



Dario Torrisi
Berater Private Banking
Mitglied des Kaders

Immobilienaktien sind hoch im Kurs

Anfang April 2025 haben die US-Zölle die Börsen rund um den Globus erschüttert. Besonders zyklische Aktien in den Bereichen Luxus, Industrie und Tech mussten starke Kursverluste hinnehmen. Defensive Aktien mit Schweizer Fokus blieben von den Kursverlusten weitgehend verschont. Dazu gehören auch die Schweizer Immobilienaktien.

Die Kursgewinne bei den Immobilienaktien hängen seit Mitte Dezember 2024 mit den Leitzinsreduktionen der Schweizer Nationalbank zusammen. Durch die tiefen Zinsen und die geplanten US-Zölle geriet der Immobiliensektor erneut in den Fokus der Anlegerinnen und Anleger. Für einen grossen Teil der an der Schweizer Börse kotierten Unternehmen bedeutete der sogenannte "Liberation Day" unmittelbar einen Kurssturz. Mit der Androhung von Zöllen in der Höhe von 31 % gegen die Schweiz hat wohl niemand gerechnet. Vor allem Konzerne, die stark von Lieferketten mit Fokus China abhängig sind, mussten schwere Verluste hinnehmen. Im Plus standen Valoren mit defensivem Charakter, Unternehmen mit Fokus in der Schweiz und Immobilienaktien.

Immobilienaktien trotzen dem Zollhammer

Angesichts der fortgesetzten Unsicherheit rund um die Zölle gehören inländisch zentrierte Unternehmen zu den sicheren Werten. Leichte Kursgewinne verzeichneten Gesellschaften, welche sich auf den Heimmarkt fokussieren und eine führende Stellung einnehmen.

Dazu gehören auch die Schweizer Immobilienwerte, welche sich dem Zollhammer entziehen konnten. Der Umstand der tiefen Zinsen sowie die aktuelle Unsicherheit macht den Immobiliensektor interessant. Die Werte haben schon in den vergangenen Wochen zugelegt und dürften an der Börse noch weiter profitieren.

Swiss Prime Site

Swiss Prime Site ist die grösste börsenkotierte Schweizer Immobiliengesellschaft. Sie ist in den Bereichen Immobilien, Immobiliendienstleistungen (Wincasa) und Swiss Prime Site Solutions (Immobilien-Asset Management) tätig. Der Konzern konnte im vergangenen Geschäftsjahr den Mietertrag um 5.7 % auf den Rekordwert von CHF 463.5 Mio. steigern. Sehr positiv entwickelte sich auch das Asset Management. Dank der Übernahme der Fundamenta-Gruppe wurde die Tochter Swiss Prime Site Solutions zum mit Abstand grössten unabhängigen Immobilien Asset Manager der Schweiz mit einem verwalteten Vermögen von insgesamt CHF 13.3 Mrd. Durch die jüngste Kapitalerhöhung konnte SPS

Marktmeinung:

- Die Inflation in den USA war im April etwas geringer als erwartet. In den kommenden Monaten wird sie jedoch ansteigen, da die Zölle die Händler zunehmend zu Preiserhöhungen zwingen werden.
- Die Verbraucherstimmung hat sich Anfang Mai weiter eingetrübt. Die Verunsicherung über die US-Handelspolitik dominiert nach wie vor die Einschätzung der US-Haushalte. Der Stimmungindex fiel unerwartet von 52.2 auf 50.8 Punkte.
- Gemäss der Schnelleinschätzung zum Schweizer BIP dürfte die Schweizer Wirtschaft im 1. Quartal 2025 stark gewachsen sein.
- Die Nachricht eines Deals im Handelskonflikt zwischen den USA und China haben die Aktienmärkte mit Erleichterung aufgenommen. Der DAX erreichte gar ein neues Allzeithoch. Allerdings dürften die politischen Unsicherheiten anhalten und die Volatilität überdurchschnittlich bleiben. Wir rechnen mit wirtschaftlichen Brems Spuren über den Sommer und bleiben vorsichtig.

