smart

by Seraina Invest

November 2026



STRATEGIE, MARKT, ANALYSE, REGULIERUNG & TATKRAFT
Für Perspektiven und Orientierung im Immobilienmarkt an der Schnittstelle von Kapital, Markt & Entwicklung

Les Vignes, wo früher Reben wuchsen
Entwicklung & Bau

Die Inflation meldet sich zurück
Wirtschaft & Immobilien

Wie investierbar ist der KGAST-Index?
Anlagen-News

Mit Nyon baut Seraina die Westschweiz aus
Seraina Inside

Vermarkten vor dem Baurecht, geht das?
Partner & Termine

digital lesen

seraina invest



Ajay Sirohi
Group Chairman



Reto Niedermann
Group CEO

«Nähe zum Markt entsteht vor Ort, nicht aus der Distanz.»

Ajay Sirohi
Group Chairman

Liebe Leserinnen und Leser

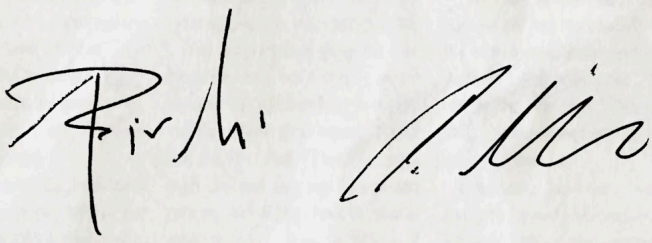
Mit dieser Ausgabe geht das Jubiläumsjahr von Seraina zu Ende. Wir haben die ersten zehn Jahre nicht mit einer Gala gefeiert, sondern dort, wo Seraina stattfindet: auf Baustellen, im Gespräch mit Weggefährten und an Anlässen in Zürich, Bern und Genf. Allen, die dabei waren, danken wir herzlich.

Genf ist dabei mehr als ein Veranstaltungsort. In der Romandie ist Seraina seit Jahren präsent, mit realisierten Projekten von Genf bis Estavayer-le-Lac. Doch Nähe zum Markt entsteht vor Ort, nicht aus der Distanz. Deshalb haben wir unser Team in der Westschweiz verstärkt und arbeiten seit Oktober in Nyon unter einem Dach. Die vier Menschen dahinter stellen wir in Seraina Inside vor. Ein aktuelles Beispiel aus der Region ist Les Vignes in Gland, ein Quartier auf ehemaligem Rebland.

Im dritten Quartal standen bei Seraina Invest operative Entwicklungen und die Weiterentwicklung der Portfolios im Fokus. Die Wohnungsverkäufe in Oberrieden, an der Weizenstrasse (ZH) und in Uetikon am See schreiten erfreulich voran. Mit Lumino im Tessin und Zihlbrücke in Gals (BE) hat der SIF LIVING ESG sein Portfolio um zwei attraktive Mietobjekte erweitert, und die Objekt- und Projektpipelines des SIF LIVING ESG und des SDR entwickeln sich weiterhin vielversprechend. Die im vierten Quartal lancierten Kapitalemissionen stossen auf grosses Interesse und schaffen eine solide Grundlage für weiteres Wachstum. Beim SDR ist das angestrebte Emissionsvolumen bereits erreicht.

Viel Bewegung, viele Begegnungen und gute Perspektiven: Wir freuen uns darauf, das Jubiläumsjahr gemeinsam mit Ihnen erfolgreich abzuschliessen.

Herzlichst Ihre Seraina Invest



Ajay Sirohi
Group Chairman

Reto Niedermann
Group CEO

Les Vignes, wo früher Reben wuchsen

Zwischen Genf und Lausanne entsteht in Gland auf zwei ehemaligen Rebparzellen das Quartier Les Vignes: 30 Einheiten in Doppel-Einfamilienhäusern und zwei Dreierhäusern, Bezug Anfang 2028. Roman Pechlaner, Senior Development & Construction Manager bei Seraina Invest Developers, über Kupfer im Boden, Zierreben und das Gäste-WC.

