

03.10.2025

Immobilien Marktkommentar

Die SNB bekräftigte ihre Kernaufgabe: Geldpolitik im Inland und die Gewährleistung der Preisstabilität. «Alles andere, wie etwa Zollverhandlungen, liegt nicht in unserem Zuständigkeitsbereich», betonte SNB-Direktorin Tschudin. Die Swiss Prime Site hat eine Anleihe in Höhe von 500 Mio. Euro begeben – bemerkenswert, da sie in Euro statt in Schweizer Franken denominated ist. Auch wenn der Coupon marktgerecht erscheint, stellt sich die Frage, ob die Kosten für eine solche Transaktion gerechtfertigt sind. Der Hintergrund: In der Schweiz herrscht derzeit eine angespannte Finanzierungssituation. UBS kann nicht sämtliche Grossunternehmen bedienen. Zudem wächst die Diskussion, wie gross ein einzelnes Immobilienportfolio in der Schweiz überhaupt werden sollte, da zunehmende Grösse nicht nur Vorteile, sondern auch Risiken birgt. Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten haben sich die Hypothekarzinsen kaum bewegt. Auch mittelfristig ist mit tiefen Zinsen zu rechnen. Der kotierte Schweizer Immobilienmarkt legte in September nach einem starken Anstieg und neuen Höchstständen eine Verschnaufpause ein. Einer der möglichen Gründe ist das hohe Angebot an neuen Investitionsmöglichkeiten (über 3 Mrd. CHF Kapitalerhöhungen bisher in 2025), neue Börsengänge sowie unveränderte Schweizer Zinsen. Trotzdem, ein Blick ins Ausland zeigt ein deutlich schwierigeres Bild: Offene Deutsche-Immobilienfonds verzeichneten im Juli Nettomittelabflüsse von 889 Mio. Euro – den höchsten Wert seit der globalen Finanzkrise 2008. Insgesamt summieren sich die Abflüsse inzwischen auf über 12 Mrd. Euro. Zurück in der Schweiz und über das Thema Nachhaltigkeit. Die UBS hat angekündigt, dass sie mit ihren schweizerischen Immobiliengefässen ab 2026 nicht mehr am GRESB teilnehmen wird. Das bringt alle diejenigen Investoren in Schwierigkeiten, die bisher die Teilnahme an GRESB als einziges Nachhaltigkeits-Kriterium für die Investierbarkeit in ein Vehikel definiert haben. Es zeigt wieder einmal, dass Nachhaltigkeit nicht durch ein digitales Ja-/Nein-Schema adressiert werden kann.

Chronique immobilière

La BNS a réaffirmé sa mission principale : mener la politique monétaire en Suisse et garantir la stabilité des prix. « Tout le reste, comme les négociations douanières, ne relève pas de notre compétence », a souligné Mme Tschudin, membre de la direction de la BNS. Swiss Prime Site a émis une obligation de 500 millions d'euros – fait remarquable, car elle est libellée en euros et non en francs suisses. Même si le coupon semble conforme au marché, on peut se demander si les coûts d'une telle transaction sont justifiés. En toile de fond : la situation de financement reste tendue en Suisse. UBS n'est pas en mesure de servir toutes les grandes entreprises. Par ailleurs, le débat grandit sur la question de savoir quelle taille un portefeuille immobilier en Suisse peut atteindre, car une taille croissante apporte non seulement des avantages, mais aussi des risques. Malgré les incertitudes économiques, les taux hypothécaires ont peu bougé. À moyen terme également, les taux devraient rester bas. Après avoir atteint de nouveaux sommets, le marché immobilier coté suisse a marqué une pause. L'une des raisons possibles est l'offre importante d'opportunités d'investissement (plus de 3 milliards de CHF d'augmentations de capital depuis le début de l'année 2025), de nouvelles introductions en bourse ainsi que des taux suisses inchangés. Un regard à l'étranger montre toutefois une situation bien plus difficile : en Allemagne, les fonds immobiliers ouverts ont enregistré en juillet des sorties nettes de capitaux de 889 millions d'euros – le niveau le plus élevé depuis la crise financière de 2008. Au total, les sorties atteignent désormais plus de 12 milliards d'euros. De retour en Suisse, sur le thème de la durabilité : UBS a annoncé qu'à partir de 2026, ses véhicules immobiliers suisses ne participeront plus au GRESB. Cela pose un problème à tous les investisseurs qui, jusqu'ici, considéraient la participation au GRESB comme unique critère de durabilité d'investissement. Cela démontre que la durabilité ne peut pas être abordée par un simple schéma numérique « oui/non ».

Real estate market commentary

The SNB reaffirmed its core mandate: domestic monetary policy and the safeguarding of price stability. “Everything else, such as customs negotiations, is not within our remit,” emphasized SNB Director Tschudin. Swiss Prime Site issued a €500 million bond—remarkable given that it is denominated in euros rather than Swiss francs. While the coupon appears market-appropriate, the question remains whether the costs of such a transaction are justified. The background: financing conditions in Switzerland remain tight. UBS cannot service all large corporates, and the debate is growing as to how large a single real estate portfolio in Switzerland should become—since greater size brings not only advantages but also risks. Despite economic uncertainties, mortgage rates have hardly moved. Over the medium term, interest rates are expected to remain low. After a strong run and reaching new highs, the listed Swiss real estate market paused in September. One possible reason is the high volume of new investment opportunities (over CHF 3 billion in capital increases so far in 2025), new IPOs, and unchanged Swiss interest rates. Abroad, however, the picture looks far more challenging: German open-ended real estate funds recorded net outflows of €889 million in July—the highest level since the global financial crisis of 2008. In total, outflows now exceed €12 billion. Back in Switzerland, sustainability is once again in focus. UBS announced that, as of 2026, it will no longer participate in GRESB with its Swiss real estate vehicles. This creates difficulties for investors who have so far used GRESB participation as the sole sustainability criterion for determining investability. Once again, it underscores that sustainability cannot be addressed through a simple binary yes/no scheme.

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.