 13.3% | 48.7% | 1.8% | 0.79% | 13.9 | 2'183.3 | 3.0 | Wohnen | Indirekt |
| SOLVALOR 61 | CH0002785456 | 360 | 363.00 | 277.00 | 11.1% | 14.5% | 54.1% | 1.5% | 0.79% | 24.5 | 2'083.6 | 2.9 | Wohnen | Direkt |
| SWISSCANTO IFCA | CH0037430946 | 192.6 | 199.20 | 167.00 | 4.0% | 13.6% | 50.1% | 2.0% | 0.82% | 24.1 | 2'028.7 | 2.8 | Wohnen | Indirekt |
| SCHRODER IMMOPLUS | CH0395718866 | 168.4 | 181.50 | 151.50 | –4.1% | 11.9% | 16.3% | 3.0% | 0.96% | 14.1 | 1'998.4 | 2.8 | Geschäft | Indirekt |
| REALSTONE | CH0039415010 | 147.4 | 150.60 | 120.50 | 0.3% | 11.2% | 19.2% | 2.5% | 1.17% | 16.6 | 1'977.4 | 2.7 | Wohnen | Direkt |
| FIR | CH0014586710 | 243.5 | 252.50 | 216.00 | –0.6% | 10.0% | 42.1% | 1.8% | 0.67% | 9.8 | 1'856.2 | 2.6 | Wohnen | Indirekt |
| UBS INTERSWISS | CH0002769351 | 202.5 | 210.00 | 170.00 | –0.2% | 13.3% | 8.6% | 3.7% | 1.16% | 12.5 | 1'785.8 | 2.5 | Geschäft | Indirekt |
| PROCIMMO | CH0033624211 | 169 | 169.60 | 145.50 | 3.1% | 12.3% | 18.6% | 3.6% | 1.32% | 14.2 | 1'769.6 | 2.5 | Geschäft | Direkt |
| UBS SWISSREAL | CH0014420886 | 68.2 | 74.10 | 63.40 | –0.7% | 8.2% | 13.8% | 3.9% | 1.03% | 24.2 | 1'680.4 | 2.3 | Geschäft | Indirekt |
| IMMO HELVETIC | CH0002770102 | 243.5 | 246.50 | 201.00 | 5.1% | 12.8% | 30.2% | 2.7% | 0.80% | 9.2 | 1'558.4 | 2.2 | Wohnen | Indirekt |
| BONHOTE IMMOBILIER | CH0026725611 | 165.6 | 167.40 | 140.00 | 5.0% | 10.7% | 30.8% | 2.0% | 1.06% | 10.7 | 1'372.8 | 1.9 | Wohnen | Direkt |
| SF SUSTAINABLE PROPERTY | CH0120791253 | 126.4 | 131.80 | 117.40 | 0.8% | 15.8% | 8.2% | 2.5% | 1.05% | 13.0 | 1'215.8 | 1.7 | Wohnen | Direkt |
| SWISSINVEST REAL | CH0026168846 | 212 | 219.50 | 187.00 | 2.9% | 13.6% | 33.5% | 2.1% | 0.76% | 7.4 | 1'195.3 | 1.7 | Wohnen | Indirekt |
| ZIF IMMOBILIEN DIREKT SCHWEIZ | CH0433089270 | 123 | 125.80 | 113.00 | 4.2% | n.a. | 16.2% | 2.2% | 0.99% | 10.0 | 1'181.3 | 1.6 | Wohnen | Direkt |
| HELVETIA SWISS PF | CH0513838323 | 120.8 | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | 20.2% | 2.3% | 1.00% | n.a. | 1'177.8 | 1.6 | Wohnen | Direkt |
| UBS DIRECT RESIDENTIAL | CH0026465366 | 22.1 | 22.90 | 18.80 | 11.9% | 10.0% | 52.3% | 1.9% | 0.89% | 18.6 | 1'129.6 | 1.6 | Wohnen | Direkt |
| BALOISE SWISS PROPERTY | CH0414551033 | 130.2 | 131.00 | 111.50 | 2.9% | 11.9% | 23.1% | 2.4% | 0.86% | 13.8 | 1'095.0 | 1.5 | Wohnen | Direkt |
| PATRIMONIUM | CH0034995214 | 180 | 185.00 | 161.00 | 2.3% | 12.9% | 20.2% | 2.1% | 0.90% | 9.9 | 1'029.8 | 1.4 | Wohnen | Direkt |
| CRONOS IMMO FUND | CH0324608568 | 122.8 | 126.00 | 109.00 | 0.3% | n.a. | 15.0% | 2.4% | 0.76% | 8.4 | 963.5 | 1.3 | Wohnen | Direkt |
| UBS DIRECT LOGISTICSPLUS | CH0245633950 | 111.6 | 116.00 | 96.40 | 1.5% | 15.1% | 9.6% | 3.1% | 0.74% | 8.7 | 888.1 | 1.2 | Logistik | Direkt |
| SF RETAIL PROPERTIES | CH0285087455 | 119 | 122.40 | 105.50 | 6.4% | 15.6% | 19.2% | 3.7% | 1.13% | 3.8 | 835.4 | 1.2 | Geschäft | Indirekt |
| UBS DIRECT HOSPITALITY | CH0118768057 | 101 | 110.40 | 71.60 | –1.0% | 18.6% | 32.1% | 2.5% | 0.43% | 8.3 | 802.1 | 1.1 | Geschäft | Direkt |
| DOMINICÉ SWISS PROPERTY | CH0215751527 | 155.4 | 156.20 | 125.00 | 8.6% | 11.0% | 23.9% | 2.0% | 1.08% | 6.9 | 718.7 | 1.0 | Wohnen | Direkt |
| UBS DIRECT URBAN | CH0192940390 | 15 | 15.20 | 12.15 | 11.1% | 17.8% | 29.3% | 2.2% | 0.97% | 7.7 | 539.9 | 0.7 | Gemischt | Direkt |
| SWISSCANTO COMMERCIAL | CH0111959190 | 98.7 | 106.60 | 97.20 | 0.4% | 15.8% | 2.1% | 4.2% | 1.08% | 4.2 | 513.5 | 0.7 | Geschäft | Direkt |
| PROCIMMO RESIDENTIAL LEMANIC | CH0107006550 | 159.2 | 161.00 | 136.50 | 8.3% | 12.0% | 15.7% | 1.9% | 1.13% | 3.5 | 450.2 | 0.6 | Wohnen | Direkt |
| GOOD BUILDINGS | CH0142902003 | 156 | 159.80 | 129.50 | 2.0% | 9.6% | 30.8% | 2.6% | 0.93% | 3.6 | 390.0 | 0.5 | Wohnen | Direkt |
| HELVETICA SWISS LIVING | CH0495275668 | 99.5 | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | 0.2% | 2.8% | 1.13% | 0.0 | 382.0 | 0.5 | Wohnen | Indirekt |
| HELVETICA SWISS COMMERCIAL | CH0335507932 | 96 | 109.80 | 78.20 | 1.8% | 15.7% | –9.8% | 5.6% | 1.62% | 3.8 | 346.9 | 0.5 | Geschäft | Indirekt |
| **SXI REAL ESTATE FUNDS BROAD** | **CH0009947406** | | | | **2.97%** | **9.12%** | **33.36%** | **2.35%** | **0.89%** | **614.8** | **72'191.4** | | | |

UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA)

## Immobilienanlagestiftungen

| Anlagestiftung (AST) | Gesamtvermögen in Mio. CHF | Nettovermögen in Mio CHF | Mietausfallquote in % | Fremdfinanzierungsquote in % | Betriebsaufwandquote in % (TERISA (GAV)) | Eigenkapitalrendite in % (ROE) | Anlagerendite KGAST in % (12M rollierend) | Per Quartalsabschluss | Segment |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adimora Omega (Wohnimmobilien) | 497 | 443 | 2.03 | 4.67 | 0.25 | 4.71 | 4.82 | 30.09.2024 | Wohnen |
| ASSETIMMO Anlagegruppe W | 2'065 | 1'836 | 2.89 | 5.43 | 0.27 | 2.69 | 2.69 | 31.03.2024 | Wohnen |
| Avadis Immobilien Schweiz Wohnen | 3'631 | 3'514 | 1.83 | | 0.42 | 4.3 | 4.3 | 31.10.2024 | Wohnen |
| Avadis Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren | 308 | 302 | 2.18 | | 0.48 | 3.41 | 3.41 | 31.10.2024 | Wohnen |
| Greenbrix Housing – Wohngebäude in der Schweiz | 473 | 380 | 6.08 | 17.8 | 0.51 | 3.62 | 3.73 | 31.03.2025 | Wohnen |
| HIG CH-Classico | 1'553 | 1'125 | 1.4 | 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 | 13.7 | 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 | 4.4 | 31.12.2024 | Wohnen |
| Prisma Previous Responsible Residential Real Estate | 164 | 111 | 13.16 | 21.4 | 0.65 | 1.86 | | 30.09.2024 | Wohnen |
| Realstone Wohnimmobilien Schweiz | 397 | 335 | 1.62 | 15.08 | 0.65 | 1.34 | 3.38 | 31.03.2025 | Wohnen |
| Seraina Living ESG | 128 | 64 | 2.2 | 46.2 | | 1.55 | 6.42 | 31.03.2025 | Wohnen |
| Seraina Swiss Development Residential | 1'606 | 1'196 | 20.51 | 23.3 | 0.16 | 0.76 | 4.11 | 31.03.2025 | Wohnen |
| Terra Helvetica Wohnen Schweiz | 198 | 137 | 3.63 | 32.22 | 0.42 | 0.7 | 8.21 | 31.03.2025 | Wohnen |
| Turidomus Casareal (Wohnimmobilien) | 5'040 | 4'746 | 2.68 | 0.07 | 0.23 | 5.48 | 5.62 | 31.12.2024 | Wohnen |
| UBS 4 Real Estate Switzerland Residential | 1'382 | 1'096 | 5.16 | 16.62 | 0.52 | 3.1 | 3.38 | 30.06.2024 | Wohnen |
| UTILITA Gemeinnützige Immobilien Schweiz | 233 | 156 | 6.4 | 31.77 | 0.57 | 2.12 | 4.08 | 31.03.2025 | Wohnen |
| Vertina Wohnen | 103 | 95 | 2.45 | 5.95 | 0.49 | 3.07 | 3.02 | 31.03.2025 | Wohnen |
| Zürich Immobilien – Traditionell Schweiz | 791 | 741 | 3.67 | | 0.21 | 4.94 | 4.94 | 31.12.2024 | Wohnen |
| Zürich Immobilien – Wohnen Schweiz | 4'088 | 3'868 | 3.51 | 0.6 | 0.61 | 3.6 | 3.63 | 31.12.2024 | Wohnen |
| ASAA Gewerbeimmobilien Schweiz | 274 | 262 | 11.39 | 3.01 | 0.78 | 3.96 | 1.21 | 31.12.2024 | Geschäft |
| ASSETIMMO Anlagegruppe G | 876 | 749 | 10.82 | 10.24 | 0.26 | 0.62 | 0.71 | 31.03.2024 | Geschäft |
| Avadis Immobilien Schweiz Geschäft | 957 | 896 | 5.59 | 3.63 | 0.43 | 3.1 | 3.12 | 31.10.2024 | Geschäft |
| Ecoreal SUISSESELECT | 575 | 553 | 8.88 | 1.28 | 0.39 | 3.53 | 3.6 | 30.09.2024 | Geschäft |
| Patrimonium Gesundheitsimmobilien Schweiz | 477 | 381 | 1.07 | 17.3 | 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 |
| REMNEX Swiss Real Estate Commercial ECO | 220 | 152 | 12 | 34.6 | 0.41 | 2.23 | 5.46 | 31.03.2025 | Geschäft |
| Seraina SIF FOCUS | 13 | 12 | 79 | | 0.16 | -0.43 | -19.11 | 31.03.2025 | Geschäft |
| Swiss Life Geschäftsimmobilien Schweiz ESG | 2'550 | 1'889 | 3.96 | 23.7 | 0.7 | 3.6 | 3.73 | 30.09.2024 | Geschäft |
| Tellco Kommerzielle Immobilien Schweiz | 76 | 61 | 2.3 | 18.32 | 0.5 | 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 Real Estate Switzerland Commercial | 1'743 | 1'191 | 9.32 | 29.8 | 0.52 | -0.69 | -0.47 | 30.06.2024 | Geschäft |
| Zürich Immobilien – Geschäft Schweiz | 844 | 767 | 11.87 | 6.85 | 0.63 | 2.26 | 2.26 | 31.12.2024 | Geschäft |
| 1291 Immobilien Schweiz | 1'389 | 1'053 | 4.26 | 21.86 | 0.69 | 1.95 | 2 | 30.06.2024 | Gemischt |
| avenirplus Immobilien | 273 | 192 | 3.9 | 26.3 | 0.69 | 3.4 | 3.4 | 31.03.2025 | Gemischt |
| AWI Immobilien Schweiz | 95 | 95 | 5.04 | 12.22 | 0.1 | 1.39 | 4.89 | 31.03.2025 | Gemischt |
| AXA Immobilien Schweiz | 9'575 | 9'101 | 4.35 | 0.56 | 0.4 | 4.17 | 4.36 | 31.03.2025 | Gemischt |
| Baloise Real Estate Switzerland | 133 | 101 | 1.99 | 23.15 | 0.38 | 0.94 | | 31.03.2025 | Gemischt |
| Ecoreal SUISSECORE Plus | 1'392 | 1'330 | 4.28 | | 0.35 | 3.4 | 3.47 | 30.09.2024 | Gemischt |
| Fundamenta Swiss Real Estate | 962 | 759 | 1.5 | 20.35 | 0.27 | 1.2 | 3.42 | 31.03.2025 | 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 | 869 | 869 | | | 0.95 | | 4.14 | 30.09.2024 | Gemischt |
| J. Safra Sarasin Nachhaltig Immobilien Schweiz | 859 | 761 | 2.52 | 8.2 | 0.79 | 4.11 | 4.11 | 31.12.2024 | Gemischt |
| SFP Swiss Real Estate | 849 | 662 | 1.24 | 20.31 | 0.53 | 4.02 | 4.21 | 31.12.2024 | 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 | 30.09.2024 | Gemischt |
| Swiss Prime Immobilien Schweiz | 4'128 | 3'016 | 2.1 | 26.9 | 0.47 | 4.27 | 4.27 | 30.09.2024 | Gemischt |
| Swisscanto Immobilien Responsible Schweiz | 9'995 | 8'849 | 6.66 | 6 | 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 Real Estate Switzerland | 8'551 | 6'217 | 6.92 | 24.2 | 0.51 | 2.55 | 1.52 | 30.06.2024 | Gemischt |
| | **91'498** | **78'151** | | | | | | | |