Welches Bedürfnis trifft Les Vignes, und wie läuft der Verkauf? Gland ist von Lausanne und Genf mit dem Zug in 20 bis 30 Minuten erreichbar, die Parzellen liegen sieben Gehminuten vom Bahnhof. Das spricht Familien aus der Region an, die ein Eigenheim mit Umschwung suchen, Paare aus den Städten, die aufs Land ziehen, und Expats der vielen Weltkonzerne und Hochschulen am Genfersee, die hier eine Familie gründen wollen. Der Verkauf ist gut angelaufen, von 30 Einheiten sind zehn verkauft und drei reserviert. Der Preis selektioniert die Käuferschaft, so haben wir es eingeschätzt.



Roman Pechlaner
Senior Development & Construction Manager

Welche Herausforderung hat das Grundstück gestellt, und wie habt ihr sie gelöst? Seit 1895 wuchsen hier Reben, und im Weinbau wird Kupfer gegen Mehltau eingesetzt. Als Schwermetall baut es sich nicht ab. Die Untersuchungen zeigten Werte über dem Massnahmenwert, und wer eine solche Parzelle einer Wohnnutzung zuführt, in der Kinder im Garten spielen, muss sanieren. Die Lösung passt zum Ort: Ein Weinbauer aus der Region hat die kupferhaltige Erde übernommen und nutzt sie in seinen Rebbergen weiter.



Les Vignes, Gland (VD) | Visualisierung Eric Maria Architectes

Wie ist das Quartier gestaltet, und was war bei Typologie und Aussenraum entscheidend? Auf der nördlichen Parzelle stehen sechs Doppel-Einfamilienhäuser, auf der südlichen weitere sechs sowie zwei Gebäude mit je drei Einheiten entlang des Chemin des Vignes. Parkiert wird ausschliesslich in je einer Einstellhalle pro Parzelle. Öffentliche Fusswege mit Parkbänken, als Wegrecht mit der Gemeinde gesichert, verbinden die bestehenden Quartiere. Und der Name bleibt sichtbar: Statt bewirtschafteter Reben, im Stockwerkeigentum nicht realistisch, pflanzen wir an ausgewählten Stellen Zierreben.

Mit welchen Partnern realisiert ihr Les Vignes, und was zeichnet die Zusammenarbeit aus? Geplant hat das Projekt Eric Maria Architectes. Das Büro hat das Quartier sorgfältig in die bestehende Einfamilienhaus-Umgebung eingebettet und die Rebbau-Geschichte in der Planung weitergetragen. Ausführende Partnerin ist Swissroc Construction SA aus Plan-les-Ouates, in der Region bestens verankert. Was heraussticht, ist die durchgehend digitalisierte Bauadministration und Kommunikation.

Wie unterscheidet sich das Entwickeln und Bauen in der Westschweiz von der Deutschschweiz? Die Romandie tickt anders, vor allem in der Planung. Je näher man Genf und Frankreich kommt, desto wichtiger ist im Einfamilienhaus ein separates Gäste-WC mit Toilette und Lavabo. Für Planer und Vermarkter ist es unverzichtbar. In der Deutschschweiz bevorzugt die Kundschaft eine zusätzliche Nasszelle mit Dusche oder Bad. Bei Tempo und Arbeitsqualität gibt es keine Unterschiede.

Die Inflation meldet sich zurück

Hormus bleibt angespannt, der Ölpreis steigt, die Inflation zieht an. Trotzdem wächst die Schweizer Wirtschaft stärker als erwartet, und der Wohnungsmarkt bleibt ein Vermietermarkt. Was das für die Zinsen, den Referenzzinssatz und die Nachfrage nach Immobilienanlagen bedeutet.

