

Immobilien

Für Marketingzwecke.

Nur für Global ex USA / qualifizierte /
professionelle / akkreditierte / institutionelle
Anleger, Grossanleger und Kunden.

Nur für den Empfänger bestimmt.

Strikt keine Weiterverteilung.

Schweizer Immobilien Outlook 1H26

Stabiler Anker im
volatilen Umfeld



Nachfrage bleibt hoch

Stabilität steht im herausfordernden
Umfeld im Vordergrund

2025 war ein Jahr, das von wirtschaftspolitischer Unsicherheit geprägt war. Internationale Spannungen und die US Importzölle belasteten exportorientierte Volkswirtschaften deutlich – auch die Schweiz.

Mit Beginn des Jahres 2026 rückten wieder geopolitische Unsicherheiten in den Vordergrund. Der starke Anstieg des Niveaus sowie der Volatilität der Energiepreise schürt Stagflationssorgen, wobei die Schweiz sich im internationalen Vergleich einmal mehr widerstandsfähig zeigen dürfte.

Auf dem Schweizer Immobilienmarkt zeigte sich im vergangenen Jahr eine aussergewöhnlich hohe Nachfrage. Kapitalmarkttransaktionen erreichten Rekordniveaus, vor allem Wohnfonds verzeichneten Agio Ausweitungen und defensive Segmente erlebten weitere Renditekompressionen. Immobilien behaupten sich damit erneut als Stabilitätsanker – mit oft inflationsgeschützten Mieterträgen und vorteilhaften Diversifikationseigenschaften dank geringer Korrelation zu anderen Assetklassen.

In unserem Schweizer Immobilien Outlook 1H26 beleuchten wir die aktuelle Situation und Perspektiven des Schweizer Immobilienmarkts im aktuellen Umfeld. **Wie positioniert sich der Schweizer Markt in diesem anspruchsvollen Umfeld? Wie nachhaltig bleibt der Rückenwind im Wohnsegment? Welche Veränderungen prägen die kommerziellen Nutzermärkte?**



Wirtschaftliches Umfeld

Unsicherheit als prägendes Merkmal für das konjunkturelle Umfeld

Wenn Unsicherheit zur Konstante wird

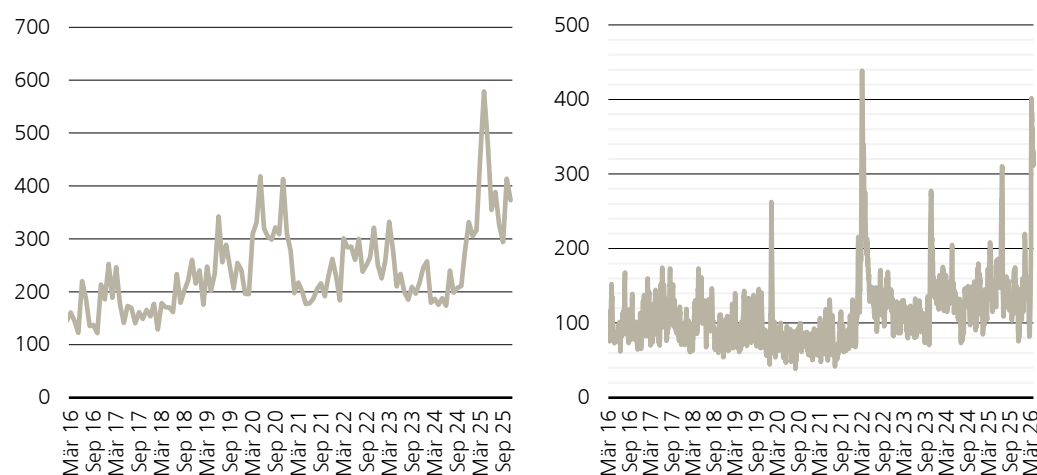
Das Jahr 2025 war geprägt von hoher wirtschaftspolitischer Unsicherheit. Insbesondere die US-Importzölle belasteten exportorientierte Volkswirtschaften, wie die Schweiz, spürbar.

Mit dem Beginn des Jahres 2026 rücken geopolitische Risiken erneut in den Vordergrund. Der Konflikt im Nahen Osten hat die Rohstoffmärkte in extreme Volatilität versetzt und die Stagflationsängste befeuert. Europa trifft dies besonders stark – mit dämpfenden Effekten auf die erwartete Konjunkturerholung.

Die Schweiz bleibt im internationalen Vergleich resilient: ein tieferer Energieanteil im Warenkorb, regulierte Strompreise und ein starker Franken wirken stabilisierend. Andererseits erhöht die Rolle des Frankens als sicherer Hafen den Druck auf die Exportwirtschaft. Im Basisszenario bleibt das Schweizer Wachstum 2026 bei 1,1%, während die Inflation leicht über den bisherigen Erwartungen liegen dürfte.

Abbildung 1: Unsicherheit steigt noch weiter

Links (1a): Globaler wirtschaftspolitischer Unsicherheitsindex (Index, 1997-2015=100)
 Rechts (1b): Geopolitischer Unsicherheitsindex (Index, 1985-2019=100)



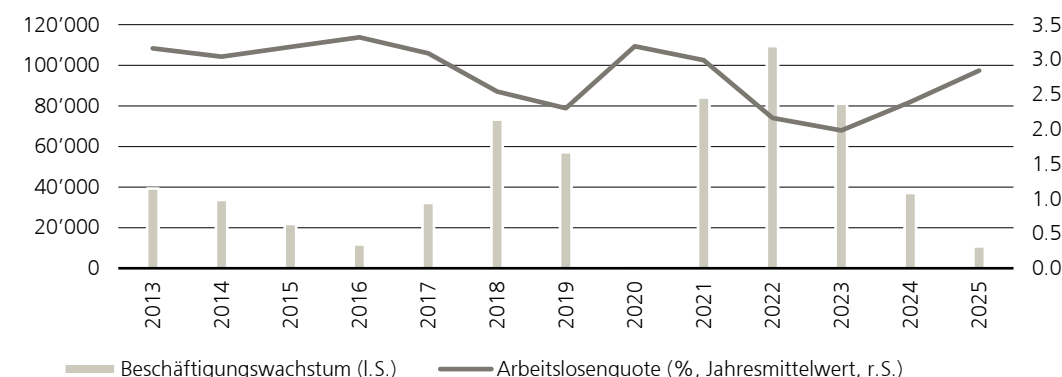
Quellen: Davis, Steven J., 2016. 'An Index of Global Economic Policy Uncertainty', Macroeconomic Review, Letzter Datenpunkt: November 2025; Quelle: Caldara, Dario & Matteo Iacoviello (2022), 'Measuring Geopolitical Risk', American Econ. Review; Letzter Datenpunkt: 23. März 2026.