Quelle: KGAST, 31.05.2025

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

| Name | Kurs 31.5.2025 | Letzte 12 Monate Hoch | Letzte 12 Monate Tief | Performance YTD | Performance –1 Jahr | Performance –5 Jahre p.a. | Vola. 3 Jahre ann. | NAV P. Aktie (prov.) | Prämie | Ausschüttungs-rendite (%) | Handels-umsatz Mio. CHF | FF-Markt-kapitalisierung Mio. CHF |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SWISS PRIME SITE N | 116.90 | 118.40 | 82.80 | 22.2% | 44.9% | 9.6% | 14.8% | 84.38 | 38.5% | 3.0% | 296.6 | 9'379.4 |
| PSP N | 144.70 | 149.00 | 111.10 | 15.6% | 31.5% | 9.3% | 15.5% | 115.70 | 25.1% | 2.7% | 201.5 | 6'637.1 |
| ALLREAL N | 188.20 | 188.80 | 149.80 | 18.1% | 27.8% | 4.2% | 14.1% | 155.89 | 20.7% | 3.7% | 69.5 | 3'122.8 |
| MOBIMO N | 318.50 | 325.00 | 250.00 | 12.4% | 28.1% | 7.9% | 13.3% | 258.54 | 23.2% | 3.2% | 47.0 | 2'312.9 |
| INTERSHOP I | 139.20 | 142.80 | 114.40 | 14.3% | 20.9% | 10.4% | 11.4% | 98.24 | 41.7% | 4.0% | 11.4 | 759.7 |
| ZUG ESTATE AG | 2170.00 | 2190.00 | 1690.00 | 8.2% | 25.0% | 4.6% | 16.1% | 2086.39 | 4.0% | 2.2% | 2.9 | 642.7 |
| FUNDAMENTA | 18.05 | 18.40 | 15.40 | 11.1% | 12.5% | 6.2% | 11.8% | 16.69 | 8.1% | 3.3% | 4.1 | 542.6 |
| INA INVEST N | 22.80 | 23.70 | 16.00 | 8.0% | 23.7% | | 14.1% | 21.98 | 3.7% | 0.0% | 4.5 | 507.8 |
| PLAZZA N | 383.00 | 383.00 | 293.00 | 15.9% | 31.8% | 9.3% | 8.5% | 355.13 | 7.8% | 2.3% | 2.7 | 499.9 |
| HIAG IMMOBILIEN AG | 101.40 | 101.80 | 72.00 | 22.8% | 42.4% | 5.0% | 14.1% | 117.78 | –13.9% | 3.3% | 10.5 | 466.2 |
| WARTECK N | 2000.00 | 2080.00 | 1640.00 | 8.0% | 19.9% | 3.5% | 12.7% | 1726.53 | 15.8% | 3.5% | 5.6 | 418.6 |
| NOVAVEST N | 38.00 | 38.20 | 32.10 | 7.3% | 13.4% | | 11.4% | 40.80 | –6.9% | 3.7% | 3.5 | 386.5 |
| INVESTIS | 122.50 | 127.00 | 96.40 | 11.7% | 29.2% | 10.1% | 12.1% | 115.62 | 6.0% | 2.1% | 4.4 | 350.9 |
| SF URBAN PROPERTIES | 96.00 | 101.00 | 89.80 | 1.4% | 7.3% | 5.6% | 12.0% | 108.35 | –11.4% | 3.8% | 1.9 | 262.0 |
| EPIC N | 80.60 | 82.00 | 70.00 | 3.5% | 16.4% | | | 77.55 | 3.9% | 3.9% | 1.8 | 228.1 |
| ZUEBLIN N | 37.20 | 38.60 | 24.40 | 9.1% | 50.0% | 11.4% | 23.1% | 41.37 | –10.1% | 2.7% | 1.2 | 59.7 |
| **SXI RE SHARES BROAD** | | | | **16.9%** | **33.2%** | **8.1%** | **11.9%** | | **25.9%** | **2.8%** | **559.4** | **26'576.9** |