Die internationale Situation bleibt komplex. Im dritten Quartal 2026 war die Lage an der Strasse von Hormus durchgehend angespannt. Dies führte zu einem Anstieg des Ölpreises, der wieder über seinen bisherigen Jahreshöchststand kletterte. Mittlerweile hat dies auch in der Schweiz die Preise für Bleifrei und Diesel an den Tankstellen auf Allzeithöchstwerte getrieben. Verschiedene Staaten wie Frankreich oder die USA wurden durch Sorgen um die Refinanzierung ihrer Staatsschulden belastet und verzeichneten einen vergleichsweise deutlichen Anstieg der Renditen ihrer Staatsanleihen. Gleichzeitig hält sich die globale Konjunktur erstaunlich gut, und die wirtschaftlichen Perspektiven für 2026 und 2027 wurden in den letzten Monaten nach oben revidiert. Dies liegt auch an den weiterhin guten Börsen und den massiven Investitionen in künstliche Intelligenz und in die Infrastruktur.

Auch die Schweizer Wirtschaftsleistung wächst nun wieder stärker. Per Ende Oktober erwartet der Konsens der Ökonomen für 2026 ein reales Wirtschaftswachstum von rund 2,0 Prozent. Für 2027 und 2028 bleibt der Ausblick mit erwarteten 1,4 respektive 1,6 Prozent ebenfalls erfreulich. Neben dem ohnehin robusten Konsumwachstum der Haushalte wurden insbesondere die Unternehmens- und Bauinvestitionen nach oben revidiert. Zudem sorgt der derzeit etwas schwächere Schweizer Franken für eine gewisse Entlastung der Exporteure.

SNB, Inflation und Zinsen

Die Inflation in der Eurozone und in den USA hat in dieser Situation wieder kräftiger angezogen. Für die Eurozone wird für dieses Jahr eine durchschnittliche Inflation von 3,0 Prozent erwartet.

Auch in der Schweiz ist in den vergangenen drei Monaten wieder ein stärkerer Anstieg der Inflation spürbar. Per Ende September lag sie jedoch lediglich bei 1,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr, die Kerninflation bei 0,5 Prozent.

Die SNB zeigte sich an ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung im September denn auch wenig besorgt. Sie betonte zwar gewisse höhere Inflationsrisiken, gab aber auch an, dass sie für nächstes Jahr wieder eine Inflation unter 1 Prozent erwartet.

Dennoch haben das höhere Wirtschaftswachstum und die stärkere Inflation dazu geführt, dass verschiedene Ökonomen ihre Zinserwartungen neu beurteilt haben. Je nach Institut werden bis Ende 2027 Zinserhöhungen von 25 bis 75 Basispunkten erwartet.

Die mittel- und langfristigen Renditen von Schweizer Staatsanleihen liegen ebenfalls auf etwas höheren Niveaus, zeigten aber im Gegensatz zu anderen Ländern weniger starke Bewegungen. Der zehnjährige Schweizer Swapsatz lag per Ende Oktober 2026 bei rund 0,7 Prozent.



Zoltan Szelyes
CEO Macro Real Estate AG

Wohnimmobilien: Leerstände und Referenzzinssatz

Schweizer Wohnimmobilien sind von der internationalen Entwicklung weiterhin wenig betroffen. Wie die Zahlen des Bundesamts für Statistik zeigen, ist die Leerwohnungsziffer in der Schweiz 2026 erneut gesunken. Per Stichtag 1. Juni ging sie um weitere 0,07 Prozentpunkte auf 0,93 Prozent zurück.

In sechs der sieben Grossregionen sank der Leerstand, einzig in der Grossregion Zürich stabilisierte er sich. Dort liegt die Leerwohnungsziffer über die ganze Region bei nur 0,52 Prozent. Unter den Kantonen weisen Zug, Genf und Obwalden die tiefsten Werte auf.

Auch wenn die Baubewilligungen zuletzt etwas angestiegen sind, dürften wir uns in den nächsten zwei Jahren und vielleicht darüber hinaus weiterhin in einem Vermietermarkt befinden. Einzelne Segmente, insbesondere das überteuerte Luxusmietsegment, gestalten sich dennoch etwas schwieriger. Auf der anderen Seite werden nach wie vor zu wenige preiswerte Eigentumswohnungen erstellt.

Die etwas angestiegenen Swapsätze, die zu höheren Zinsen auf Fixhypotheken führen, dürften zudem 2027 zu einem Aufwärtsdruck auf die Bestandesmieten führen. Aktuell fehlen nur noch sieben Basispunkte bis zu einer Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes, was bereits per Dezember Tatsache werden könnte, spätestens aber per März 2027.

