

MIPIM 2026, FIABCI im Rampenlicht



Cannes, 9.–13. März 2026. In diesem Jahr vibrierte Cannes zur 36. Ausgabe im Rhythmus von MIPIM, dem weltweiten Treffpunkt für Immobilienprofis. Doch für die Schweizer Delegation fiel ein Bild sofort auf, als sie auf der Croisette ankamen: Eine riesige Werbetafel an der Fassade des Palais des Festivals machte die FIABCI schlichtweg unverzichtbar und bestätigte brillant die Präsenz und den Einfluss des internationalen Föderations auf der weltweiten Immobilienszene. Der Höhepunkt war die Einweihung seines neuen Pavillons durch FIABCI International im 3. Stock des Palais des Festivals. Eine großartige Möglichkeit, die globale Immobiliengemeinschaft willkommen zu heißen und Best Practices unter Mitgliedern und Besuchern zu teilen.

Die FIABCI SUISE-Delegation steht im Zentrum der Aktion

FIABCI SUISE wurde in diesem Jahr von den Mitgliedern seines Komitees und langjährigen Partnern vertreten. Ihr Präsident, **Vitali Bekker**, reiste nach Cannes, begleitet von mehreren Mitgliedern des Komitees, darunter **Daniel Soller** und **Flavio Lauener** (Kandidat), sowie unseren Partnern **Roman H. Bolliger** (Swiss Circle AG), **Lars Sommerer** (Swiss PropTech) und **Mathias Rinka** (Redaktion Domblick), um nur einige zu nennen.



Zu den Höhepunkten gehörte die Konferenz am Montag, den 9. März, im Rahmen des Housing Reboot Workshops, der sich konkreten Lösungen für die globale Wohnungskrise widmete und im Rahmen von Housing Matters! organisiert wurde. Dieses Format, das Entwickler, Stadtplaner, Investoren und öffentliche Entscheidungsträger an interaktiven Runden Tischen zusammenbringt, hat im Vergleich zur Ausgabe 2025 in diesem Jahr einen Anstieg der Besucherzahlen von mehr als 50 % verzeichnet – ein Zeichen dafür, dass das Thema Wohnen definitiv zum wichtigsten Anliegen der Branche geworden ist.

Die Diskussionen konzentrierten sich auf strukturelle Fragestellungen: die Notwendigkeit, wirtschaftliche, demografische und gesellschaftliche Entwicklungen in einen multidisziplinären und multifunktionalen Ansatz zu integrieren; Vorschriften und andere administrative Investitionsblockaden beeinflussen die Rentabilität des Wohnungsbaus, regulatorische Komplexität, Nachhaltigkeitsbeschränkungen und Starrheit der Bankfinanzierung oder Solvenzprobleme junger Haushalte; die Nutzung neuer Finanzierungsformen; das Interesse an gemischt genutzten Projekten, die bewirtschaftete Wohnhäuser und generationenübergreifende soziale Verbindungen verbinden; und schließlich die Priorität auf bezahlbarem Wohnraum (Sozialwohnungen), ein Thema, das laut den Teilnehmern maßgeblich die Expertenrunden der Veranstaltung strukturierte.

Aus diesen Debatten wurden drei zentrale Botschaften hervorgehoben. Der erste ist eindeutig: Ohne private Investoren wird es keinen Angebotsschock geben. Es ist daher unerlässlich, das Mietangebot massiv zu steigern, es an neue Bedürfnisse anzupassen und Investitionen von Privatpersonen und Institutionen freizuschalten, dank eines spezifischen Steuerstatus für Zwischenmietwohnungen – neu und alt. Die zweite Botschaft fordert, die Bremsen zu lüften, um die Maschine wieder in Gang zu bringen: den Bau neuer Wohnungen zu beschleunigen, regulatorische Vereinfachungen zu fördern und den Bau zu entwickeln. Abschließend plädiert der dritte für eine bessere Nutzung bestehender Kapazitäten, indem die Wohnformen diversifiziert werden, um besser auf Lebensweisen zu reagieren: Wohnmobilität wird flexibler gestaltet, der Bestand an die Bedürfnisse der Bevölkerung und demografische Veränderungen angepasst, die Umkehrbarkeit der Nutzung gefördert und die Umwandlung von Büros in Wohnraum gefördert.

Nach unserer Rückkehr aus Cannes möchten wir unsere ersten Gedanken zum allgemeinen Klima teilen, das dieses Jahr bei MIPIM herrschte.

Gemessener Optimismus in einem Kontext voller Spannungen

Das allgemeine Gefühl der Fachleute ist **von maßvoller Optimismus**. Vor dem Hintergrund anhaltender geopolitischer Spannungen nähern sich Immobilieninvestoren der aktuellen Periode mit einer vernünftigen und disziplinierten Weise, weit entfernt von blinder Begeisterung. Angesichts der Marktvolatilität ist Vorsicht geboten: Während Kapitalflüsse in europäische Immobilien zweifellos stärker werden und Liquidität vorhanden ist, warten Investoren auf mehr Sichtbarkeit, insbesondere bei kurzfristigen geopolitischen Entwicklungen, bevor sie eine Verpflichtung eingehen. Auch der Wettbewerb zwischen den Akteuren hat sich erheblich verschärft, auch wenn Investitionsstrategien in diesem Sektor nicht aufgegeben wurden.