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

## Berner Börse

| ISIN | Name | Aktien/ Partizipationschein/Fonds | Kumuliertes Handelsvolumen J 2025 in '000 CHF | 20.3.25 | 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 | 40 | 0.14 | 0.48 | 0.13 |
| CH0023926550 | Swiss Estates AG | N | 112 | 2 | 2.5 | 1.61 |
| CH0019304531 | Swiss Estates AG | PS | 261 | 1.7 | 2.39 | 1.5 |

Quelle: SIX, UBS

*Marktkommentar*

# DIE SIRENENGESÄNGE DES KAPITALS

Beim Assessment von Schweizer Immobilieninvestitionsmanagern spielt unter anderem die Unternehmenskultur eine wichtige Rolle. Wir unterscheiden zwei Archetypen von Investmentmanagern: Typus 1 orientiert sich primär an der Maximierung der Assets under Management (AuM) sowie der Transaktions- und Management-Fees. In solchen Institutionen herrscht kurzfristiges Denken, welches sich auch durch eine übermässig hohe Transaktionsaktivität äussert.

Doch gibt es glücklicherweise auch Typus 2. Solche Institutionen sind von längerfristigem Denken geprägt und orientieren sich an der nachhaltigen Entwicklung ihrer Portfolios. Die Portfolios werden auch hier aktiv gemanagt, jedoch wird jede An- und Verkaufsentscheidung unter dem Gesichtspunkt der Portfolioqualität getroffen. Oft wird hier auch mit dem Bestand gearbeitet und es herrscht keine Maxime des Wachstums der AuM.

Es gibt Marktsituationen, in denen Typus 1 über eine Weile eine stärkere Rendite erwirtschaften kann als Typus 2. Dennoch sind Investmentmanager des Typus 2 zu präferieren, da sich eine gleiche Ausrichtung der Interessen zwischen Investor und Manager längerfristig auszahlt.

Aufgrund der stark gesunkenen Zinsen befinden wir uns in einer Situation, in der wieder reichlich Kapital in den Sektor fliesst. Nach einer Durststrecke kann es zwar sinnvoll sein, Kapital zu holen, wenn dies aus Portfoliosicht Sinn macht. Doch eine Kapitalerhöhung nach der anderen durchzuführen, ist ein deutliches Zeichen dafür, dass der Investmentmanager zur ersten Gruppe zählt.



Zoltan Szelyes, CEO Macro Real Estate AG

Die Verlockungen sind gross. Doch in einem solchen Umfeld werden genau die Fehler gemacht, die in einer Baisse am stärksten bereut werden. Welcher Investitionsmanager kann den Sirenengesängen des Kapitals widerstehen – und handelt diszipliniert im Sinne der Anleger?

## Gewinner und Verlierer dieser Welt* Per 31. Mai 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 | 88764.86 | 3.72% | 1.66% | 6.37% | US74340W1036 | 108.60 |
| DIGITAL REALTY TST. | US | 50883.15 | 2.85% | 21.67% | 13.78% | US2538681030 | 171.52 |
| PUBLIC STORAGE | US | 47657.77 | 3.89% | 17.08% | 4.19% | US74460D1090 | 308.41 |
| SIMON PROPERTY GROUP | US | 46886.18 | 5.15% | 13.27% | 8.42% | US8288061091 | 163.07 |
| REALTY INCOME | US | 45039.57 | 5.69% | 12.83% | –2.46% | US7561091049 | 56.62 |
| GOODMAN GROUP | AU | 37903.5 | 0.91% | –0.92% | 17.12% | AU000000GMG2 | 32.92 |
| EXTRA SPACE STRG. | US | 28253.61 | 4.29% | 8.76% | 7.06% | US30225T1025 | 151.15 |
| SUN HUNG KAI PROPERTIES | HK | 27424.09 | 4.45% | 17.32% | 18.83% | HK0016000132 | 84.25 |
| AVALONBAY COMMNS. | US | 25929.77 | 3.39% | 10.75% | 1.67% | US0534841012 | 206.77 |
| VENTAS | US | 25552.76 | 2.99% | 31.84% | –5.37% | US92276F1003 | 64.28 |

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

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

| Aktie | Land | Börsenwert in Mio. EUR | Dividenden Bruttorendite in % | Performance 1 Jahr in % | Performance 1 Monat in % | Ticker | Kurs in Heimwährung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PARAMOUNT GROUP | US | 1168.27 | 0.00% | 33.97% | 42.35% | US69924R1086 | 6.05 |
| HONG KONG LAND HDG. | BM | 9999.37 | 4.45% | 61.17% | 25.49% | BMG4587L1090 | 5.17 |
| COFINIMMO | BE | 2887.69 | 5.73% | 31.97% | 24.78% | BE0003593044 | 75.80 |
| FRANKLIN STR.PROPS. | US | 166.03 | 2.20% | –5.86% | 19.74% | US35471R1068 | 1.82 |
| LINK REAL ESTATE INVESTMENT TRUST | HK | 12081.89 | 6.54% | 37.90% | 19.17% | HK0823032773 | 41.65 |
| SUN HUNG KAI PROPERTIES | HK | 27424.09 | 4.45% | 17.32% | 18.83% | HK0016000132 | 84.25 |
| UNIBAIL RODAMCO WE STAPLED UNITS | FR | 11950.5 | 4.19% | 7.40% | 17.51% | FR0013326246 | 83.46 |
| HENDERSON LD.DEV. | HK | 13351.14 | 7.33% | 9.03% | 17.46% | HK0012000102 | 24.55 |
| GOODMAN GROUP | AU | 37903.5 | 0.91% | –0.92% | 17.12% | AU000000GMG2 | 32.92 |
| ICADE REIT | FR | 1841.83 | 18.96% | 5.53% | 15.60% | FR0000035081 | 24.16 |