2025 geprägt von wirtschaftspolitischer Unsicherheit

Hohe Unsicherheit bleibt das prägende Thema für das wirtschaftliche Umfeld. Im Jahr 2025 stand die wirtschaftspolitische Unsicherheit stark im Vordergrund (siehe Abb. 1a). Insbesondere die Importzölle der US-Regierung haben den internationalen Handel unter Druck gesetzt. Dies stellt für eine kleine, exportorientierte Volkswirtschaft wie die Schweiz eine grosse Herausforderung dar. Besonders die Industrie leidet unter diesen Rahmenbedingungen. Dies zeigt sich unter anderem deutlich am Einkaufsmanagerindex (PMI), der für die Industrie nun seit Januar 2023 unter der Wachstumsgrenze von 50 Punkten liegt. Auch die Beschäftigungsentwicklung spiegelt diese Schwäche wider: Gemäss dem Bundesamt für Statistik ging die Beschäftigung in der Industrie im Jahr 2025 um rund 2100 Vollzeitäquivalente zurück.

Der Dienstleistungssektor entwickelt sich etwas positiver. Der private Konsum blieb dank steigender Reallöhne solide, auch wenn die Konsumentenstimmung angesichts der hohen Unsicherheit und der nachlassenden Dynamik am Arbeitsmarkt gedämpft bleibt. Im Jahresverlauf 2025 stieg die saisonbereinigte Arbeitslosenquote von 2,6% im Januar auf rund 3,0% im Dezember. Das Beschäftigungswachstum blieb trotz des Rückgangs in der Industrie gesamthaft zwar auch 2025 positiv, lag mit rund 10 800 Vollzeitäquivalenten aber 71% unter dem Vorjahreswert und rund 79% unter dem Schnitt der letzten zehn Jahre (siehe Abb. 2). Gesamthaft konnte die Schweizer Wirtschaft sportevent- und kalenderbereinigt 2025 dennoch um 1,4% wachsen, wobei das Jahresergebnis von einem durch Vorzugeffekte geprägten starken ersten Quartal begünstigt wurde.

Abbildung 2: Dynamik am Arbeitsmarkt nimmt merklich ab – Beschäftigungswachstum (Total, Vollzeitäquivalente, r.S.); Arbeitslosenquote (% , Jahresmittelwert, r.S.)



Quelle: Bundesamt für Statistik, Oxford Economics, UBS Asset Management; März 2026; Letzter Datenpunkt: 4Q25.

2026: Geopolitische Eskalation schürt Stagflationsängste

Mit dem Start ins Jahr 2026 rückt die geopolitische Unsicherheit wieder stark in den Vordergrund (siehe Abb. 1b). Die US-Intervention in Venezuela, der Streit um Grönland sowie der Beginn des Konflikts im Nahen Osten am 28. Februar haben die Unsicherheit deutlich erhöht. Mit der Eskalation im Nahen Osten ist die Angst vor einer Stagflation wieder aufgekommen. Die Rohstoffpreise sind stark gestiegen und weisen eine ausserordentlich hohe Volatilität auf. Insbesondere die europäische Wirtschaft wird davon stark getroffen. Zwar bezieht Europa nur einen begrenzten Teil von Öl und Gas direkt aus der Krisenregion, ist jedoch stark von Rohstoffimporten abhängig und damit den Weltmarktpreisen ausgesetzt. Der hohe Energieanteil im Warenkorb sowie die niedrigen Gasspeicherstände nach dem kalten Winter verstärken diesen Effekt. Die im vergangenen Jahr aufgekommene Hoffnung auf eine rasche Erholung der europäischen, insbesondere der deutschen Wirtschaft, wird dadurch etwas gedämpft. Die Europäische Zentralbank hat ihre Inflationsprognose für 2026 von der im Dezember erwarteten Rate von 1,9% auf 2,6% nach oben revidiert und zugleich ihre Wachstumsprognose von 1,2% auf 0,9% gesenkt.

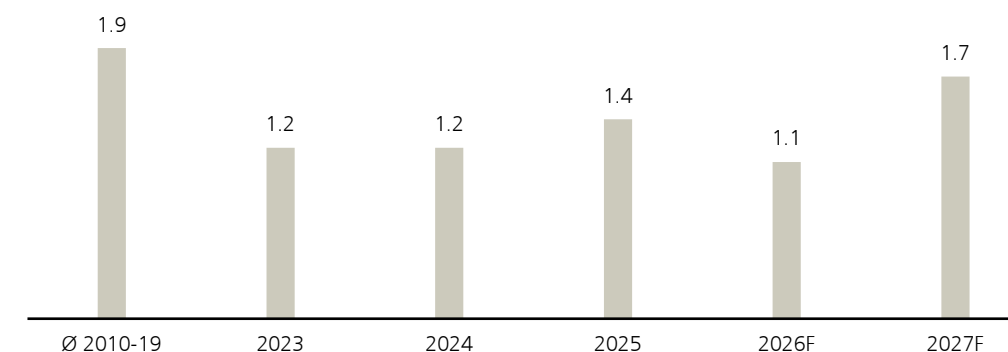
Relative Resilienz der Schweizer Wirtschaft

Die Schweizer Wirtschaft ist weniger stark direkt betroffen. Dafür sprechen das geringere Gewicht von Energie im Warenkorb, regulierte Strompreise – die bereits 2022 und 2023 eine schützende Wirkung hatten – sowie die Stärke des Schweizer Frankens. Auch durch letztere ist die Inflation in der Schweiz zudem aktuell auf sehr tiefem Niveau. 2025 lag sie bei durchschnittlich 0,2%.

Nichtsdestotrotz wird auch die Schweizer Wirtschaft mit zunehmender Dauer des Konflikts belastet. Die Frankenstärke wirkt zwar inflationsdämpfend, gleichzeitig verstärkt der Ruf als Safe-Haven-Währung den Aufwertungsdruck und setzt damit die Exportindustrie weiter unter Druck. Als offene Volkswirtschaft ist die Schweiz von einem Abschwung im Ausland zudem nicht immun. In unserem Basisszenario bleibt das Wachstum der Schweizer Wirtschaft 2026 bei den bislang prognostizierten 1,1% (siehe Abb. 3), wobei die Abwärtsrisiken von Tag zu Tag zunehmen. Die erwartete Beschleunigung des Wachstums im Jahr 2027 könnte je nach Korrektur der Prognose für die Eurozone etwas geringer ausfallen. Die Inflation dürfte etwas höher ausfallen als bisher (0,3%) erwartet. Der Leitzins der Schweizerischen Nationalbank dürfte hingegen unverändert bleiben – obwohl die Finanzmärkte derzeit bis Dezember 2026 eine Zinserhöhung um 25 Basispunkte einpreisen (Stand: 30. März 2026).