Renditeliegenschaften: Nachfrage bleibt hoch

Diese weiterhin positiven Mietmarktbedingungen führen zu einer anhaltend hohen Nachfrage der Investoren nach Immobilienanlagen. Auch in einem etwas höheren Zinsumfeld bleibt zwischen den Ertragsrenditen von Anlagestiftungen, die knapp unter 3 Prozent liegen, und den aktuellen Renditen von Schweizer Staatsanleihen ein robuster Spread bestehen.

Die Emissionstätigkeit ist nach wie vor hoch. Nach Kapitalerhöhungen indirekter Immobilienprodukte von über 9 Milliarden Franken im Jahr 2025 erwartet Macro Real Estate auch für dieses Jahr ein hohes Volumen, das gegen 7 Milliarden Franken zu liegen kommen könnte.

Der kotierte Markt, der Anfang Jahr noch zu Agios von rund 38 Prozent handelte, hat sich seither jedoch etwas abgekühlt. Per Ende Oktober liegt das Agio nun unter 30 Prozent. Zudem ist die Volatilität der Kurse deutlich angestiegen.

Es ist daher anzunehmen, dass die meisten Schweizer Pensionskassen in einem solchen Umfeld weiterhin NAV-basierte Produkte, insbesondere Immobilienanlagestiftungen, bevorzugen.

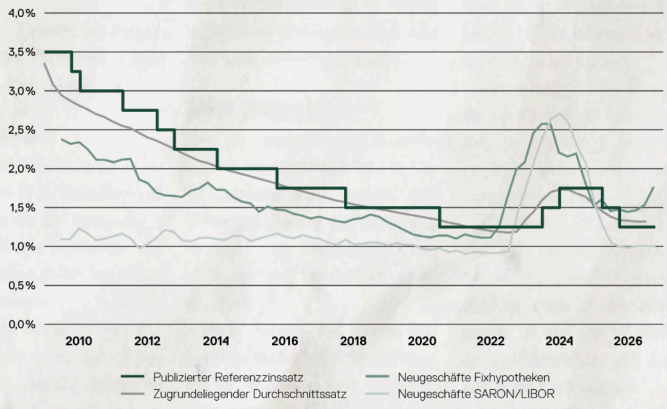


Abbildung 1: Referenzzinssatz wieder unter Aufwärtsdruck.
Quelle: SNB, BFS, Macro Real Estate

Wie investierbar ist der KGAST-Index?

Die KGAST-Indizes sind die Benchmark für Immobilien-Anlagestiftungen. Doch viele der darin enthaltenen Anlagegruppen nehmen kein oder nur beschränkt neues Kapital an. Seraina Invest hat deshalb einen eigenen Vergleichsindex auf Basis der heute als offen klassifizierten Anlagegruppen berechnet. Ingo Bofinger, Geschäftsführer der Seraina Investment Foundation, über die Resultate.

Die KGAST-Indizes sind etabliert. Warum braucht es einen zusätzlichen Blick? Ingo Bofinger: Weil sich für Anleger mit Anlagebedarf eine ganz praktische Frage stellt: Kann ich in die Produkte, die den Index ausmachen, überhaupt investieren? Zahlreiche Anlagegruppen sind für Neuzeichnungen geschlossen oder nehmen nur beschränkt Kapital entgegen, ihre historischen Renditen fliessen aber in den Index ein. Die Frage wird in der Branche zunehmend diskutiert.

Was zeigt der Vergleich? Der Index der offenen Anlagegruppen erzielte 2012 bis 2025 eine annualisierte Rendite von 4,62 Prozent. Das liegt nahe am KGAST-Index Gemischt mit 4,75 Prozent, über dem Index Geschäft mit 4,45 Prozent und deutlich unter dem Index Wohnen mit 5,87 Prozent. Die Unterschiede erklären sich nicht allein durch die Investierbarkeit, sondern auch durch Nutzungsmix, Strategien und Gewichtungen. Die Definition des Universums ist für den Vergleich mindestens so wichtig wie die ausgewiesene Rendite. Eine Beschränkung auf Wohn-Anlagegruppen hätte die Anzahl der berücksichtigten Anlagegruppen zu stark reduziert und damit die Aussagekraft des Vergleichs eingeschränkt.

