Zehn Jahre Swiss Prime Anlagestiftung – erfolgreiches Geschäftsjahr 2025

07.04.2026



- **Jubiläum: Zehn Jahre Swiss Prime Anlagestiftung**
- **Anlagerendite von 4.46% bei stabiler Cashflow-Rendite von 3.26%**

Swiss Prime Fondation de Placement | Martin-Disteli-Strasse 9 | CH-4600 Olten | Phone +41 58 317 17 90 | info@swiss-prime-anlagestiftung.ch | swiss-prime-anlagestiftung.ch

- **Wachstum des Immobilienportfolios auf CHF 4 531.1 Mio. (+10.22%)**
- **Erfolgreiche Kapitalaufnahme von CHF 250 Mio.**
- **Stabile Entwicklung der Anlagegruppe «SPA Living+ Europe»**

Neben einem erfolgreichen operativen Geschäftsverlauf feierte die SPA im Jahr 2025 auch ihr zehnjähriges Bestehen. Am 10. April 2015 erteilte die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) das Testat und schuf damit die Grundlage für die Gründung der Stiftung sowie die Lancierung der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz». Dieses Jubiläum unterstreicht nicht nur die erfolgreiche Entwicklung der SPA, sondern auch die langfristige Stabilität und Relevanz ihres Anlageansatzes.

Erfolgreiches Wachstum der Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» im Jahr 2025

Die Anlagegruppe «SPA Immobilien Schweiz» setzte ihren strategiekonformen Wachstumskurs fort und steigerte den Verkehrswert des Immobilienportfolios per Ende 2025 auf CHF 4 531.1 Mio. (2024: CHF 4 111.1 Mio.). Dies entspricht einer absoluten Wertsteigerung von CHF 420.0 Mio. (+10.22%). Das Wachstum resultierte aus Investitionen in Neubauprojekte (CHF 126.5 Mio.), wertvermehrenden Investitionen im Bestand (CHF 14.4 Mio.), Akquisitionen (CHF 285.7 Mio.), einem positiven Einwertungsergebnis (CHF 55.2 Mio.), abzüglich der Verkäufe von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften (CHF –61.8 Mio.).

Die Netto-Mietzinseinnahmen beliefen sich auf CHF 144.5 Mio. (2024: CHF 144.1 Mio.). Die Anlagerendite betrug 4.46% (2024: 4.27%), getragen von einer stabilen Cashflow-Rendite von 3.26% und einer Wertänderungsrendite von 1.20% (2024: 0.83%). Die Betriebsgewinnmarge erhöhte sich leicht auf 77.62%, während die Betriebsaufwandquote (TERISA GAV) auf 0.43% gesenkt werden konnte.

Erfolgreiche Kapitalaufnahme und solide Finanzierungsstruktur

Der Emissionsmarkt zeigte sich im Berichtsjahr deutlich erstarkt. Die SPA konnte rund CHF 250 Mio. neues Kapital aufnehmen und das Eigenkapital inklusive Sacheinlagen um über CHF 310 Mio. stärken. Die Fremdfinanzierungsquote reduzierte sich auf 20.18%, was die solide Eigenkapitalbasis und die hohe finanzielle Stabilität der Anlagestiftung unterstreichen.

Nachhaltige Optimierungen im Portfolio Management

Im Geschäftsjahr 2025 wurde das Portfolio der Swiss Prime Anlagestiftung gezielt weiterentwickelt. Insgesamt waren 15 Zugänge zu verzeichnen, darunter eine bedeutende Sacheinlage mit fünf Objekten der Pensionskasse der Saurer-Unternehmungen. Das Projekt «Co-Next» in Muttenz konnte erfolgreich abgeschlossen und in den Bestand überführt werden. Die Leerstandsquote wurde dank konsequentem, aktivem Leerstandsmanagement auf einem tiefen Niveau von 1.80% gehalten (2024: 1.75%). Sämtliche Wohnungen des Projekts in Muttenz wurden per 1. Oktober 2025 termingerecht übergeben. Sodann starteten im zweiten Halbjahr die Vermarktungen der Projekte in Zuchwil («Riverside», 2. Etappe), Biel («La Colombe») und Luzern («Tribsche», 2. Etappe) mit geplanten Bezügen im Zeitraum von März bis November 2026. Ein besonderer Vermietungserfolg gelang mit der Verlängerung und Erweiterung des Mietvertrags mit der UBS AG im Objekt «Via Stazione» in Bellinzona.

Strategische Akquisitionen und Verkäufe im Berichtsjahr

Im anspruchsvollen Transaktionsumfeld wurden acht Akquisitionen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von CHF 311 Mio. realisiert. Die Zukäufe konzentrierten sich auf Wohnliegenschaften in den definierten Fokusregionen sowie auf attraktive Entwicklungsprojekte. Zu letzterem gehört das Projekt «Neue Galerie» in Brugg (AG), bei dem ab Ende 2025 hochwertiger Wohnraum mit ergänzenden Gewerbeflächen entstehen wird.

Zur strategischen Portfoliobereinigung und weiteren Qualitätssteigerung des Portfolios

wurden im Jahr 2025 zehn kleinere Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 65 Mio. veräussert.

Attraktive Entwicklungspipeline

Die Projektentwicklungen bleiben ein zentraler Wachstumstreiber der SPA. Der Fokus liegt weiterhin auf urbaner Nachverdichtung, nachhaltiger Bauweise und der konsequenten Erhöhung der Wohnquote auf 60%, insbesondere durch eigene Entwicklungsprojekte.

Stabile Rendite für «SPA Living+ Europe»

Die Anlagegruppe «SPA Living+ Europe» entwickelte sich im Geschäftsjahr 2025 erwartungsgemäss und erzielte eine Anlagerendite von 3.73% (hedged: 1.06%). Die Cashflow-Rendite von 3.64% unterstreicht die Qualität und Stabilität des Portfolios. Seit der Lancierung beträgt die kumulierte Rendite 26.22% (hedged: 16.87%). Im Berichtsjahr erhielt die Anlagegruppe eine Kapitalzusage von CHF 20 Mio., welche den strategiekonformen Ausbau im Segment «Serviced Living» ermöglicht.

Anlegerversammlung

Am 7. Mai 2026 findet die zehnte Anlegerversammlung der Swiss Prime Anlagestiftung statt. Die Einladung inkl. allen Traktanden wird Mitte April 2026 an die Anleger versandt.