

02.09.2025

Immobilien Marktkommentar

Nach den Sommerferien haben zahlreiche Immobilienfonds und -aktien ihre Halbjahresergebnisse publiziert. Insgesamt waren diese geprägt von positiven Neubewertungen. Dennoch sind die NAV nicht bei allen Produkten gestiegen. Auf operativer Ebene zeigt sich ein gemischtes Bild: steigende Einnahmen bedeuten nicht zwangsläufig, dass die Manager überzeugend gearbeitet haben. Viele Produkte wachsen derzeit vor allem über Kapitalerhöhungen – und investieren die frischen Mittel in einen nach wie vor teuren Markt. Genau hier zeigt sich die Fähigkeit der Manager: kaufen kann jeder, doch nachhaltige Wertschöpfung zu erzielen erfordert Geschick, Erfahrung und viel Mut – insbesondere auch den erwirtschafteten Wert im richtigen Moment zu realisieren. Immobilien bleiben für Investoren sehr gefragt. In einem Umfeld, in dem Obligationen nach wie vor kaum attraktive Renditen bieten, ist der Immobilienmarkt eine bevorzugte Anlageklasse. Zudem hat sich der Immobiliensektor gerade in den Krisenjahren 2022–2023 als stabil erwiesen. Zwar konnten viele Manager in dieser Phase nicht antizyklisch reagieren und haben damit Chancen verpasst, dennoch hat der Markt bewiesen, dass er langfristig trägt. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, getrieben durch anhaltende Migration, während die Leerstandsquoten rekordtief sind. Gleichzeitig steigen die politischen Risiken: in Zürich stehen in den kommenden 24 Monaten mehrere Volksabstimmungen an (Wohnschutz-Initiative, Mietpreis-Initiative, Vorkaufsrechts-Initiative sowie die Grüne Wohnungsinitiative). Diese könnten den Wohnungsmarkt beeinflussen, betreffen aber Geschäftsliegenschaften weniger direkt. Dort hingegen sind es die konjunkturellen Unsicherheiten, die belasten: ein zentrales Thema ist die Refinanzierung. Banken verlangen zunehmend höhere Margen auf Hypotheken. Hintergrund ist einerseits der geringere Risiko-Appetit bei vielen Instituten, andererseits die starke Stellung der UBS, die sich dies mit markant höheren Margen bezahlen lässt. Fazit: Trotz einzelner Herausforderungen bleiben Schweizer Immobilien ein stabiles und langfristig attraktives Investment. Die Nachfrage ist hoch, die tiefen Zinsen sprechen für Kontinuität und Stabilität. Entscheidend ist es, auf eine kluge Diversifikation und auf Manager zu setzen, die mit aktiver Steuerung, Mut und Weitsicht echten Mehrwert schaffen. Wer dies berücksichtigt, wird auch in Zukunft vom attraktiven Potenzial dieses Sektors profitieren.

Chronique immobilière

Après la pause estivale, de nombreux fonds et sociétés immobilières ont publié leurs résultats semestriels. Globalement, les réévaluations se sont révélées positives, mais la progression des VNI n'a pas été uniforme. Sur le plan opérationnel, le tableau est nuancé : une hausse des revenus ne reflète pas toujours une véritable performance de gestion. Nombre de véhicules de placement poursuivent aujourd'hui leur croissance principalement via des augmentations de capital, investissant dans un marché difficile. Dans ce contexte, la qualité du management fait la différence : acheter est à la portée de tous, mais générer une création de valeur durable exige savoir-faire et courage – notamment pour concrétiser les gains au moment opportun. L'immobilier continue de susciter un fort intérêt de la part des investisseurs. Dans un environnement où les obligations offrent peu de rendement, il reste une classe d'actifs privilégiée. Le secteur a par ailleurs démontré sa résilience au cours des années de taux croissants de 2022 à 2023. Même si certains gestionnaires n'ont pas su adopter une approche contracyclique, manquant ainsi des opportunités, le marché confirme sa solidité sur le long terme. La demande de logements demeure très soutenue, portée par une migration persistante et des taux de vacance historiquement bas. Les risques politiques s'intensifient toutefois : Zurich sera le théâtre de plusieurs votations dans les deux prochaines années (protection des locataires, plafonnement des loyers, droit de préemption et initiative verte pour le logement). Ces mesures pourraient avoir un impact sur le résidentiel, mais affectent moins directement l'immobilier commercial, davantage exposé aux incertitudes économiques. Le refinancement constitue un enjeu majeur : les banques appliquent désormais des marges plus élevées sur les hypothèques, reflétant d'une part une aversion accrue au risque, et d'autre part la position dominante d'UBS, qui impose des conditions plus onéreuses. Conclusion : malgré ces défis, l'immobilier suisse reste un investissement attractif à long terme. La demande soutenue et le faible niveau des taux continuent de plaider pour la continuité. Le succès repose sur une diversification judicieuse et sur la sélection de gestionnaires capables, grâce à une gestion active, de créer une véritable valeur ajoutée. Ceux qui privilégient ces critères pourront pleinement bénéficier du potentiel durable du secteur.

Real estate market commentary

After the summer break, numerous real estate funds and listed property companies published their half-year results. Overall, these were characterized by positive revaluations. However, NAVs did not rise across all products. On an operational level, the picture is mixed: higher revenues do not automatically mean managers have performed convincingly. At present, many products are growing primarily through capital increases—deploying fresh funds into what remains an expensive market. This is where managerial skill becomes evident: anyone can buy, but achieving sustainable value creation requires expertise, experience, and courage—especially when it comes to realizing that value at the right moment. Real estate remains highly sought after by investors. In an environment where bonds continue to offer limited attractive returns, the property market is a preferred asset class. Moreover, the sector proved its resilience during the crisis years of 2022–2023. While many managers failed to act countercyclically during that period and thereby missed opportunities, the market nevertheless demonstrated its long-term strength. Housing demand remains strong, driven by ongoing migration, while vacancy rates are at record lows. At the same time, political risks are rising: in Zurich, several popular votes are scheduled over the next 24 months (the Housing Protection Initiative, Rent Control Initiative, Pre-Emption Rights Initiative, and the Green Housing Initiative). These could impact the residential market, though commercial properties are less directly affected. There, however, macroeconomic uncertainties weigh heavily—particularly refinancing. Banks are increasingly demanding higher margins on mortgages. This is partly due to lower risk appetite among many institutions, but also reflects the strong position of UBS, which is charging significantly higher spreads. Conclusion: Despite individual challenges, Swiss real estate remains a stable and attractive long-term investment. Demand is strong, and low interest rates support continuity and stability. The key is smart diversification and managers who, through active management, courage, and foresight, create genuine added value. Those who follow this approach will continue to benefit from the sector's attractive potential.

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.