Offen heisst also investierbar? Nicht automatisch. Mehrere als offen klassifizierte Anlagegruppen führen Wartelisten oder nehmen Kapital nur im Rahmen periodischer Emissionen an. Für Investoren zählen deshalb neben der historischen Performance auch Zeichnungsmöglichkeiten und Aufnahmekapazität.

Die KGAST-Indizes behalten ihre Funktion; ein ergänzender Index der offenen Anlagegruppen bringt die Frage der Investierbarkeit in den Vergleich ein. Denn für institutionelle Anleger zählt nicht allein die historische Rendite einer Benchmark, sondern auch, welche Anlagegruppen ihnen für neue Investitionen offenstehen und somit zum Renditevergleich herangezogen werden können.

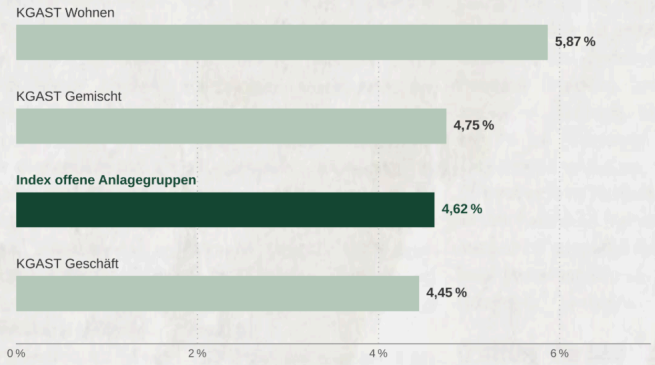


Abbildung 1: Annualisierte Rendite 2012 bis 2025, offene Anlagegruppen und KGAST-Immobilienindizes im Vergleich. Quelle: KGAST, Bloomberg, Macro Real Estate AG, Berechnungen Seraina Invest AG

So ist der Index gerechnet: 27 Anlagegruppen, die gemäss aktueller KGAST-Klassifizierung per 31. Dezember 2025 offen sind, direkt in Immobilien investieren und zum Stichtag knapp 21 Milliarden Franken Nettoinventarwert aufweisen. Statische Auswahl, rückwirkend für 2012 bis 2025 berechnet, jährlich nach dem NAV des Vorjahres gewichtet, Nutzungsprofil gemischt. Kein offizieller KGAST-Index.



Ingo Bofinger
Group Chief Business Officer und Geschäftsführer Seraina Investment Foundation

Mit Nyon baut Seraina die Westschweiz aus

Seraina Invest hat das Team in der Westschweiz verstärkt und bündelt seit Mitte Oktober alle Kompetenzen am neuen Standort in Nyon. Vier Personen, vier Disziplinen: Transaktion, Entwicklung, Vermarktung und Investorenbetreuung. Ein Blick auf die Menschen, die Seraina Invest in der Romandie ein Gesicht geben.

Seraina Invest ist in der Romandie seit Jahren zu Hause, bisher von Genf aus. Seit November 2025 sind mit Andreas Staub, Aniela Otto und Patrick Henriques Investorenbetreuung, Transaktion und Entwicklung zur Vermarktung dazugekommen. Der Umzug nach Nyon führt diese Kompetenzen zusammen: kurze Wege im Team und direkter Zugang zu Partnern, Projekten und Anlegern der Region, in ihrer Sprache.

Aniela Otto ist seit Juli 2026 erste Anlaufstelle für Investitionsopportunitäten in der Romandie. Zuvor verantwortete sie das Portfolio Development & Transaction bei der ABB Schweiz AG, davor war sie bei UBS, Baloise und Credit Suisse tätig. Den Westschweizer Markt kennt sie als ehemalige Real Estate Consultant bei Wüest Partner in Genf. Die Architektin hält einen MBA in International Real Estate Management und ist Chartered Surveyor MRICS.