Abbildung 3: Unterdurchschnittliches Wachstum für 2026 erwartet

Wachstum Bruttoinlandsprodukt Schweiz (real, saison- und sporteventbereinigt, Veränderung zum Vorjahr in %)



Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, KOF Institut; Letzter Datenpunkt: 2025.

Dies stellt keine Garantie von UBS Asset Management dar

Im Downside-Szenario hält der Energiepreisschock länger an, was insbesondere in der Eurozone zu einem stärkeren Inflationsanstieg und zu einer Belastung des Wachstums führen würde. Die direkten Auswirkungen auf die Schweizer Inflation dürften aufgrund der genannten Faktoren dennoch begrenzt bleiben. Zweitrundeneffekte könnten jedoch auch in der Schweiz spürbar werden. Dagegen dürfte der Franken weiter unter Aufwertungsdruck geraten. Sollte die Europäische Zentralbank mit Zinserhöhungen reagieren müssen, könnte dies der Frankenstärke teilweise entgegenwirken.



Anlagemarkt

Hohe Nachfrage nach
Schweizer Immobilienanlagen

Stabile Werte in bewegten Zeiten

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigte 2025 eine aussergewöhnlich hohe Aktivität: Kapitalmarkttransaktionen erreichten ein Rekordvolumen und insbesondere Wohnimmobilienfonds waren stark gefragt, was sich in steigenden Agios widerspiegelte. Defensive Segmente erlebten weitere Renditekompressionen – Ausdruck der hohen Nachfrage nach stabilen, gut vermietbaren Objekten im Tiefzinsumfeld.

Trotz steigender geopolitischer Unsicherheit 2026 bleiben Immobilien ein verlässlicher Stabilitätsanker im Portfolio: Sie bieten oft inflationsgeschützte, planbare Mieterträge und wertvolle Diversifikation.

Hohe Dynamik am Kapitalmarkt

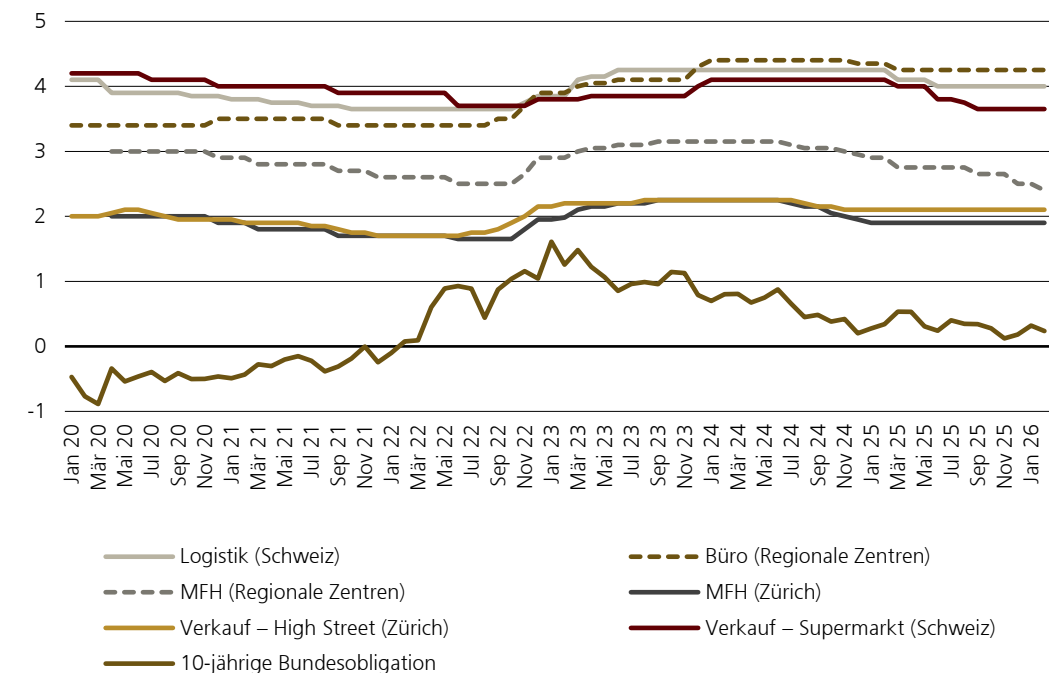
Schweizer Immobilien haben sich im vergangenen Jahr einer ausserordentlich hohen Beliebtheit erfreut. Dies zeigt sich in einem Rekordjahr bei den Kapitalmarkttransaktionen die sich laut den von alphanprop erfassten Daten auf rund 7,5 Milliarden CHF beliefen. Davon entfielen rund 3,7 Milliarden CHF auf kotierte Immobilienfonds. Trotz des hohen Volumens an neuen Kapitalaufnahmen stiegen die Agios der kotierten Fonds im Jahresverlauf 2025 weiter an, von durchschnittlich rund 31% Anfang Januar auf rund 36% Ende Dezember. Besonders gefragt waren Produkte mit Wohnfokus, während die herausfordernde konjunkturelle Lage die Nachfrage nach Produkten mit Fokus auf kommerzielle Immobilien weiterhin gedämpft hat.

Defensive Segmente mit deutlichster Kompression

Die Renditeentwicklung am Schweizer Immobilienmarkt war 2025 durch eine Stabilisierung und selektiv stärkere Kompressionen geprägt. In den defensiven Segmenten Wohnen und Lebensmitteleinzelhandel kam es zu deutlichen Renditerückgängen, was die hohe Nachfrage nach langfristig gut vermietbaren Objekten widerspiegelt (siehe Abb. 4). Die beobachtete Renditekompression seit dem Höhepunkt in den Jahren 2023 und 2024 stand dabei im engen Zusammenhang mit dem gesunkenen Zinsniveau bei Staatsanleihen, deren Rendite im Jahr 2025 im Durchschnitt bei rund 0,3% lag und damit rund 80 Basispunkte unter dem durchschnittlichen Niveau von 2023. Durch den schnellen Zinsanstieg 2022/23 war die Risikoprämie von Immobilien zwischenzeitlich deutlich gesunken, hat sich inzwischen jedoch wieder signifikant erholt.