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

| Aktie | Land | Börsenwert in Mio. EUR | Dividenden Bruttorendite in % | Performance 1 Jahr in % | Performance 1 Monat in % | Ticker | Kurs in Heimwährung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| HUDSON PACIFIC PROPS. | US | 231.65 | 0.00% | –61.73% | –18.78% | US4440971095 | 1.86 |
| ALEXANDRIA REAL ESTATE EQUITIES REIT | US | 10695.26 | 7.52% | –38.02% | –9.83% | US0152711091 | 70.19 |
| BRANICKS GROUP N | DE | 151.42 | 0.00% | –26.79% | –9.63% | DE000A1X3XX4 | 1.81 |
| ABRDN PROPERTY INCOME TRUST | GB | 24.45 | 109.72% | 9.56% | –7.85% | GB0033875286 | 5.40 |
| TANGER | US | 2970.7 | 3.93% | 11.25% | –7.26% | US8754651060 | 29.80 |
| VENTAS | US | 25552.76 | 2.99% | 31.84% | –5.37% | US92276F1003 | 64.28 |
| NATIONAL HEALTH INVRS. | US | 2982.32 | 4.96% | 15.24% | –4.30% | US63633D1046 | 72.51 |
| MAPLETREE LOGIST.TRUST | SG | 3847.8 | 5.98% | –11.03% | –4.29% | SG1S03926213 | 1.11 |
| VERIS RESIDENTIAL | US | 1249.46 | 2.11% | 1.16% | –4.28% | US5544891048 | 15.20 |
| AGREE REALTY | US | 7297.25 | 4.08% | 29.18% | –4.10% | US0084921008 | 75.30 |

## Immobilienanlagevehikel (Schweiz und Ausland) im Vergleich

| Gesamtrendite | Performance 1m per 31.5.2025 | Performance YTD | Performance 1y p.a. | Performance 3y p.a. | Performance 5y p.a. |
|---|---|---|---|---|---|
| EPRA NAREIT Global Index in USD | 2.52% | 1.74% | 11.28% | 0.83% | 5.60% |
| EPRA NAREIT US Index in USD | 2.04% | –4.19% | 12.06% | 2.40% | 9.16% |
| EPRA NAREIT Eurozone Index in EUR | 6.26% | 7.00% | 6.98% | –1.53% | 0.18% |
| EPRA NAREIT UK Index in GBP | 3.36% | 9.75% | –2.33% | –6.64% | 0.93% |
| EPRA NAREIT JPY Index in JPY | 1.79% | 6.48% | 4.98% | 6.01% | 8.52% |
| FTSE EPRA/NAREIT HONGKONG in HKD | 9.62% | 13.82% | 20.51% | –6.46% | 0.34% |
| Schweizer Immobilienaktien in CHF | 0.89% | 12.15% | 33.17% | 9.67% | 8.05% |
| SIX Schweizer Immobilienfonds in CHF | 3.49% | 0.97% | 17.92% | 6.01% | 5.51% |
| KGAST Immobilienstiftungen in CHF | 0.28% | 1.03% | 4.22% | 3.46% | 4.20% |

*Prisma Previous Responsible*

## ANLAGEGRUPPE PLANT EMISSION

Die von Gefiswiss gemanagte Immobilienanlagegruppe Prisma Previous Responsible Residential Real Estate hat eine Kapitalerhöhung angekündigt. Von Mitte Juni an sollen laut einer Ankündigung der Westschweizer Prisma Anlagestiftung 40 bis 50 Mio. CHF frisches Kapital eingesammelt werden. Die Anlagegruppe setzt auf selbst entwickelte Wohnungen und Quartiere und legt besonderes Augenmerk auf generationenübergreifende Durchmischung. Mindestens 20 Prozent der Wohnungen können gemäss den Richtlinien von Gefiswiss an die Bedürfnisse älterer Menschen oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität angepasst werden. Die $CO^2$-Bilanz des ausschliesslich aus neuen oder umfangreich renovierten Immobilien bestehenden Gebäudeparks beträgt den Angaben zufolge weniger als 5 kg/qm.

Die neuen Mittel sollen den Angaben zufolge in laufende Projekte in Saint-Aubin, Pomy, Monthey, und Marly eingesetzt werden. Mit diesen vier Projekten entstehen bis 2029 mehr als 500 neue Wohnungen. Das verwaltete Vermögen der Anlagegruppe beträgt derzeit 111 Mio. CHF. **AW**

*Realstone Anlagestiftung*

## RIRS STEIGERT GESAMTVERMÖGEN

Die Realstone Anlagestiftung hat im Geschäftsjahr 2024 für die Anlagegruppe RIRS vier Liegenschaften mit einem Verkehrswert von insgesamt 50,66 Mio. CHF in Genf, Versoix (GE), Ecublens (VD) und Schaffhausen erworben. Einschliesslich dieser Akquisitionen habe sich das Gesamtvermögen um 16 Prozent auf 359,17 Mio. CHF erhöht, teilt Realstone mit. Die Fremdfinanzierungsquote sei dank Kapitalerhöhungen auf 20,22 Prozent gesunken, was eine «zusätzliche Akquisitionskapazität» schaffe.




Die neu erworbene Liegenschaft Rue Madame-de-Staël 9 in Genf

Der zur Bewertung des Immobilienbestandes verwendete Kapitalisierungssatz blieb laut Angaben der Anlagestiftung stabil. Daraus hätten ausgeglichene Neubewertungen des Portfolios resultiert. «Die Anlagerendite von 2,61 Prozent konnte somit im Wesentlichen durch den Nettoertrag des Portfolios generiert werden», heisst es.

Der realisierte Erfolg der Anlagegruppe RIRS legte im Berichtszeitraum um rund 27 Prozent auf 7,20 Mio. CHF zu. Der Gesamterfolg vervierfachte sich hingegen auf 7,21 Mio. CHF. Als Grund dafür benennt Realstone ein ausgeglichenes Bewertungsergebnis, nach einem Bewertungsverlust von rund 4 Mio. CHF, der im Vorjahr angefallen war.

Zu den neu erworbenen Liegenschaften der Anlagegruppe RIRS zählen die Immobilie Avenue du Tir Fédéral 28 in Ecublens im Kanton Waadt, welche für 9,72 Mio. CHF erworben wurde, sowie zwei Zukäufe in der Stadt Schaffhausen (Bergstrasse 2/4/4a und Weinsteig 61/63) für 12,50 Mio. CHF, ferner die Immobilie Rue Madame-De-Staël 9 in der Stadt Genf (14,30 Mio.) sowie das Gebäude Grand-Montfleury 4 in Versoix im Kanton Genf (11,05 Mio. CHF). Der einzige Verkauf der Anlagegruppe betraf die Bellikonerstrasse 2 in Künten im Kanton Aargau für 1,69 Mio. CHF. **AW**

*Swiss Prime Anlagestiftung*

## WOHNQUOTE STEIGT

Bei der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» stehen die Zeichen auf weiterem Wachstum. Das 1. Quartal 2025 hat die Anlagegruppe mit einer kumulierten Anlagerendite von 0,78 Prozent abgeschlossen (Q1 2024: 0,88%). Laut Quartalsbericht führten Zukäufe und Projektinvestitionen zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Immobilienportfolios von rund 4 Mrd. auf 4,2 Mrd. CHF. Die Leerstandsquote liegt im 1. Quartal praktisch unverändert bei 1,6 Prozent.