Aktie	52-Wo-Hoch	Schlusskurs 20.05.2025	Jahres- performance	Dividenden- rendite
Swiss Prime Site	CHF 118.70	CHF 116.40	+ 18.93 %	2.97 %
PSP Swiss Property	CHF 149.40	CHF 144.88	+ 12.96 %	2.70 %
Allreal	CHF 188.40	CHF 188.00	+ 13.77 %	3.74 %
Mobimo	CHF 326.00	CHF 322.50	+ 10.41 %	3.18 %

Quelle: Telekurs, Daten per 20.05.2025

den bisherigen Hauptsitz des Warenprüfkonzerns SGS in der Innenstadt von Genf kaufen. Das Gebäude soll nun umgebaut und neu vermietet werden.

PSP Swiss Property

PSP Swiss Property ist die zweitgrösste börsenkotierte Schweizer Immobiliengesellschaft. Dabei handelt es sich grösstenteils um Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen in allen wichtigen Wirtschaftszentren der Schweiz. PSP unterhält die drei Einheiten Asset Management, Bau und Bewirtschaftung. Auch PSP hat vom günstigen Umfeld für Immobilien profitiert und den Liegenschaftsertrag im vergangenen Geschäftsjahr um 5.4% auf CHF 350 Mio. gesteigert. Zu den weiteren Aussichten äusserte sich der Immobilienkonzern optimistisch. Mit einer um 5 Rappen erhöhten Dividende von CHF 3.90 je Aktie sollen auch die Aktionäre davon profitieren können.

Allreal

Auch die nächstgrössere Immobiliengesellschaft Allreal verfügt über Spezialitäten im Geschäftsmodell. Dabei bewirtschaftet Allreal ein eigenes Portfolio und ist zudem als Projektentwickler, Generalunternehmer und Immobiliendienstleister für sich und für Dritte tätig. Die Kombination ermöglicht Allreal die Wertschöpfung über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Dank der Zinsenspannung hat Allreal im letzten Jahr deutlich mehr verdient. Für 2025 rechnet der Konzern mit einem operativen Ergebnis auf Vorjahreshöhe. Im vergangenen Jahr erzielte das Unternehmen ein Unternehmensergebnis von CHF 211.4 Mio., das sind mehr als 3x so viel wie im Jahr zuvor.

Mobimo

Mobimo kauft, plant, baut, unterhält und verkauft Immobilien. Das Anlageportfolio besteht zu je einem Drittel aus Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnliegenschaften mit einer breit abgestützten Mietertragsbasis. Mobimo verfügt als Einzige der grossen vier Immobiliengesellschaften über einen hohen Anteil an Wohnungen im Portfolio. Mit dem Mobimo-Tower in Zürich-West ist die Immobiliengesellschaft optisch sehr präsent. Auch Mobimo hat vom günstigen Umfeld profitieren können und äussert sich optimistisch für die Zukunft. Positiv entwickelte sich der Erfolg aus den Bereichen Entwicklungen und Verkauf. Hier spürt Mobimo die konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum.

CasalInvest Rheintal AG

Die CasalInvest Rheintal AG ist eine Immobiliengesellschaft im Rheintal. Am 15. Mai 2025 haben die Aktionäre einer Kapitalerhöhung zugestimmt. Nach der Integration der drei Anlagegesellschaften Valrheno Immobilien AG, HeBe Immobilien AG und Humpeler AG sowie der Sonnenbau Gruppe, als Anbieterin von Immobilien- und Bau-Dienstleistungen, beabsichtigt die Gesellschaft mit dem Erlös das weitere qualitative Wachstum zu bestreiten. Die CasalInvest Rheintal AG bearbeitet ein Immobilienportfolio mit einem Marktwert von rund CHF 550 Mio. Dieses besteht aus Wohn- und Gewerbeobjekten sowie aus Entwicklungsliegenschaften in der erweiterten Region Rheintal. Die Aktien der CasalInvest Rheintal AG werden am OTC-Handelsplatz der Berner Kantonalbank gehandelt. Die Dividende von CHF

10.25 ist für private Investoren mit Domizil Schweiz steuerfrei.