Abbildung 4: Immobilienrenditen mit Stabilisierung und selektiven Kompressionen

Rendite 10-jährige Bundesobligation und Spitzenimmobilien (%)



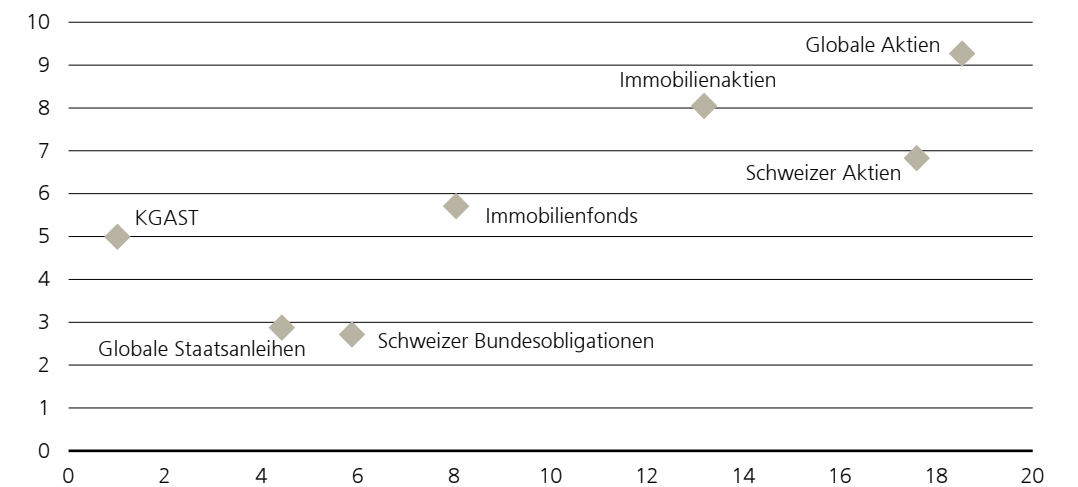
Quelle: CBRE; Refinitiv Datastream; UBS Asset Management, Letzter Datenpunkt: März 2026.
Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Immobilien als Stabilisator im Portfolio

Trotz der beschriebenen Marktbewegungen, die die Zins-Sensitivität von Immobilienanlagen im Zuge der Inflationsorgen sichtbar machen, bleiben Immobilien im aktuellen Umfeld weiterhin attraktiv und weisen überzeugende Stärken auf. Durch stabile und im kommerziellen Bereich oft indexierte Mieterträge fungieren sie als Inflationsschutz und bieten in Multi-Asset-Portfolios wichtige Diversifikationsvorteile. Die Korrelation mit anderen Anlageklassen ist vergleichsweise tief und insbesondere NAV-basierte Produkte weisen eine geringe Volatilität auf (siehe Abb. 5). Vor diesem Hintergrund bleiben Schweizer Immobilienanlagen in Zeiten hoher Unsicherheit besonders attraktiv.

Abbildung 5: Ausgewogenes Risiko-Rendite Profil

Gesamtrendite (Y-Achse) und Volatilität (X-Achse), 2000-2025, %, p.a.



Quelle: Refinitiv, UBS Asset Management; März 2026.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Das Risiko-Rendite-Profil von Immobilienanlagen liegt, wie in Abbildung 5 ersichtlich, zwischen demjenigen von Obligationen und Aktien. In den vergangenen 25 Jahren, die anfangs stark von der zunehmenden Professionalisierung der Branche geprägt waren, haben Schweizer Immobilienfonds eine durchschnittliche Rendite von 5,7% erwirtschaftet. Ihre Gesamtrendite lag damit nur etwa 110 Basispunkte unter der von Schweizer Aktien, während die Volatilität deutlich niedriger ist. Die auf Basis von Bewertungen berechnete Rendite (KGAST) ist auch aufgrund der niedrigeren Frequenz weniger volatil. Immobilienaktien haben im gleichen Zeitraum gar eine Rendite von 8% verzeichnet, jedoch bei deutlich höherer Volatilität, auch da sie von Börsenschwankungen stärker beeinflusst werden als Fonds und Direktanlagen.

Bestandhalter im Vorteil

Der direkte Transaktionsmarkt könnte nach der Belebung im Jahr 2025 aufgrund der hohen Unsicherheit kurzfristig etwas an Dynamik verlieren, da sich Investoren angesichts der geopolitischen Lage und der Finanzierungskosten teilweise an der Seitenlinie positionieren. Mit Blick auf das hohe Preisniveau profitieren insbesondere Bestandhalter von Immobilien von sicheren und planbaren Mieterträgen in volatilen Zeiten. Das organische Wachstum, respektive Entwicklung im Bestand, rückt dabei weiter in den Vordergrund.

Mietmarkt – Wohnen

Anhaltend hohe Nachfrage
nach Wohnraum

Knappe Ressource – städtischer Wohnraum

Der Schweizer Wohnungsmarkt wird durch strukturelle und demografische Trends getragen. Obwohl die Nettozuwanderung 2025 leicht unter den Rekordwerten der Vorjahre lag, bleibt sie über dem langjährigen Durchschnitt und stützt die Nachfrage nachhaltig. Dazu sorgen Individualisierung, Alterung der Gesellschaft und anhaltende Urbanisierung dafür, dass insbesondere in Städten und Agglomerationen der Druck hoch bleibt – bei begrenztem Angebot.

Auf der Angebotsseite zeigt sich der Schweinezyklus: Zwar steigen die Baubewilligungen wieder an, doch Fertigstellungen bleiben weiter zurück. Politische Unsicherheiten und lange Bewilligungsverfahren verstärken den Engpass. In der Folge sinken die Leerstände weiter, während die Mieten in fast allen Regionen steigen. Auch der hypothekarische Referenzzinssatz dürfte angesichts des Anstiegs der langfristigen Zinsen in der zweiten Jahreshälfte wieder anziehen..



