

05.05.2026

Immobilien Marktkommentar

Die Nachfrage wurde in erster Linie durch die Reinvestition ausgeschütteter Dividenden ausgelöst, insbesondere des marktführenden UBS Sima. Im Rahmen der Jahresergebnisveröffentlichung verdeutlichte UBS Sima erneut die Herausforderungen im Bereich Hotelinvestitionen. Der Verkauf des Hotels Kameha zu rund 60 % der ursprünglichen Gestehungskosten führte zu einem erheblichen realisierten Verlust. Aufgrund bereits in den Vorjahren vorgenommener Abschreibungen blieb der Effekt im abgelaufenen Geschäftsjahr jedoch begrenzt. Dennoch zeigt sich, dass es bislang keinem Schweizer Asset Manager gelungen ist, Hotelinvestitionen nachhaltig erfolgreich zu managen. Dies ist umso bemerkenswerter, als dass Investoren weiterhin Interesse an echten Diversifikationslösungen in diesem Segment befürworten. Mit Blick auf die Performance im April haben die genannten Reinvestitionen den SWIIT auf ein neues Allzeithoch getrieben. In den kommenden Wochen dürfte die Aktivität der Asset Manager hoch bleiben, was weiterhin zu erhöhten Marktschwankungen führen kann. Bei grosskapitalisierten Titeln wie PSP, SPS und Mobimo kam es zuletzt zu Gewinnmitnahmen. Die von internationalen Investoren erwartete Entspannung der geopolitischen Lage im Iran führte zudem zu einer Reduktion von sogenannten „Safe-Haven“-Positionen. In der Schweiz bleibt das Umfeld insgesamt stabil. Allerdings prüft der Bundesrat erneut eine Verschärfung der Lex Koller. Dies ist insofern bemerkenswert, als zahlreiche fundierte Studien zum Schluss kommen, dass eine solche Verschärfung keinen wesentlichen Beitrag zur Entschärfung der Wohnungsknappheit leisten würde. Zwar ist der Anteil ausländischer Investoren an kotierten Immobiliengesellschaften und Fonds insgesamt begrenzt, das Risiko von Kollateralschäden bleibt jedoch real. Vor diesem Hintergrund erscheint es zentral, die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Konsequenzen solcher regulatorischen Eingriffe sorgfältig zu analysieren.

Chronique immobilière

La demande a été principalement soutenue par le réinvestissement des dividendes distribués, en particulier par le fonds leader UBS Sima. Dans le cadre de la publication de ses résultats annuels, UBS Sima a une nouvelle fois mis en évidence les défis liés aux investissements hôteliers. La vente de l'hôtel Kameha, à environ 60 % de son prix de revient initial, a entraîné une perte réalisée significative. Toutefois, en raison des amortissements déjà effectués les années précédentes, l'impact sur l'exercice écoulé est resté limité. Il apparaît néanmoins qu'à ce jour, aucun gestionnaire d'actifs suisse n'est parvenu à gérer durablement avec succès des investissements dans l'hôtellerie. Cela est d'autant plus notable que les investisseurs continuent de manifester un intérêt pour de véritables solutions de diversification dans ce segment. En ce qui concerne la performance du mois d'avril, les réinvestissements mentionnés ont propulsé l'indice SWIIT à un nouveau sommet historique. Au cours des prochaines semaines, l'activité des gestionnaires devrait rester soutenue, ce qui pourrait continuer à alimenter la volatilité des marchés. Du côté des grandes capitalisations telles que PSP, SPS et Mobimo, des prises de bénéfices ont récemment été observées. L'apaisement attendu ou souhaité par les investisseurs internationaux des tensions géopolitiques liées à la situation en Iran a conduit à une réduction des positions dites « refuges ». En Suisse, l'environnement reste globalement stable. Toutefois, le Conseil fédéral examine à nouveau un durcissement de la Lex Koller. Cette démarche est d'autant plus surprenante que de nombreuses études sérieuses concluent qu'un tel durcissement n'apporterait pas de contribution significative à la résolution de la pénurie de logements. Bien que la part des investisseurs étrangers dans les sociétés immobilières cotées et les fonds reste globalement limitée, le risque d'effets collatéraux demeure réel. Dans ce contexte, il apparaît essentiel d'évaluer avec soin les conséquences économiques et sociétales de telles interventions réglementaires.

Real estate market commentary

This rebound of the indirect Swiss real estate market was primarily driven by the reinvestment of distributed dividends, most notably from the market-leading UBS Sima fund. In its annual results, UBS Sima once again highlighted the structural challenges associated with hotel investments. The disposal of the Kameha Hotel at approximately 60% of its original acquisition cost resulted in a substantial realized loss. However, given prior impairments recognized in earlier periods, the impact on the most recent financial year remained contained. Nevertheless, this case underscores a broader observation: to date, no Swiss asset manager has consistently demonstrated the ability to generate sustainable returns in the hotel segment—despite ongoing investor demand for genuine diversification within real estate portfolios. The performance in April reflected these dynamics, with dividend reinvestments driving the SWIIT Index to a new all-time high. Looking ahead, elevated activity levels among asset managers are expected to persist, likely contributing to continued market volatility. Conversely, profit-taking has recently been observed among large-cap names such as PSP, Swiss Prime Site, and Mobimo. In parallel, easing geopolitical tensions—particularly in Iran—have led international investors to partially unwind safe-haven allocations. Domestically, the Swiss market environment remains fundamentally stable. However, the Federal Council's renewed consideration of a tightening of the Lex Koller introduces an additional layer of regulatory uncertainty. This is noteworthy given that multiple empirical studies suggest such measures would have limited effectiveness in addressing housing shortages. While foreign ownership in listed real estate vehicles remains modest, the risk of unintended consequences should not be underestimated. Against this background, it seems crucial to carefully analyse the economic and social consequences of such regulatory interventions.

Disclaimer: Dieses Dokument stellt kein Angebot, keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes und auch keine Einladung zum Erwerb von Wertpapieren oder Finanzinstrumenten dar. Dieses Dokument ist keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung und keine Finanzanalyse. Es ersetzt nicht die gesetzlich vorgeschriebene umfassende Anlageberatung, Risikoaufklärung und / oder eine Vermögensverwaltung. Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind unverbindlich und können sich jederzeit ändern. Die Verwendung der in diesem Dokument enthaltenen Informationen erfolgt auf eigene Gefahr. Eine Haftung für die getätigten Aussagen ist ausdrücklich ausgeschlossen. Investitionen sind mit Risiken verbunden. Etwaige Angaben zu Wertentwicklungen beziehen sich auf die Vergangenheit und stellen daher keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Entwicklung dar.