SF Property Securities Fund

Anlegerinnen und Anleger, welche nicht in Einzeltitel investieren, aber trotzdem von den positiven Aussichten im Immobiliensektor profitieren möchten, empfiehlt sich ein Investment in den SF Property Securities Fund. Der Fonds investiert in kotierte Schweizer Immobilienfonds und -aktien. Dies ermöglicht eine breite Diversifikation über den Schweizer Immobilienmarkt im Besonderen nach Regionen, Nutzungsart sowie Anlagestilen der zugrundeliegenden Immobilienanlagen. Zu den grössten Positionen gehören PSP Swiss Property, Swiss Prime Site, Allreal, Mobimo und der UBS Swiss Mixed Sima Funds. Der Fonds wird täglich gehandelt und konnte in diesem Jahr bereits um 9.13% zulegen. Mehr dazu finden Sie auch auf der letzten Seite.

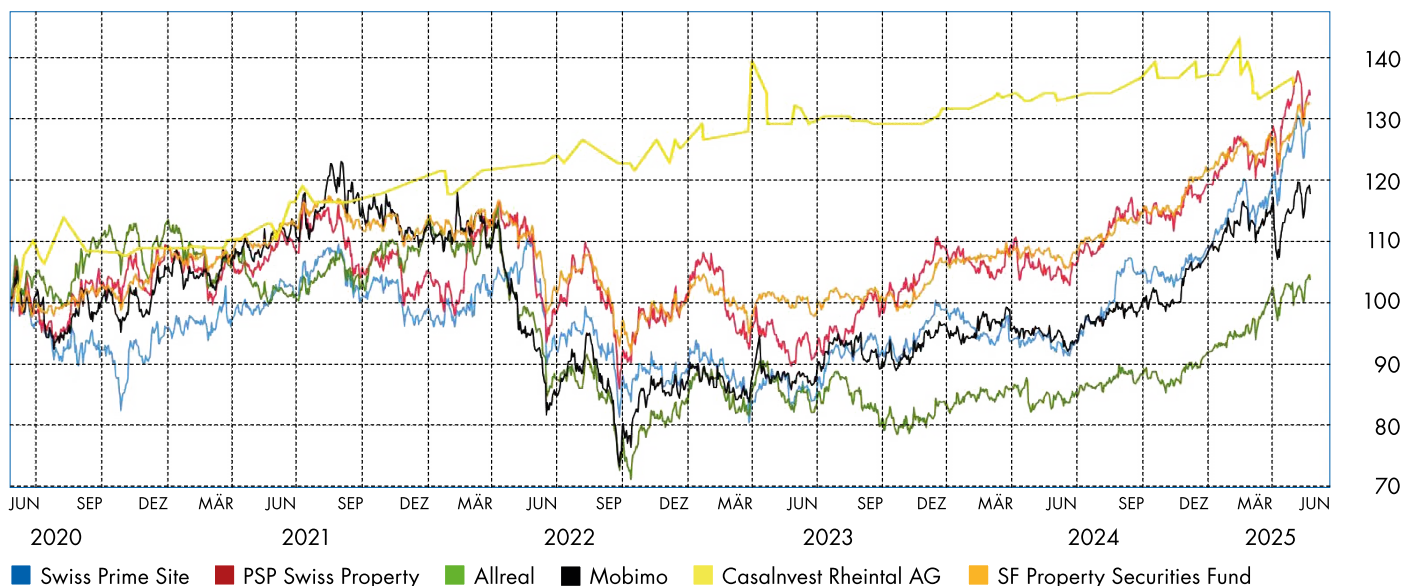
Fazit

Die Zollpolitik kann sowohl Gewinner als auch Verlierer hervorbringen. Zu den Gewinnern gehören vor allem Unternehmen, welche sich auf den Heimmarkt Schweiz fokussieren. Immobilienaktien sind in diesem Umfeld eine solide Anlage, weil die Unsicherheit wohl nicht so schnell abnehmen wird. Ausserdem können die Schweizer Immobilienaktien den Vorteil ausspielen, dass sie nur in der Schweiz tätig sind.

Ihr Dario Torrisi



Chartvergleich über 5 Jahre in CHF ohne Dividenden



Quelle: Bloomberg Finance L.P., Daten per 22.05.2025

Alpha Aktie

Aktiename	Branche	Valorennummer	Kurs 20.05.2025	52 Wochen Hoch	52 Wochen Tief	P/E '24	Rendite in%
Alpha RHEINTAL Bank N	Bank	1.132.220	710.00	710.00	645.00	16.30	1.41

Änderungen vorbehalten



Gewappnet sein gegen Debit- und Kreditkartenbetrug – LINDA check't's!