Was die Ausrichtungen betrifft, sehen wir, dass das Wohnsegment weiterhin eine privilegierte Anlageklasse ist: Investoren suchen vor allem langfristig nach einem stabilen und wiederkehrenden Einkommen. Trotz administrativer Hürden läuft der

Wohnimmobilienbereich dank anhaltender Nachfrage und positiver demografischer Auswirkungen weiterhin gut. In Europa haben die Wohnraumrenditen ihren langfristigen Durchschnitt um 7,8 % überschritten. In der Schweiz liegt diese Rendite je nach Lage und Art der Immobilie zwischen 2,0 % und 4,5 %. Der Schweizer Landesdurchschnitt liegt bei etwa 2,9 % (Quartal 1 2026) und weltweit ist die Spanne je nach Standort groß, da der Schweizer Markt sehr heterogen ist: 2 % findet man in den wichtigsten Stadtteilen Zürich und Genf und bis zu 5 % im Jura oder im Umland Wallis. Für die Nettorendite müssen Sie nach Abrechnungen, Management, Wartung und Steuern weiterhin 1,5 bis 2 Punkte weniger zählen.

Der Unterschied zwischen den Renditen von Wohn- und Büroimmobilien in der Schweiz ist erheblich und spiegelt die grundlegende Divergenz zwischen diesen beiden Märkten wider. Büroimmobilien erzielen höhere Gesamtrenditen (bis zu 5,2 % im Jahr 2025), einschließlich Mieteinnahmen und Kapitalgewinne. Vergleicht man die Bruttorenditen für Wohnraum (durchschnittlich 2,5 bis 3,5 %) mit den Gesamtrenditen von Büros (4 bis 5 %), beträgt der Unterschied etwa 1,5 bis 2 Prozentpunkte. Dieser Unterschied gleicht das höhere Risiko und die geringere Liquidität des Bürosegments aus, insbesondere bei alternden oder schlecht gelegenen Vermögenswerten. Diese Kluft vergrößert sich, und die Polarisierung zwischen den wichtigsten Vermögenswerten (moderne, gut gelegene Büros) und dem restlichen Bestand, der unter Druck zur Umstellung steht, nimmt zu.

Gastgewerbe, Infrastruktur und Rechenzentren vervollständigen das Bild der bevorzugten Anlageklassen.

Selektivität, Diversifizierung, Wertschöpfung

Selektivität, Diversifikation und Wertschöpfung sind die Leitprinzipien: Aktives Vermögensmanagement und Transformation haben Vorrang vor kurzfristiger Risikobereitschaft. Künstliche Intelligenz etabliert sich als strategisches Werkzeug in eigenem Recht, um das Management zu optimieren und die Wertschöpfung zu beschleunigen. Abschließend ist klar, dass in einem Markt im tiefgreifenden Wandel Disziplin, Widerstandsfähigkeit und Innovation die Schlüssel sind, um Volatilität in nachhaltige Chancen zu verwandeln.

Laut der offiziellen Erklärung von MIPIM

Die MIPIM 2026-Zahlen, veröffentlicht am 13. März von RX France, bestätigen den Umfang der Ausgabe. Zwanzigtausend Delegierte aus 90 Ländern versammelten sich zu dieser 36. Ausgabe, von denen fast ein Drittel internationale Investoren waren – ein Verhältnis, das sowohl die transaktionale Bedeutung der Veranstaltung als auch ihre Rolle als Barometer der Weltwirtschaft verdeutlicht.

Die Ausgabe wurde mit einer Keynote von Pr. **Philippe Aghion**, Nobelpreis für Wirtschaftswissenschaften 2025, dessen Rede die Debatte auf die Beschleunigung der

künstlichen Intelligenz und die Notwendigkeit verantwortungsbewusster Verwaltung im Dienst nachhaltiger Stadtentwicklung fokussierte.

Bemerkenswerte Neuheiten sind der RE-Family Summit, das erste private Forum für institutionelle Family Offices aus Frankreich, Deutschland, Italien, Monaco und dem Vereinigten Königreich, sowie der Data Centre Summit, der dieses Jahr erstmals gestartet und von Anfang an ausverkauft war – was das wachsende Interesse der Investoren an dieser hyper-wachsenden Anlageklasse widerspiegelt.