Patrick Henriques steuert seit Juli 2026 die Westschweizer Projekte vom Landerwerb bis zur Realisierung. Zuvor entwickelte er bei Swissroc, Steiner AG und Immologic (Allreal Group) Wohn-, Büro-, Industrie- und öffentliche Bauprojekte in der Romandie. Er hat einen Master in Architektur der Universität Lissabon und ist als MPQ in den Kantonen Genf und Waadt eingetragen.

Lorène Retailleau vermarktet die Neubauprojekte von Seraina Invest in der Westschweiz. Sie ist seit Anfang 2025 bei Seraina Invest und bringt über 15 Jahre Immobilienerfahrung mit, davon zehn in der Entwicklung und Vermarktung von Neubauprojekten in der Romandie. Lorène Retailleau ist eidgenössisch geprüfte Immobilienentwicklerin (SVIT).

Andreas Staub betreut und berät seit November 2025 institutionelle Investoren mit Fokus auf die Westschweiz. Zuvor war er Geschäftsführer der avenirplus Anlagestiftung. 17 Jahre in leitender Funktion bei einem internationalen Wertschriftenbroker in Genf haben ihn mit dem Finanzplatz Romandie und seinen Akteuren vertraut gemacht. Andreas Staub ist Betriebsökonom FH.



Aniela Otto
Senior Transaction Manager



Patrick Henriques
Senior Real Estate Development Manager



Lorène Retailleau
Manager Property Sales & Lease



Andreas Staub
Senior Client Relationship Manager

Vermarkten vor dem Baurecht, geht das?

Naef Commercial Knight Frank begleitet im Auftrag von Seraina Invest das Projekt Jardin des Nations in Genf von der Positionierung bis zur Markteinführung, lange bevor Baurecht besteht. Yves Cretegny von der Naef-Gruppe über ein Quartier im Umbruch und das Genf von morgen.

Wer zieht in zehn Jahren in ein Quartier ein, das heute seine wichtigsten Mieter verliert? Das Quartier verliert keine Mieter, der Mietermix verändert sich. Die historischen internationalen Organisationen rücken zusammen, eine Generation agilerer Akteure kommt nach. Der Leerstand von heute ist kein Überangebot, sondern eine Fehlanpassung. Jardin des Nations ist darauf angelegt, sie zu korrigieren.



Yves Cretegny
Leiter Verkauf und Mitglied der Geschäftsleitung, Naef Commercial Knight Frank

Wäre das umgekehrte Verhältnis von Gewerbe und Wohnen mit Service nicht die sicherere Wette? Rund 14'000 Quadratmeter Wohnen mit Dienstleistungen für eine internationale Klientel, ergänzt um ein Hotel: In diesem Segment ist die Genfer Nachfrage schlecht bedient. Die richtige Wette ist nicht, das Verhältnis umzukehren, sondern zu schärfen, was jeder Quadratmeter aufnehmen soll.

Was müsste sich in Genf ändern, damit Projekte schneller entstehen? Drei Dinge. Berechenbare Verfahren: Wer über zehn Jahre investiert, muss wissen, wohin er geht. Der politische Wille zu sagen, was der Kanton will, nicht nur, was er ablehnt. Und Vertrauen in die Methode: Projekte, die vorankommen, werden gemeinsam entwickelt statt verteidigt.

Ein Tag, um einem Gast aus der Deutschschweiz das Genf von morgen zu zeigen? Die Rade mit Rohstoffhandel und Vermögensverwaltung von Weltrang, das Quartier des Nations, wo Weltoffenheit zur DNA der Stadt gehört, und ein Blick von den Türmen des PAV auf die Landschaft, die alles zusammenhält. Was er mitnehmen sollte: Genf ist keine Stadt mit einer Spezialität, Genf ist eine Weltstadt.

Zum ganzen Interview

seraina invest

Impressum

Redaktion und Herausgeber
Seraina Invest AG
Baarerstrasse 37 | CH-6300 Zug
+41 58 458 44 00 | medien@serainainvest.ch