Per 1. Januar 2025 wurde eine Wohnüberbauung in Rubigen im Kanton Bern mit Baujahr 1997 akquiriert. Dabei handelt es sich um die Reihenhaussiedlung «Hirschweid» mit 61 Wohneinheiten und 117 Parkplätzen. Sie sei teilsaniert und gut erhalten, teilt die Swiss Prime AST weiter mit. Nach Recherchen der IB+Redaktion wurde die Siedlung 2016 nach Entwürfen der J. Höhn + Partner Architekten AG renoviert. Auftraggeber war die Helvetia Versicherungen Bern.

Ihre jüngste, auf 120 Mio. CHF ausgelegte Öffnung führte die Anlagegruppe von Mitte Mai bis Mitte Juni durch. Swiss Prime AST strebt eine weitere Erhöhung der Wohnquote für «SPA Immobilien Schweiz» an. Sie soll nach Abschluss der aktuellen Projektpipeline bei über 60 Prozent liegen. Bis 2027 werden 500 Wohnungen neu erstellt, laufende Projekte gibt es u.a. in Plan-les-Ouates bei Genf, in Biel, Muttenz, Luzern und Zuchwil. In den letzten vier Jahren hat die Anlagegruppe Projekte mit 687 Wohnungen abgeschlossen. **AW**

ANZEIGE

VERTINA
ANLAGESTIFTUNG
www.vertina.ch

*Plazza AG*

## DEAL IM KANTON ZÜRICH



Peter Lehmann, VPR Plazza AG

Die Plazza AG vermeldet den Kauf einer Firma in Affoltern am Albis (ZH): Rückwirkend zum 1. Januar 2025 hat die Gesellschaft Ende Juni 100 Prozent der Aktien der A. Schönbächler & Co AG übernommen. Interessant ist der Deal nicht zuletzt deshalb, da Plazza damit auch Zugriff auf zwei Liegenschaften erhält, von denen eine mit zusätzlichen Wohnungen überbaut werden kann. Das Unternehmen hält auf rund 14.500 qm zentral gelegene Liegenschaften in Affoltern mit 48 Wohnungen und einer Entwicklungsparzelle.

Den Wohnanteil der Bestandesliegenschaften beziffert Plazza mit 85 Prozent und den jährlichen Mietertrag mit 1,2 Mio. CHF bei einer Leerstandsquote von 1,4 Prozent. Für die erwähnte Entwicklungsliegenschaft liege eine rechtskräftige Baubewilligung zur Realisierung von 92 Wohnungen vor, heisst es. Nach Abschluss der Entwicklung, der für 2028 geplant ist, wird ein Mietzinspotenzial 4,8 Mio. CHF erwartet; die Bruttorendite entspricht 3,4 Prozent.

«In der attraktiven Lage dieser Akquisition zwischen Zürich und Zug orten wir viel Potenzial», erklärt Peter Lehmann, Präsident des Verwaltungsrats der Plazza AG. Die insgesamt 140 Wohnungen ergänzten «die klare geografische und segmentspezifische Ausrichtung unseres Portfolios in idealer Weise». **AW**

*Züblin Immobilien Holding AG*

## AKTIONÄRSGRUPPE FORDERT MEHR DIVIDENDE

Mit der Dividendenpolitik der Züblin Immobilien Holding AG sind einige Aktionäre des Immobilienkonzerns offenbar nicht einverstanden. Bei der Präsentation der Geschäftszahlen für 2024 hatte die Gesellschaft angekündigt, angesichts des operativen Ergebnisses (EPRA-Earnings) von 1,29 CHF/Aktie ihre bisher verfolgte «stabile Dividendenpolitik» weiter fortführen zu wollen. Mit einer beantragten steuerfreien Ausschüttung von 1,00 CHF pro dividendenberechtigter Namenaktie wolle man sicherstellen, dass ausreichend Mittel für Immobilieninvestitionen in der Gesellschaft verbleiben.

Wie mehrere Finanzmedien unter Berufung auf die Anfang Juni publizierte Einladung zur Generalversammlung am 26. Juni 2025 berichten, beantragt der Aktionär Marcel Vögtlin die Ausschüttung einer Dividende von 1,30 Franken je Aktie aus der Kapitaleinlagereserve – also 30 Rappen mehr als der Verwaltungsrat vorschlägt. Der Züblin-Verwaltungsrat lehne den Aktionärsantrag auf eine höhere Dividende ab, erklärte Züblin-CEO Philippe Brändle gegenüber der Nachrichtenagentur AWP. Vögtlin zählt zur Aktionärsgruppe Wiederkehr Associates, welche 17,07 Prozent an der Züblin Holding hält. Gemäss den Medienberichten beantragt zudem die Lamesa Holding, mit 41,65 Prozent der Anteile die grösste Züblin-Aktionärin, die Zuwahl von zwei neuen Verwaltungsrat-Mitgliedern, namentlich Alexandra Karachurina und Jürg Wyser. Einen Antrag auf Zuwahl von Marc Zollinger als unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats habe ferner der Aktionär Rudolf Hänggi, der jüngst einen Anteil von 15 Prozent an Züblin gemeldet hat.