Auf diplomatischer Ebene bestätigte die Anwesenheit von **Vincent Jeanbrun**, französischem Minister für Stadtpolitik und Wohnungswesen, zusammen mit fünf weiteren europäischen und afrikanischen Ministern sowie der Bürgermeister von Kopenhagen, Lissabon, Madrid, Reykjavik, Riga, Rom und Stockholm die zunehmend selbstbewusste politische Dimension von MIPIM. Frankreich stellte 24 % der Teilnehmer, die erste nationale Gemeinschaft der Veranstaltung.

Die MIPIM Awards krönten zehn herausragende Projekte in elf Kategorien. Paris und Kopenhagen gewannen die meisten Auszeichnungen, während der Sydney Fish Market den Sonderpreis der Jury erhielt. **Nicolas Boffi**, Direktor von MIPIM, fasste den Geist der Woche zusammen: Der Immobilienmarkt hat seine Widerstandsfähigkeit und seinen Optimismus angesichts geopolitischer Unsicherheit unter Beweis gestellt, und die einstimmige Botschaft der Delegierten war die Dringlichkeit zum Handeln.



Die Horizon Léman Association, Swiss Circle AG, Swiss PropTech, Constructives und FIABCI brachten Schlüsselakteure der Schweizer Immobilienbranche zusammen



Die Schweizer Delegation zum MIPIM 2026 versammelte insgesamt rund 400 Vertreter und bestätigte damit eine Präsenz von etwa 10 % im Vergleich zu 2025. Strukturiert um die strategische Partnerschaft zwischen Horizon Léman (+12 Jahre bei MIPIM) und Swiss Circle AG (+30 Jahre bei MIPIM) innerhalb des Schweizer Pavillons (gemeinsamer Hub R7. G35).

Swiss PropTech und das Thema neuer Immobilientechnologien wurden durch seine Mitglieder und Partner, die auf diesem gemeinsamen Hub vertreten waren, breit vertreten.

Diese Partnerschaft zielt darauf ab, eine einheitliche Netzwerkplattform zu bieten, die die gesamte Schweiz abdeckt und dank der Zusammenarbeit des CCIFS (Vertreter des Schweizer Pavillons) eine optimierte Infrastruktur für Partner und Teilnehmer bietet.

Diese Gemeinschaft vereinte Schlüsselakteure wie: Swiss Life Asset Managers, Drees & Sommer Schweiz, MLL Legal, EY, KPMG, NKF, JLL, CBRE sowie viele andere, Manager und Manager, Architekten, Ingenieure, Experten und Entwickler, kantonale Banken, institutionelle Fonds und Vertreter des Bundesstaates Genf. Die Diskussionen

konzentrierten sich auf Wohnen und hybride Konzepte, die nachhaltige Transformation von Brownfield-Standorten, aufkommende Anlageklassen (Life Sciences, Rechenzentren) und die Integration von Technologien in den Lebenszyklus von Gebäuden. Eine dynamische Delegation, die die Widerstandsfähigkeit und Innovationsfähigkeit des Schweizer Immobilienmarktes veranschaulicht.

Die Constructives Association, geleitet von **Sidonie Morvan**, ebenfalls Mitglied von FIABCI-SUISSE, ist das Genfer Netzwerk von Frauen, die im Immobilienbereich tätig sind. Wie jedes Jahr organisierte sie ihre traditionelle Frühstücksdebatte. Die Veranstaltung mit dem Titel "Die Produktion von Wohnungen bis 2025 in Genf" brachte bedeutende Vertreter der Genfer Stadtentwicklung zusammen, um über die zukünftigen Herausforderungen des Wohnungsbaus zu sprechen.



Angesichts der Notwendigkeit, den Wohnungsbestand Genfs in den nächsten dreißig Jahren von 47.000 auf 70.000 Einheiten (also bis zu 6,7 Millionen m²) zu erhöhen, war die Zusammenarbeit zwischen öffentlichem und privatem Sektor wichtiger denn je. Laut OCSTAT könnte der Kanton bis 2050 zwischen 45.000 und 100.000 neue Einwohner begrüßen – ein demografischer Druck, der Reaktionen erfordert, die den Herausforderungen gerecht werden. Um dieser Herausforderung zu begegnen, konzentrieren sich Genfs Interessengruppen auf groß angelegte Projekte wie das PAV (9 neue Stadtteile, 30 Türme, 12.000 Wohneinheiten) und zeigen, dass Vision, Innovation und kollektives Handeln im Zentrum der Strategie zur Gestaltung des Genf von morgen stehen.



MIPIM 2026 wird zwei grundlegende Trends bestätigt haben: den Bedarf an einem Anstieg des Bauwesens in der Schweiz als Strukturakteur auf dem Immobilienmarkt und die Bestätigung von Themen wie bezahlbarem Wohnraum, Rechenzentren und künstlicher Intelligenz, die Investitionsprioritäten für die kommenden Jahre neu definieren.

Wir sehen uns vom 15. bis 19. März 2027 in Cannes zur 37. Ausgabe von MIPIM.

Artikel verfasst von Vitali Bekker, 18. März 2026