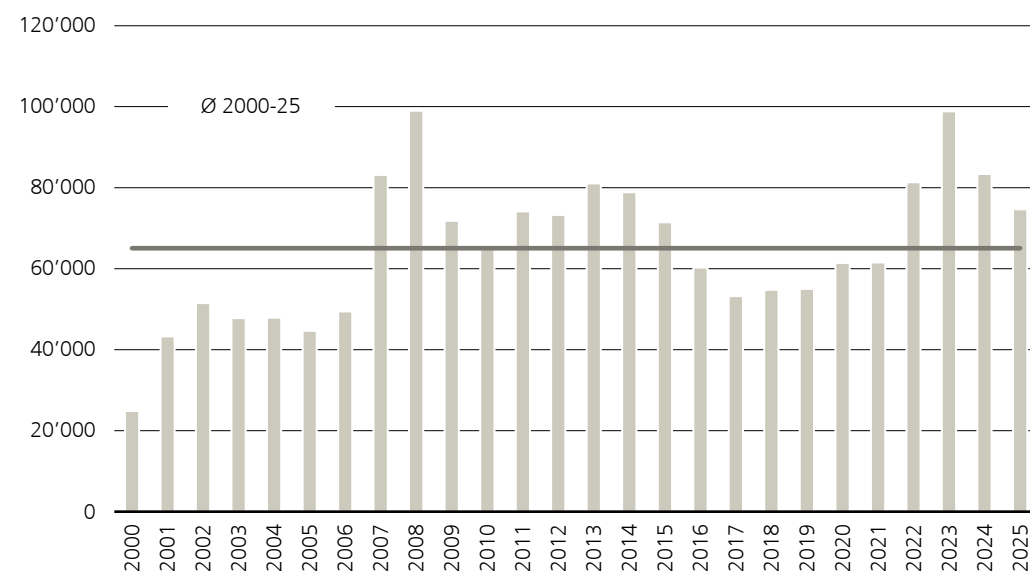
Zuwanderung und strukturelle Trends prägen Wohnungsnachfrage

Der Wohnungsmarkt in der Schweiz war in den vergangenen Jahren von einer ausserordentlich hohen Nachfragedynamik geprägt. Im Vordergrund stand dabei insbesondere die starke Zuwanderung. Im Jahr 2025 lag die Nettozuwanderung mit rund 74 700 Personen zwar unter den sehr hohen Werten der drei Vorjahre, jedoch weiterhin markant über dem Durchschnitt der vergangenen 25 Jahre von rund 65 000 Personen (siehe Abb. 6). Neben der Zuwanderung prägen auch langfristige strukturelle Trends die Wohnungsnachfrage in der Schweiz. Dazu zählt die zunehmende Individualisierung der Haushalte, die durch die Alterung der Gesellschaft zusätzlich verstärkt wird. Auch die Urbanisierung spielt eine zentrale Rolle: Die Nachfrage wächst überproportional stark in den Städten und deren Agglomerationen, wo das Angebot und die Möglichkeiten zur Ausweitung desselben begrenzt sind.

Durch die aktuell geringe Dynamik am Arbeitsmarkt dürfte die Zuwanderung auch 2026 weiter leicht zurückgehen. Gleichzeitig erhöht der Konflikt im Nahen Osten und die höhere Sensitivität der Eurozone die relative Attraktivität der Schweiz. Ob und wie stark Flüchtlingsströme wie zu Beginn des Konflikts in der Ukraine die Wohnungsnachfrage zusätzlich beeinflussen, dürfte stark von der Dauer und der Intensität des Konflikts abhängen. Die strukturellen Trends dürften sich in jedem Fall fortsetzen. Hier allem voran die Alterung, die den Bedarf an seniorengerechten Wohnungen im kommenden Jahrzehnt sehr stark erhöhen dürfte.

Abbildung 6: Nettozuwanderung bleibt überdurchschnittlich

Wanderungssaldo der Schweiz (ständige Bevölkerung, Total)



Quelle: Staatssekretariat für Migration SEM; UBS Asset Management; März 2026; Letzter Datenpunkt: 2025.

Dynamik der Planungstätigkeit etwas gestiegen

Auf der Angebotsseite ist die Dynamik der Planungstätigkeit zuletzt wieder etwas gestiegen. Im Jahr 2025 belief sich die Zahl der Baubewilligungen auf rund 40 500 Wohneinheiten. Bis sich diese Bewilligungen tatsächlich im Marktangebot niederschlagen, vergeht jedoch Zeit. Dies zeigt sich beim Blick auf die Fertigstellungen: Während die Baubewilligungen 2024 um rund 10% gegenüber dem Vorjahr zunahm, gingen die Fertigstellungen im gleichen Jahr um rund 13% zurück. Die Zahl der Baugesuche, die einen noch früheren Indikator für die künftige Angebotsentwicklung darstellen, ist 2025 im Vergleich zum Vorjahr bereits wieder um rund 9% gesunken, zeigte in der zweiten Jahreshälfte jedoch eine Stabilisierung.

Der starke Anstieg der Bau- und Finanzierungskosten zwischen 2021 und 2023 hat die Planungstätigkeit nachhaltig gedämpft. Vor diesem Hintergrund bestehen mit Blick auf den aktuellen Konflikt im Nahen Osten Sorgen, dass es erneut zu Kostensteigerungen und damit zu einer weiteren Zurückhaltung bei neuen Projekten kommen könnte. Zusätzlich belastet die Unsicherheit im politischen Umfeld die Angebotsentwicklung. Diskussionen rund um wohnungspolitische Initiativen, etwa die Wohnschutzinitiative in der Stadt Zürich, sowie generell lange Bewilligungsverfahren verzögern Bauprojekte weiter. Kurzfristig ist daher nicht mit einer starken Beschleunigung der Angebotsdynamik zu rechnen. Die Angebotsknappheit dürfte somit den Wohnungsmarkt in den kommenden Quartalen weiter prägen.

