



## Wohnungsnot in Schweizer Städten: L-QIF schafft neuen Spielraum

Die Wohnungsnot in der Schweiz verschärft sich: Leerwohnungsziffern unter 0,5 % in Genf, Zug und Zürich. Der Wohnungsbau bleibt trotz Zuwanderung zurück, Mieten steigen. Der neue SFER Redevelopment L-QIF der SFP Gruppe bietet institutionellen Anlegern eine Lösung für nachhaltige Wohnraumentwicklung.

### Verschärfende Wohnraumknappheit in der Schweiz

Der Schweizer Wohnraum wird immer knapper. Gemäss einer Erhebung des Bundesamtes für Statistik (BFS) ist die Leerwohnungsziffer innert Jahresfrist um 8 Basispunkte von 1,08 % auf 1,00 % zurückgegangen (per 1. Juni 2025). Damit reduzierte sich die Leerstandsquote bereits zum fünften Jahr in Folge. Die tiefste Leerwohnungsziffer wiesen Anfang Juni Genf, Zug und Zürich aus, mit Leerstandsquoten unter 0,5 %.

Im ersten Halbjahr 2025 hat sich das Bevölkerungswachstum infolge Zuwanderung gegenüber dem ersten Halbjahr 2024 dabei etwas abgeflacht. Der Neubau an Wohnungen bleibt jedoch hinter dem Bedarf zurück. 2024 wuchs der landesweite Wohnungsbestand nur um rund 45'000 bei rund 83'000 neu zugewanderten Personen. Dies entspricht einem mageren Wachstum des Wohnungsbestandes von 0,95 %, dem tiefsten Wert seit über 20 Jahren. Vielerorts werden kaum genügend neue Wohnungen fertiggestellt, um den zusätzlichen Bedarf zu decken.

Besonders markant ist der Mangel an Wohnraum in Städten, was sich unter anderem an den stark gestiegenen Marktmieten zeigt. In der Stadt Zürich zum Beispiel ist gemäss PwC die Marktmiete im Jahresvergleich bis Ende des dritten Quartals 2025 um 6,2 % gestiegen. Für Wohnungssuchende und Mieter wird die Situation daher immer schwieriger und teurer.

### Politisches Umfeld

Um diesem Problem entgegenzuwirken, sind in den Städten Basel und Genf bereits strengere Mieterschutzregeln eingeführt worden, weitere Regulierungsvorstösse werden mancherorts aktuell diskutiert. 2025 wird etwa in Bern und Luzern über wohnpolitische Initiativen abgestimmt. In Kanton und Stadt Zürich sind summiert gleich fünf solcher Vorlagen hängig. Ein Blick auf die

bestehenden politischen Rahmenbedingungen in Basel und Genf zeigt jedoch, dass regulatorische Eingriffe den Ausbau des Wohnraums wohl eher ausbremsen als fördern.

In Basel-Stadt dürfen nach einer angenommenen Volksinitiative Mieten nach Sanierungen für fünf Jahre behördlich begrenzt werden. In der Folge ging die Bautätigkeit markant zurück – 2022 wurden in Basel laut Economiesuisse noch 1169 neue Wohnungen erstellt, 2024 waren es nur noch 450. Bedeutende Immobilieninvestoren wie die Baloise haben angekündigt, keine grösseren Sanierungsprojekte mehr in Basel zu starten. Im Fall Genf zeigt eine neue Studie der Fachhochschule Nordwestschweiz, dass das Gesetz über den Abriss, die Umwandlung und die Renovation von Wohnhäusern (LDTR) über den Zeitraum von 1994 bis 2022 zu einer reduzierten generellen Bautätigkeit geführt hat. Gemäss der Studie reduzierte das Gesetz die Bauausgaben um rund CHF 600 Millionen über den Zeitraum. Dies entspricht rund 11 % der gesamten Bauausgaben über diesen Zeitraum.

### Marktumfeld

Das Makroumfeld hat sich derweil in Teilen entspannt: Nachdem die Schweizerische Nationalbank 2022 den Leitzins kräftig erhöht hatte, wurde dieser zuletzt deutlich gesenkt und liegt aktuell wieder auf 0 %. Der tiefe Leitzins sowie die stabil starke Binnenkonjunktur beleben das Interesse an Immobilien erneut. Bei Investoren gelten insbesondere Wohnliegenschaften weiterhin als

vergleichsweise sichere Anlage. Institutionelle Anleger wie Pensionskassen schätzen insbesondere Wohnimmobilien an guten Lagen, da diese selbst in unsicheren Zeiten stabile Erträge abwerfen. Eine aktuelle Umfrage zeigt, dass fast 90 % der professionellen Investoren den hiesigen Immobilienmarkt weiterhin als attraktiv beurteilen. Im ersten Semester 2025 wurden dann auch rund CHF 4,4 Mrd. an frischem Eigenkapital von Schweizer Immobilienanlegern und Anlagengestiftungen aufgenommen.

### SFP lanciert mit L-QIF Pionierfonds

Dem Bedarf an zusätzlichem, nachhaltigem Wohnraum begegnet die Swiss Finance & Property Group mit einem neuen Immobilienanlagevehikel. Mit dem SFER Redevelopment L-QIF lancierte die Swiss Finance & Property Funds AG Ende November in Kooperation mit EROP Real Estate & Partners (EROP) eine Fondslösung, die neue Massstäbe setzt: innovativ, flexibel und nachhaltig. Die Entwicklung und der Bau von neuen Liegenschaften ist für vertragliche Anlagefonds und SICAV durch regulatorische Vorgaben begrenzt. Dies ist mit der Einführung des Limited Qualified Investor Fund (L-QIF) neu leichter möglich.