Debit- und Kreditkartenbetrug findet meist im Netz statt. Cyberkriminelle nutzen immer raffiniertere Methoden, um an sensible Daten zu gelangen. Bleiben Sie bei Nachrichten von Unbekannten immer misstrauisch und klicken Sie niemals auf Links und öffnen Sie keine Anhänge. Unbekannte Links führen oft zu gefälschten Websites. Halten Sie sich an LINDA. Die Buchstaben ihres Namens stehen für je einen Merksatz, mit dem Sie Kartendelikte verhindern:



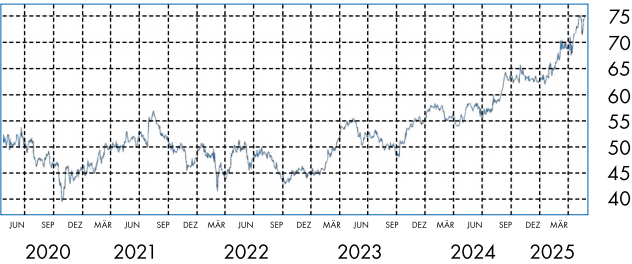
- L** Links und Anhänge von Unbekannten nie anklicken.
- I** Inhalte in E-Mails stets kritisch prüfen.
- N** Neutrale Anrede in Nachricht macht stutzig.
- D** Dringlichkeit und Zeitdruck sind verdächtig.
- A** Absender immer genau überprüfen.

LINDA check't's! Und Sie? Erfahren Sie mehr unter: card-security.ch oder über Ihre Kundenberaterin oder Ihren Kundenberater.

Aktie im Fokus

Danone

Danone ist ein französischer Lebensmittelkonzern, welcher weltweit tätig ist und seinen Hauptsitz in Paris hat. Der Konzern ist mit einem Umsatzplus ins neue Jahr gestartet. Dabei profitierte das Unternehmen von einer anhaltend hohen Nachfrage aus China und den nordasiatischen Ländern. Die Erlöse stiegen im 1. Quartal 2025 um 0.8% auf EUR 6.8 Mrd. Negativ ins Gewicht fielen dabei weggefallene Umsätze aus Verkäufen von Geschäftsteilen sowie Wechselkurseffekte durch die Aufwertung des Euro. Organisch, sprich währungs- und portfolio-bereinigt, verzeichnete Danone ein Plus von 4.3%, wobei die verkauften Mengen um 1.9% und die Preise um 2.4% über dem Vorjahresniveau lagen. Neben der robusten Nachfrage in China und Asien erzielte Danone auch in Nordamerika ein solides Wachstum, was unter anderem auf anziehende Verkäufe von Produkten mit hohem Proteingehalt zurückzuführen war. Auch in Europa konnten die Franzosen zulegen. Insgesamt lagen die Konzern Erlöse zwar leicht unter den Erwartungen der Analysten, das organische Wachstum hingegen darüber. Die Geschäftsbereiche Wasser und Spezialnahrung von Danone verzeichneten ein flächenbereinigtes Umsatzwachstum von 4.1% bzw. 5.3%, während das Geschäft mit Milchprodukten und pflanzlichen Produkten einen Umsatzanstieg von 3.75% erzielten. Das Management bekräftigt die Jahresprognose. So soll der Umsatz im Einklang mit der Mittelfristprognose 2025 auf vergleichbarer Basis um 3% bis 5% steigen. Das bereinigte operative Ergebnis soll dabei stärker zulegen als der Erlös. Der Lebensmittelkonzern Danone ist in der Nahrungsmittel-industrie, einem defensiven Sektor, gut unterwegs. Das Unternehmen ist solide ins Jahr gestartet und ist zuversichtlich, die Jahresziele zu erreichen. Marktanteilsgewinne im Segment Spezialnahrung und die anhaltend starke Nachfrage nach medizinischer Ernährung haben dem Aktienkurs ebenfalls geholfen.