Besonders in den Städten sehr geringe Leerstände

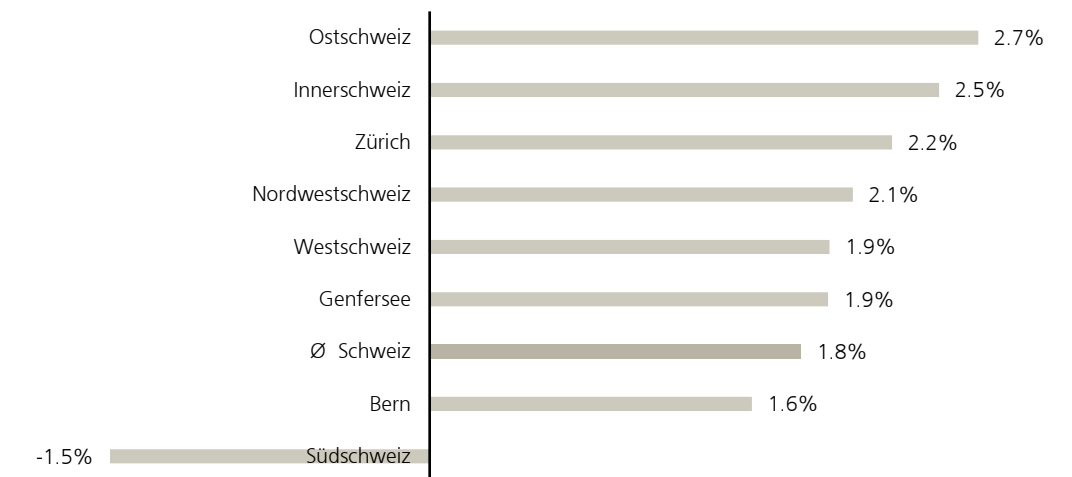
Die Knappheit spiegelt sich auch in den Leerstandszahlen wider. Die Leerwohnungsziffer des Bundesamts für Statistik ist 2025 weiter von 1,08% auf 1,00% gesunken, insbesondere aufgrund eines starken Rückgangs bei den leerstehenden Mietwohnungen um rund 8% gegenüber dem Vorjahr. In den Zentren liegen die Leerwohnungsziffern deutlich unter dem nationalen Schnitt: In der Stadt Zürich standen zum Stichtag 30. Juni 2025 0,10% der Wohnungen leer, in Genf 0,36%, in Bern 0,43%. Lausanne verzeichnet mit 0,58% im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls einen Rückgang. Angestiegen ist die Leerwohnungsziffer lediglich in der Stadt Basel (von 0,77% auf 0,95%), wobei sich das Angebot hier stark auf neu errichtete, möblierte Kleinstwohnungen konzentriert.

Mietanstieg regional breit abgestützt

In der Folge sind die Angebotsmieten weiter gestiegen, wenn auch deutlich moderater als im Vorjahr. Im Jahr 2025 belief sich das Wachstum auf 1,8% (2024: 4,7%). Der Mietanstieg zeigte sich in nahezu allen Regionen der Schweiz. Eine Ausnahme bildete die Südschweiz, wo die Angebotsmieten um rund 1,5% zurückgingen. In der Ostschweiz und in der Innerschweiz fiel der Anstieg mit 2,7% beziehungsweise 2,5% hingegen überdurchschnittlich aus (Abb. 7).

Abbildung 7: Fast alle Regionen mit Mietpreiswachstum

Wachstumsrate der Angebotsmieten (2025 im Vgl. zum Vorjahr, %)



Quelle: Wüest Partner; Letzter Datenpunkt: 2025.

Hypothekarischer Referenzzinssatz dürfte wieder steigen

Der hypothekarische Referenzzinssatz verharrt nach zwei Rückgängen im März und September 2025 aktuell bei 1,25%. Der zugrunde liegende Durchschnittszinssatz lag per Ende 2025 bei 1,32% und damit weiter nur 6 Basispunkte unter der Schwelle für einen erneuten Anstieg des Referenzzinssatzes auf 1,5%. Angesichts des Anstiegs der langfristigen Zinsen hat die Wahrscheinlichkeit eines Wiederanstiegs des Referenzzinssatzes weiter zugenommen.

Mietmarkt – Kommerziell

Trotz struktureller und
konjunktureller
Herausforderungen robust

Globale Herausforderungen, Schweizer Resilienz

Die kommerziellen Nutzermärkte standen im vergangenen Jahrzehnt weltweit vor zahlreichen Herausforderungen. Strukturelle Veränderungen wie die zunehmende Verbreitung von mobilem Arbeiten dämpfen die Nachfrage nach Büroflächen, während der Onlinehandel den Verkaufsflächenmarkt unter Druck setzt. Gleichzeitig profitierte der Logistiksektor von diesen Entwicklungen. Hinzu kommt eine insgesamt geringe konjunkturelle Dynamik seit der Covid-Pandemie.

Im internationalen Vergleich, wie auch im historischen Kontext, sich die kommerziellen Immobilienmärkte in der Schweiz dennoch robust. Das Bevölkerungswachstum stützt nicht nur den Wohnungsmarkt, sondern wirkt sich auch positiv auf die Beschäftigung und den Konsum aus, was wiederum die kommerziellen Märkte in der Schweiz stützt.



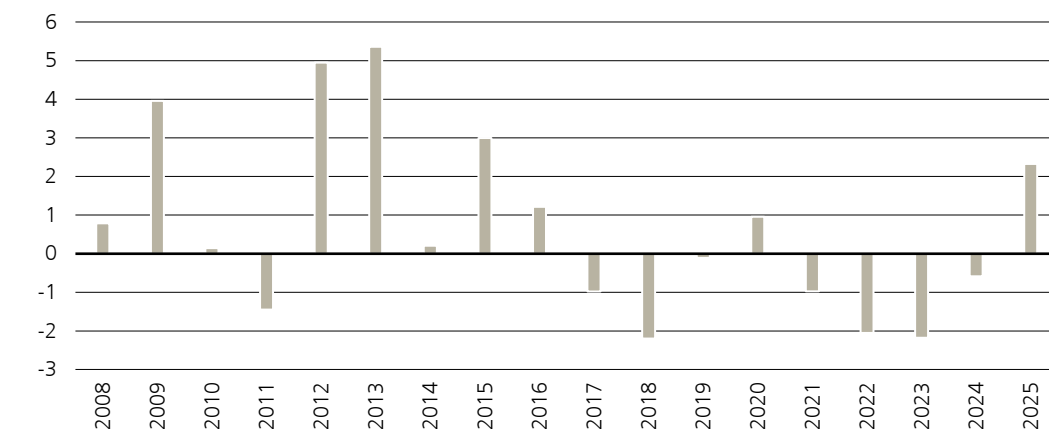
Büro: Flächenmarkt trotz geringer Beschäftigungsdynamik mit Verbesserung

Im Bürosegment belief sich die Nettoabsorption der Flächen im Jahr 2025 auf rund 200 000 Quadratmeter. Die flächengewichtete durchschnittliche Leerstandsquote in der Schweiz ist weiter gesunken und lag Ende 2025 bei rund 5,3% gegenüber 5,5% Ende 2024. Besonders in Basel ist der Leerstand nach den auf eine hohe Bautätigkeit folgenden schwierigen Jahren wieder deutlich zurückgegangen. Ein Anstieg des Leerstands wurde gemäss CBRE lediglich in Lausanne verzeichnet. Die Bautätigkeit im Bürosegment geht schweizweit zurück, und die Pipeline für die kommenden Jahre bleibt überschaubar. Gleichzeitig ist der Markt nicht frei von Risiken. Ein Blick auf die Angebotsquoten deutet darauf hin, dass es in einzelnen Märkten zu weiteren Homeoffice bedingten Flächenkonsolidierungen kommen könnte, die bisher noch nicht in den Leerständen widerspiegelt werden. Andererseits wurden in den vergangenen ein bis zwei Jahren vermehrt auch Rückrufe in die Büros bekannt, die dem Trend entgegen wirken könnten.

