Media Relations

Tel. +41-44-234 85 00

3. April 2025

Mitteilung

UBS Real Estate Focus 2025

Die finanzielle Tragbarkeit entwickelt sich zu einer immer grösseren Hürde beim Erwerb von Wohneigentum. Zwar dürfte sich der Markt für Mietwohnungen ab 2027 durch eine steigende Neubautätigkeit etwas entspannen. Die fortschreitende Alterung der Gesellschaft dürfte die Wohnungsknappheit in vielen Regionen der Schweiz mittelfristig jedoch weiter verschärfen.

Zürich, 3. April 2025 – Die laufenden Kosten für Wohneigentümerinnen und -eigentümer sind dank niedriger Hypothekarzinsen seit Sommer 2024 wieder tiefer als die Miete einer vergleichbaren Wohnung. Dies hat die Nachfrage nach Eigenheimen in den letzten Monaten deutlich gesteigert. Die Neubautätigkeit liegt jedoch ein Drittel tiefer als im Durchschnitt der letzten 15 Jahre. Die Preisdynamik dürfte sich damit verstärken und im laufenden Jahr zu einem Plus von 3 Prozent bei Eigentumswohnungen und 4 Prozent bei Einfamilienhäusern führen. Dies verschärft die Tragbarkeitsproblematik für viele Haushalte. Selbst bei einem überdurchschnittlichen Haushaltseinkommen von 200 000 Franken sind landesweit nur noch knapp die Hälfte aller ausgeschriebenen Objekte tragbar. Beispielsweise gibt es rund um die Stadt Zürich erst ab einer Fahrzeit von 20 Minuten Gemeinden, die in dieser Einkommenskategorie finanzierbar sind. Gerade jüngere Haushalte mit weniger akkumuliertem Vermögen verfügen selten über die nötigen finanziellen Mittel und sind gezwungen, den Eigentumserwerb aufzuschieben oder ganz darauf zu verzichten. Entsprechend ist in den letzten Jahren der Anteil der Wohneigentümer unter 65 Jahren deutlich gesunken.

Höhere Bautätigkeit von Mietwohnungen am Horizont

Die Rückkehr des Tiefzinsumfelds und kräftiges Mietertragswachstum haben den Transaktionsmarkt jüngst beflügelt. Mehrfamilienhäuser dürften sich 2025 nach zwei Jahren der Stagnation im Durchschnitt um rund 3 Prozent verteuern. Die Angebotsmieten werden voraussichtlich um 2,5 Prozent und die Bestandsmieten um 1,5 Prozent steigen. Als Folge der positiven Marktstimmung hat auch die Projektierung neuer Mietwohnungen seit dem Tiefststand im Jahr 2021 um 20 Prozent zugenommen. Seit Mitte 2024 zeigt sich eine gewisse Normalisierung der Wohnungsnachfrage. Zum einen ist die Zuwanderung auf hohem Niveau rückläufig. Zum anderen führt das gestiegene Mietpreisniveau derzeit zu weniger Umzügen, geringerer Haushaltsbildung und einer Verschiebung der Nachfrage in günstigere Regionen. Der Wohnungsbau dürfte aufgrund langer Bewilligungsprozesse und häufiger Einsprachen frühestens 2026 wieder Fahrt aufnehmen. Die Leerstände bei Mietwohnungen werden 2025 daher voraussichtlich von 1,6 auf 1,4 Prozent weiter sinken.

Demografie drückt auf Wohnungsverfügbarkeit

Die fortschreitende Alterung der Gesellschaft wird den hiesigen Immobilienmarkt in den nächsten Jahrzehnten mitprägen. So dürfte mit der steigenden Zahl Hochbetagter die freie Verfügbarkeit von Mietwohnungen sinken. Grund dafür ist die geringe und weiter abnehmende Umzugswahrscheinlichkeit im Alter. Zudem ist dank der guten Vermögenssituation der Babyboomer eine Reduktion der Wohnverhältnisse finanziell meist nicht notwendig. Das stärkste Wachstum der Zahl der Pensionierten dürften Regionen im Deutschschweizer Mittelland abseits der Grosszentren verzeichnen. Ausserdem wird auch in den kommenden zwei Jahrzehnten zuwanderungsbedingt weiterhin viel zusätzlicher Wohnraum benötigt. Doch in Regionen, die neben der Alterung auch mit Abwanderung zu kämpfen haben, droht ein Szenario mit steigenden

Leerständen und einem Abwärtstrend bei Eigenheimpreisen. Dies trifft insbesondere auf die Bündner und Berner Bergregionen sowie das Tessin zu.

Nachhaltigkeit: Der Weg ist das Ziel
Die bisherige Heizungsersatzrate bei Wohnbauten ist zu niedrig, um die Nachhaltigkeitsziele bis 2050 zu erreichen. Bis 2030 wird voraussichtlich erst gut die Hälfte der Wohngebäude im Landesdurchschnitt über eine nachhaltige Heizung verfügen. Während in den Kantonen Freiburg, Basel-Stadt und Obwalden dann beinahe drei von vier Gebäuden nachhaltig beheizt würden, dürfte in mehr als einem Viertel der Kantone der Anteil immer noch unter 50 Prozent liegen. Der zunehmende politische Sanierungszwang kann sich nachteilig auf die Immobilienwerte auswirken. Trotz Subventionen und Steuervorteilen sind die Renditen energetischer Sanierungen in vielen Fällen nicht attraktiv. Zudem wird sich der Fokus von den reinen Emissionen im Betrieb wohl auf die Reduktion und Kompensation der grauen Emissionen verschieben, die bei Neubauten und Sanierungen entstehen. Eine signifikante Senkung dieser Emissionen beim Bau dürfte beim aktuellen Stand der Technik mit deutlich höheren Kosten einhergehen, was Ersatzneubauten finanziell weniger attraktiv machen könnte.

Gute Bürolagen bleiben im Fokus
Trotz eines starken Wachstums der Bürobeschäftigung von durchschnittlich 1,6 Prozent pro Jahr seit 2019 ist die Angebotsquote bei Büroflächen von rund 4 auf 5 Prozent angestiegen. Unternehmen optimieren weiterhin ihren Flächenbedarf und bleiben zurückhaltend bei der Neuanmietung. Mittelfristig dürfte der Homeoffice-Anteil aufgrund des Fachkräftemangels weiter steigen und somit die Flächennachfrage dämpfen. Gefragt bleiben Büros an zentralen Lagen, mit flexibler Raumaufteilung und hohen Nachhaltigkeitsstandards. In den kommenden Quartalen ist nur mit einem unterdurchschnittlichen Beschäftigungswachstum zu rechnen, was die Vermietungsperspektiven trübt. In der Folge ist im Landesdurchschnitt qualitätsbereinigt lediglich mit stagnierenden Mieten zu rechnen. Dabei werden Zürich und Zug den anderen grossen Büromärkten vorerst wohl weiterhin den Rang ablaufen.

Links
UBS Real Estate Focus 2025

UBS Switzerland AG

Kontakte
Claudio Saputelli, Leiter Swiss & Global Real Estate, CIO GWM
Tel. +41-44-234 39 08, +41-77-448 71 29, claudio.saputelli@ubs.com

Matthias Holzhey, Ökonom, CIO GWM
Tel. +41-44-234 71 25, matthias.holzhey@ubs.com

Thomas Rieder, Ökonom, CIO GWM
Tel. +41-44-236 87 68, thomas.rieder@ubs.com

www.ubs.com/media