Bei Züblin interpretiert man die Aktionärsanträge dahingehend, dass der Verwaltungsrat um drei Personen erweitert werden soll. Nimmt die Generalversammlung die Anträge an, zählen zu dem Aufsichtsgremium künftig sieben statt bisher vier Personen. Der Ausgang der Abstimmungen der Generalversammlung der Züblin Holding AG lag bei Redaktionsschluss nicht vor. **BW**

*Procimmo Group AG*

## MEHR GEWINN, HÖHERE DIVIDENDE

Die Procimmo Group AG blickt auf ein erfolgreich verlaufenes Geschäftsjahr 2024 zurück. Angesichts des deutlich höheren Gewinns spricht die Gesellschaft von einem «Rekordjahr mit gestiegener Profitabilität». Der konsolidierte Gewinn legte um 24 Prozent auf 17,0 Mio. CHF zu, wofür laut Mitteilung der Anstieg der Verwaltungserlöse sowie die Zunahme der Mieteinnahmen und des Transaktionsvolumens verantwortlich waren. Die Dividende soll 28 Rappen pro Namenaktie betragen, was einer Erhöhung von 40 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Das Jahr stand insbesondere im Zeichen einer Neuorganisation der Assetmanagement-Aktivitäten. Diese waren bislang aufgeteilt zwischen einer 100prozentigen Procimmo-Tochter und der Solutions & Funds SA, an welcher Procimmo gut 48 Prozent der Anteile hielt. Procimmo entschied sich zum Verkauf dieser Beteiligung und leitete gleichzeitig die Reorganisation der Vermögenswerte von 4 Mrd. CHF in zwei separate SICAVs ein.
Wie Procimmo jüngst vermeldete, wurde das Anteilspaket an der Solutions & Funds SA inzwischen verkauft. Die Übertragung der Aktien sei «zugunsten eines bestehenden Aktionärs» des Fondsverwalters mit Sitz in Morges erfolgt. Den Ausstieg bei Solutions & Funds hatte Procimmo bereits im April letzten Jahres angekündigt. Im Rahmen einer strategischen Neuausrichtung wurde zudem eine eigene FINMA-Bewilligung als Fondsleitung beantragt. Inzwischen erledigt Procimmo die Fondsverwaltung im eigenen Haus. **BW**



Arno Kneubühler, CEO Procimmo AG

*Edmond de Rothschild*

# KREDITE FÜR DIE WASSERSTOFF-INFRASTRUKTUR

Mit der Kredit-Plattform «Bridge» investiert Edmond de Rothschild in Infrastrukturprojekte. Die Plattform investiert in eine Vielzahl von Sektoren, darunter Digitale Infrastruktur, Energie, Transport, öffentliche Dienstleistungen und soziale Infrastruktur. Eine der neuesten Finanzierungen fliesst in Höhe von 53 Mio. CHF in vier Anlagen für grüne Wasserstoff-Produktion in Frankreich und Deutschland. Die vier Areale, für die der Rothschild-Fonds die Kredite strukturiert, gehören zum Pionierprojekt Lhyfe, das sich als Vorreiter der erneuerbaren Wasserstoff-Produktion sieht. Zwei der vier finanzierten Anlagen bestehen bereits – in Buléon in der Bretagne sowie in Schwäbisch-Gmünd in Deutschland. Hinzu kommen zwei neu entstehende Produktionsstätten in den französischen Orten Le Cheylas und Croixrault.

Bridge hat laut CIO Jean-Francis Dusch seit der Auflage im Jahr 2014 über 6,5 Mrd. Euro eingesammelt. Schweizerische Investoren haben daran einen Anteil von rd. 600 Mio. CHF, ergänzt sein Kollege Hendrik Steenbergen, Senior Institutional Sales bei Edmond de Rothschild in Genf. Mehr als die Hälfte – 350 Mio. CHF – entfallen dabei auf 25 Westschweizer Mandate, für die restliche Summe kommen drei deutsch-schweizerische Investoren auf – darunter eine Anlagestiftung. Das Interesse aus der Schweiz sei besonders bei Pensionskassen hoch, erläutert Steenbergen im Gespräch mit IMMOBILIEN Business.

Fremdkapital ist in diesem Segment sehr begehrt, betont Steenbergen. Typischerweise würden Infrastrukturprojekte zu 80 Prozent fremdfinanziert, während 80 Prozent des eingesammelten Kapitals auf die Eigenkapitalseite fliesse. Dabei biete die Debt-Seite ein attraktiveres Risiko-Rendite-Profil. Das liege nicht zuletzt an den vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten bei der Strukturierung der Kredite, insbesondere bei den Covenants. «Das Risiko eines Kapitalverlustes ist praktisch null», verspricht CIO Dusch. Schweizer Investoren dürfen Steenbergen zufolge eine Rendite von 4 bis 6 Prozent erwarten. Von einer beispielhaften Brutto-Rendite in Höhe von 7,5 Prozent gehen demnach 50 Basispunkte als Management-Gebühr ab und weitere 1,5 Prozent für Währungsabsicherung. Basis-Währung ist der Euro. **AW**




Die Anlage in Buléon in der Bretagne

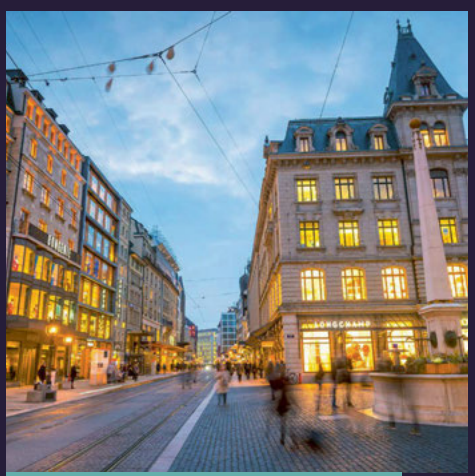
ANZEIGE

SFP
Swiss Finance & Property Group

**Ihr unabhängiges Kompetenzzentrum für Real Assets.**

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

Mehr erfahren: sfp.ch | sfurban.ch | sfp-ast.ch



# «Big beautiful bill»

**INVESTMENTMÄRKTE –** *Für ausländische Anleger steigen die Risiken am US-Markt. Nach einem neuen Gesetzentwurf wird es möglich, die Steuern auf Dividenden und Gewinne aus Aktien, Bonds und Immobilien deutlich anzuheben.*

*Text:* **RICHARD HAIMANN**

Für US-Präsident Donald Trump ist es «the big beautiful bill», das «grosse, schöne Gesetz». Und es ist – so formuliert es die Nachrichtenagentur Reuters – ein «Vorschlaghammer» gegen ausländische Investoren. Gemeint ist «Section 899» des gerade vom US-Repräsentantenhaus verabschiedeten Haushalts- und Steuerpakets. Dieser Paragraph ermöglicht dem US-Präsidenten, die zurzeit geltenden Steuern für ausländische Anleger auf Dividenden, Zinscoupons, Veräusserungsgewinne und Mieterträge aus Aktien, Bonds und Immobilien um bis zu 20 Prozent anzuheben. Der Paragraph gilt als Drohkulisse in dem von Trump gegen andere Staaten begonnenen Handelskrieg. «Diese Gesetzgebung ermöglicht der US-Regierung, den Handelskrieg in einen Kapitalkrieg umzuwandeln, wenn sie dies wünscht», sagt George Saravelos, Global Head of FX Research der Deutschen Bank (FX steht für Foreign Exchange oder Forex, sprich den Markt für Devisen, A.d.R.).