Positiv zu werten ist die Entwicklung der Mieten. Nach mehreren Jahren mit rückläufigen Angebotsmieten wurde 2025 laut Wüest Partner wieder ein Anstieg von rund 2,3% verzeichnet (siehe Abb. 8). Auch die Spitzenmieten zeigten gemäss JLL in den meisten Märkten eine deutliche Aufwärtsbewegung, was die anhaltende Nachfrage nach modernen, gut gelegenen Büroflächen unterstreicht. Ausnahme beim Wachstum der Spitzenmieten stellten im vergangenen Jahr Basel und Lausanne dar, beides Standorte, die in den Jahren zuvor von steigenden Leerständen im Zuge hoher Bautätigkeit geprägt waren. Die überdurchschnittliche Bautätigkeit könnte auch dazu führen, dass moderne Flächen weniger rar sind. Gleichzeitig dürfte die Polarisierung innerhalb des Büroflächenmarktes auch künftig anhalten. Hochwertige, nachhaltigkeitskonforme Flächen in zentralen Lagen sind überdurchschnittlich stark gefragt. Liegenschaften an weniger gut erschlossenen Standorten dürften sich hingegen weiterhin schwer tun, bieten in einzelnen Fällen jedoch Potenzial für Umnutzungen.

Abbildung 8: Büromieten wieder mit Plus

Mietpreiswachstum (Angebotsmieten Büroflächen, Schweizer Durchschnitt, %, vs. Vorjahr)



Quelle: Wüest Partner; Letzter Datenpunkt: 2025.

Verkauf: Einzelhandel trotz der trüben Konsumentenstimmung

Die Konsumentenstimmung bleibt unterdurchschnittlich und volatil. Trotz einer gewissen Verbesserung gegenüber des Tiefpunkts im Herbst 2022 ist der Blick in die Zukunft von Unsicherheit geprägt, insbesondere hinsichtlich der wahrgenommenen Arbeitsplatzsicherheit. Trotz der schwierigen Voraussetzungen entwickelten sich die Umsätze im Einzelhandel auch dank Bevölkerungswachstum, steigender Reallöhne und eines starken Tourismussektors insgesamt positiv. Vor allem im Non-Food-Bereich wurde 2025 ein deutliches Umsatzplus verzeichnet.

Nach mehreren Jahren rückläufiger Mieten verzeichneten so auch die Angebotsmieten im Verkaufsflächenmarkt 2025 wieder ein Plus von rund 2,9%. Auch wenn das Mietniveau weiterhin unter dem Stand von vor zehn Jahren liegt, sendet diese Entwicklung ein positives Signal. Spitzenmieten in absoluten Toplagen wie Zürich und Genf stiegen 2025 um rund 3,7% und damit bereits das fünfte Jahr in Folge.

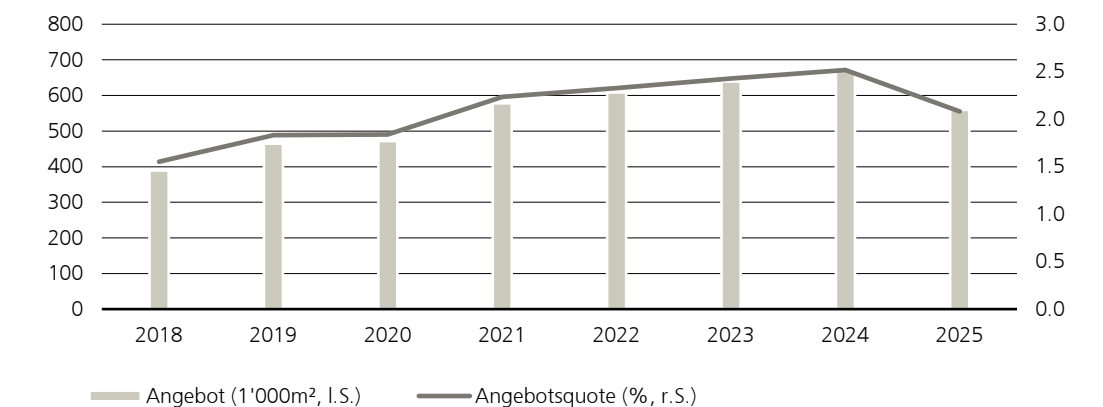
Logistik: Geringes Angebot lässt Mieten für moderne Logistikflächen steigen

Der Logistikmarkt profitiert weiterhin von strukturellen Treibern wie dem wachsenden Onlinehandel und Bestrebungen zur Stärkung der Lieferkettenresilienz. In der Schweiz bleibt der Markt trotz dieses Rückenwinds vergleichsweise klein und ist stark von eigengenutzten Flächen geprägt.

Das Angebot an ausgeschriebenen Flächen bleibt gering. 2025 lag die Angebotsquote bei rund 2,1% und damit trotz der schwierigen Umstände für die eng mit der Logistikbranche verbundenen Exportindustrie unter dem Vorjahreswert von 2,5% (siehe Abb. 9). Das Angebot konzentrierte sich weiter vor allem auf kleinere Flächen. Moderne Logistikflächen bleiben rar. In der Folge wurde in den vergangenen vier Jahren gemäss CBRE ein deutliches Wachstum (+14% seit 2021) der Spitzenmieten verzeichnet, während die Mieten für ältere Logistikflächen stagnierten.

Abbildung 9: Logistikangebotsquote sinkt wieder

Angebot Logistikflächen (Total, in 1'000m², l.S.; Angebotsquote, %, r.S)



Quelle: CBRE; Letzter Datenpunkt: 2025.

Der strukturelle Rückenwind für das Logistiksegment bleibt. Mit Blick auf die globale Konjunktur, die Importzölle der US-Amerikaner und den starken Schweizer Franken ist kurzfristig jedoch auch mit Gegenwind zu rechnen.