Der SFER Redevelopment L-QIF ist ein vertraglicher Anlagefonds in Form eines L-QIF ohne feste Laufzeit. Er fokussiert auf die Revitalisierung von Bestandsliegenschaften und fördert dadurch die nachhaltige Erneuerung des Schweizer Wohnbestands. Der Fonds soll Objekte nach erfolgreicher Sanierung grundsätzlich wieder veräussern und die Erlöse erneut in neue Projekte investieren. So entsteht ein Kreislauf, der die Erneuerung des Schweizer Wohnbestands vorantreibt.

Gestützt auf ihre langjährige Erfahrung in der Verwaltung und Entwicklung von Immobilienfonds hat die SFP Funds AG in Zusammenarbeit mit EROP den SFER Redevelopment L-QIF mit Fokus

auf Wohnraum-Revitalisierung entwickelt. Das neue Anlagegefäss vereint finanzielle Innovation mit Entwicklergeist und gesellschaftliche Relevanz. Sie eröffnet dadurch institutionellen Investoren einen leichteren Zugang zu Immobilienentwicklungen.

«Damit schafft die SFP Gruppe sowohl für ihre Anleger Mehrwert als auch für die Gesellschaft», sagt Adrian Murer, CEO der SFP Gruppe, und ergänzt: «Angesichts des deutlich gestiegenen Bedarfs an Wohnraum in der Schweiz leisten wir mit unserem Angebot einen aktiven Beitrag zur Wohnraumversorgung. Der Fokus liegt auf nachhaltigen Erneuerungen bestehender Wohngebäude, der Umnutzung kommerzieller Objekte sowie der effizienten Ausnutzung von Grundstücken.»

### Chancen eines L-QIFs

Der L-QIF steht seit dem 1. März 2024 qualifizierten Anlegern in der Schweiz als neue, flexible Anlageform zur Verfügung. Ohne FINMA-Zulassungspflicht kann er dank einer beaufschlagten Fondsleitung rasch und kostengünstig lanciert werden, bei gleichbleibend hohen Standards. Der L-QIF schafft im Immobiliensektor neue Möglichkeiten, da er höhere Fremdkapitalquoten erlaubt und dadurch mehr Flexibilität bietet, was insbesondere im Bereich Redevelopment und Repositionierung von Vorteil ist. Im Vergleich zu klassischen, stark regulierten Anlagegefässen hebt sich der L-QIF durch seine Agilität und die Möglichkeit ab, opportunistische Marktchancen effizient zu nutzen. Dadurch werden Projekte realisierbar, die in einem traditionellen Umfeld aufgrund der regulatorischen Grenzen nicht umsetzbar wären.

### Umfassende Expertise vereint

Benedikt Sieber, Portfolio Manager des SFER Redevelopment L-QIF, sieht den Erfolg dieses neuen Fonds darin, Bestandsobjekte nicht nur als Anlage, sondern als Projekt zu verstehen. «Mit meiner Erfahrung in der Projektentwicklung und Transaktionsleitung setzen wir genau dort an und nutzen die Chancen, die der Markt aktuell und künftig bietet. Die Strategie ermöglicht es, Immobilien zu erwerben und weiterzuentwickeln, die aufgrund ihres Alters oder Zustands die Investitionskriterien vieler klassischer Produkte nicht mehr erfüllen. Durch die



### Steckbrief

Die Swiss Finance & Property Group (SFP Gruppe) ist einer der grössten unabhängigen Immobilien Asset Manager der Schweiz. Sie kombiniert über 110 Mitarbeitende\* mit Immobilien- und Fachkompetenz, um nachhaltigen Wert für qualifizierte und institutionelle Investoren zu schaffen. Sie bietet ein breites Spektrum an Immobilienprodukten und -dienstleistungen sowie auch Infrastrukturlösungen und Kapitalmarkttransaktionen im In- und Ausland. Die Assets unter Management der SFP Gruppe betragen über CHF 12,4 Milliarden\* (zzgl. Assets under Advisory von über CHF 3,6 Milliarden\*).

Mehr Informationen unter [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch)

\* per 31. Oktober 2025



**Adrian Murer**  
Group CEO, Swiss Finance & Property AG

Zusammenarbeit mit EROP können wir Potenziale nutzen, sodass die Immobilien den heutigen Anforderungen entsprechen und wieder langfristig marktfähig sind.» Die Kooperation mit dem Team von EROP verschafft dem Fonds direkten Zugriff auf erfahrene Experten, die die Projekte vorantreiben.

Bei der Lancierung des SFER Redevelopment L-QIF hat das Corporate Finance & Capital Markets Team der SFP Gruppe unter der Leitung von Florian Lemberger mit ihrem umfassenden Fachwissen massgeblich zum Erfolg des Projektes beigetragen. Das erfahrene Team begleitet Emittenten regelmässig bei der Strukturierung und Lancierung neuer Immobilienanlagegefässe sowie beim Fundraising.

L-QIFs sind noch jung und unbehindert, doch die Pionierarbeit der ersten Initiatoren wird wertvolle Erfahrungen liefern und den Weg für weitere Projekte ebnen. Die Devise lautet: Mehr Freiraum für professionelle Immobilieninvestoren. Pioniere wie die SFP Gruppe und EROP nutzen diesen bereits, um innovative Lösungen zu realisieren.

## Der SFER Redevelopment L-QIF ist ein vertraglicher Anlagefonds in Form eines L-QIF ohne feste Laufzeit.