Bislang ist die Klausel nicht in Kraft, doch sollte sie aktiviert werden, könnte sie auch für ausländische Anleger gravierende Konsequenzen haben – insbesondere für jene, die US-Aktien halten. Schweizer Investoren etwa versteuern derzeit ihre Erträge in den USA mit 15 Prozent. Die Abgabenlast würde auf bis zu 35 Prozent steigen – sollte Trump die Option ziehen. Bei Doppelbesteuerungsabkommen der USA mit anderen Staaten, darunter Deutschland und Frankreich, gilt gegenwärtig eine Quellensteuer von 30 Prozent. In diesen Fällen könnte die von den Vereinigten Staaten einbehaltene Steuer auf bis zu 50 Prozent steigen. «Passiert das Gesetz in dieser Form auch den Senat, werden ausländische Investoren nicht mehr in US-Immobilien und Real Estate Investment Trusts investieren», sagt Bernhard Köhler, CEO der auf institutionelle Immobilieninvestoren fokussierten Beratungsgesellschaft Swisslake Capital in Pfäffikon.

Wie im Repräsentantenhaus haben auch im Senat Trumps Republikaner die Mehrheit. Real Estate Investment Trusts, kurz REITs, sind börsenkotierte Immobilienunternehmen mit steueroptimiertem Status. Sie müssen ihre Gewinne nicht versteuern, sondern zu mindestens 90 Prozent an ihre Aktionäre ausschütten. Dies macht US-REITs bislang zu präferierten indirekten Immobilieninvestments bei auf kontinuierliche Cashflows fokussierten Pensionskassen und Versicherungen. Köhler empfiehlt Schweizer und anderen ausländischen Investoren, sich von diesen Papieren und Immobilien in den USA zu trennen, sollte der Senat das Gesetz mit Section 899 verabschieden. «Wer dort in REITs und Liegenschaften investiert ist, sollte dann sofort aussteigen, um sein Kapital zu retten.»



*«Passiert das Gesetz auch den Senat, werden ausländische Investoren nicht mehr in US-Immobilien und REITs investieren.»*

Bernhard Köhler, Swisslake Capital

## «ERHEBLICHE KAPITALABFLÜSSE»

Trump habe in den vergangenen Monaten wiederholt «ökonomisch vollkommen irrational gehandelt», sagt Köhler. «Die Frage lautet nicht, ob, sondern wann der US-Präsident an der Steuerschraube drehen wird, wenn er die Macht dazu erhält.» Sobald die Steuern angehoben werden, dürften internationale Investoren aus diesen Assets flüchten. «Die Börsenkurse der REITs und die Marktwerte von US-Liegenschaften werden kräftig einbrechen, wenn alle ausländischen Investoren gleichzeitig zur Ausgangstür drängen», sagt Köhler.

Passiere das Gesetz unverändert den Senat, würden US-Assets für internationale Investoren an Wert verlieren, warnt auch Emmanuel Cau, Stratege der britischen Bank Barclays, seine Kunden in einem Schreiben. «Es könnte zu erheblichen Kapitalabflüssen kommen, wenn Section 899 in seiner jetzigen Form in Kraft tritt.»

Andreas Loepfe, Inhaber und CEO des unabhängigen Immobilieninvestmentmanagers InReim in Zürich, rät privaten Investoren von weiteren Investments in US-Immobilien und REITs ab, bis sich die steuerliche Situation geklärt hat. «Dies, weil sich auch die bereits hohen FX-Hedgingkosten aufgrund einer weiter steigenden Zinsdifferenz zwischen der Schweiz und den USA noch erhöhen könnten», sagt Loepfe. «Hingegen sollten Investoren, die bereits US-Liegenschaften als langfristige Anlage besitzen, an diesen festhalten», sagt Loepfe. «Sollten ausländische Investoren Objekte abstossen, werden die Immobilienpreise nur geringfügig unter Druck kommen, da US-Investoren kapitalkräftig genug sind, um mit Käufen den Markt zu stabilisieren. Hingegen sollten Investoren, die bereits US-Liegenschaften als langfristige Anlage besitzen, an diesen festhalten».



SCHWEIZER
IMMOBILIENGESPRÄCHE

## 105. Schweizer Immobiliengespräch

# Save the Date

## Dienstag, 23. September 2025

Metropol Restaurant, Zürich

**Melden Sie sich jetzt an!**

Anmeldung und weitere Informationen:
https://www.immobiliengespraeche.ch/anmeldung-23-september-2025/

Sponsoren :

HSLU Hochschule Luzern · allride · alpha inside consultants · Amenti · energie360°

IMMOBILIEN BUSINESS Das Schweizer Immobilien-Magazin



# Bauherrenberatung
# Immobilienberatung
# Unternehmensberatung

Brandenberger+Ruosch AG erbringt seit 1965 qualitativ hochstehende Beratungs- und Managementleistungen für Bauherren, Investoren, Eigentümer und Nutzer. Wir unterstützen umfassend rund um Immobilien und Infrastrukturanlagen. Unsere Leistungen decken dabei sämtliche Belange und Phasen von der Projektentwicklung bis zum Betrieb ab. Instrumente und Methoden wie BIM, Datenmanagement oder Prozessmodellierung richten wir dabei nach den Bedürfnissen unserer Kunden.

Wir engagieren uns für Ihre Projekte, leiten diese für Sie, optimieren den Lebenszyklus von einzelnen Objekten oder erarbeiten Strategien für ganze Portfolios. Leistungen in der Unternehmensberatung für die gesamte Bau- und Immobilienbranche runden unser Profil ab.

www.brandenbergerruosch.ch
Zürich Bern Luzern

Brandenberger Ruosch