Quelle: Bloomberg Finance L.P., Daten per 20.05.2025

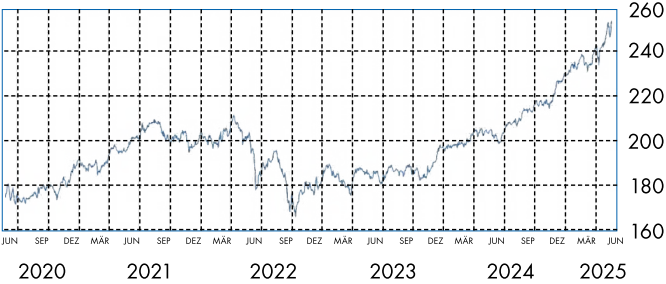
Interessante Anlagemöglichkeit

SF Property Securities Fund

Der Fonds ist aktiv verwaltet und investiert in kotierte Immobilienfonds und -gesellschaften sowie in nicht-kotierte Immobilienfonds. Der Fonds investiert in Immobiliengesellschaften, welche durch weitere Wertschöpfungsstrategien ein zusätzliches Ertragspotenzial eröffnen. Anlagen in nicht-kotierte Immobilienfonds bewirken eine Stabilisierung der langfristigen Performance und erlauben es, das Risikoprofil je nach Marktphase zu optimieren.

Valorennummer	4.582.610
NAV per 20.05.2025	CHF 253.54
Jahreshöchstkurs	CHF 253.54
Performance 2025	9.13 %
Gewinnverwendung	ausschüttend
Ausschüttungsrendite	1.47 %
TER (Gesamtkosten)	0.54 %
Asset Manager	Swiss Finance & Property AG

Entwicklung des SF Property Securities Fund Klasse I über 5 Jahre



Quelle: Bloomberg Finance L.P., Daten per 20.05.2025

Unser Anlageteam berät Sie sehr gerne und freut sich auf Ihren Anruf unter Telefon +41 (0) 71 747 95 24

RECHTLICHE HINWEISE: Bei dieser Publikation handelt es sich um Werbung. Die Informationen in dieser Publikation stammen aus Quellen, welche wir für zuverlässig erachten. Trotzdem können wir weder für ihre Vollständigkeit noch Richtigkeit garantieren. Die unverbindlichen Richtkurse können je nach Marktlage rasch ändern. Wertentwicklungen der Vergangenheit lassen keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Wertentwicklung eines Finanzinstruments zu. Für tagesaktuelle handelbare Volumen und Preise kontaktieren Sie bitte Ihren persönlichen Anlageberater. Diese Information ist weder ein Angebot noch eine persönliche Empfehlung. Diese Publikation kann nicht die persönlichen Anlageziele und finanziellen Verhältnisse des Anlegers berücksichtigen. Sollten Ihnen bei Entscheidungen, die auf Basis dieser Publikation gefällt werden, irgendwelche Zweifel aufkommen, wenden Sie sich bitte an Ihren persönlichen Anlageberater. Die vorliegende Publikation ist nicht für die Verbreitung an oder die Nutzung durch Personen bestimmt, die Jurisdiktionen unterstehen, nach welchen die Verbreitung, Veröffentlichung, Bereitstellung oder Nutzung dieser Publikation rechtswidrig ist, namentlich zufolge Nationalität, steuerlichen Ansässigkeit oder Wohnsitz. Darüber hinaus darf in dieser Publikation erwähnte Finanzinstrumente nicht Personen angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden, denen dies - insbesondere aufgrund Ihrer Nationalität oder Ansässigkeit - nicht erlaubt ist. Um Interessenkonflikte zu vermeiden, können wir Sie zu den Aktien der Alpha RHEINTAL Bank AG nicht beraten. Ferner prüfen wir weder die Angemessenheit noch die Eignung dieser Aktien für Sie. Eine Haftung für allfällige Schäden, die direkt oder indirekt mit den vorliegenden Informationen zusammenhängen, ist ausgeschlossen. Wir weisen Sie darauf hin, dass es sich vorliegend um risikobehaftete Finanzinstrumente handelt, aus denen im schlimmsten Fall ein Totalverlust resultieren kann. Weitere Unterlagen (wie Risikobroschüre, Prospekte und/oder Basisinformationsblätter, sofern vorhanden) können Sie gerne bei uns beziehen.