Hotels: Schweizer Hotellerie 2025 erneut mit Rekordjahr

Die Schweizer Hotellerie entwickelte sich 2025 trotz des herausfordernden Umfelds äusserst positiv. Mit 43,9 Millionen Logiernächten gemäss Bundesamt für Statistik wurde mit einem Anstieg von 2,6% gegenüber dem Vorjahr erneut ein Rekordjahr verzeichnet. Das Wachstum wurde weiterhin vor allem durch ausländische Gäste getragen, deren Logiernächte um 3,7% zunahm. Gleichzeitig erreichten auch die inländischen Gäste mit 21,1 Millionen Logiernächten und einem Plus von 1,4% einen neuen Höchststand. Besonders stark wuchs die Nachfrage aus den USA, die mit einem Plus von 190 000 Logiernächten (+5,4%) den grössten absoluten Zuwachs aus dem Ausland verzeichnete. Aus Europa nahm die Nachfrage insbesondere aus Deutschland (+76 000; +2,0%) und Grossbritannien (+121 000; +7,5%) zu, wobei letzteres auch im Zusammenhang mit der Fussballeuropameisterschaft der Frauen stand. Die Städte profitierten überdurchschnittlich, nicht zuletzt aufgrund von Grossveranstaltungen wie der Europameisterschaft und dem Eurovision Song Contest. Die Nettozimmerauslastung erreichte gemäss Bundesamt für Statistik mit 56,8% einen neuen Rekordwert.

Der Ausblick bleibt insgesamt positiv, auch wenn die Unsicherheit gestiegen ist. Der konjunkturelle Ausblick war bereits vor Beginn des Konflikts im Nahen Osten gedämpft, und Inflationsorgen könnten die Sparquote nun weiter erhöhen. Zudem dürfte der Schweizer Franken weiter aufwerten. Gleichzeitig zeigt sich der Schweizer Tourismus seit mehreren Jahren äusserst robust. Der globale Tourismus boomt, getragen von veränderten Präferenzen aber auch dem Wachstum der globalen Mittelschicht. Vor diesem Hintergrund dürften die Logiernächte in der Schweiz auch 2026 weiter zunehmen, wenn auch mit rund 0,5% weniger stark als in den Vorjahren.

Zusammenfassung & Ausblick

Stabiler Anker im volatilen Umfeld

Die Schweizer Wirtschaft steht in einem global äusserst herausfordernden Umfeld vor einem schwierigen Jahr. Eine spürbare Besserung wird erst für 2027 erwartet und hängt auch von einer Erholung der europäischen Wirtschaft ab, insbesondere der deutschen. Der jüngste Anstieg der Rohstoffpreise stellt dabei ein zusätzliches Risiko dar.

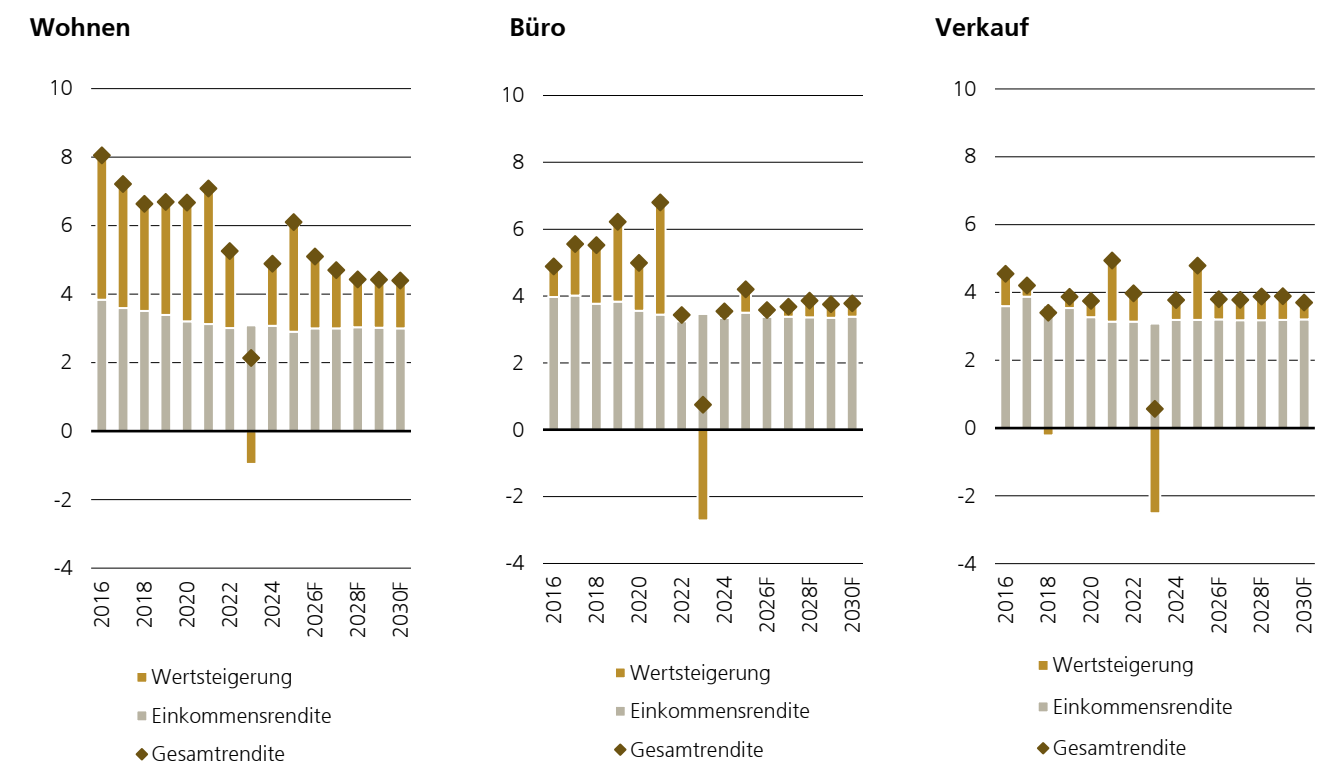
Der Schweizer Immobilienmarkt war 2025, gestützt durch den Safe-Haven-Charakter von Schweizer Immobilien und die Rückkehr ins Niedrigzinsumfeld, von einer sehr starken Nachfrage geprägt. Im Basisszenario ist davon auszugehen, dass sich an diesen Rahmenbedingungen auch 2026 nichts Grundlegendes ändert und die Nachfrage nach Schweizer Immobilienanlagen auf hohem Niveau verharrt. Die Dynamik am Kapitalmarkt bleibt hoch, was sich an angekündigten und bereits erfolgten Emissionen aber auch Kotierungen im ersten Quartal 2026 bereits gezeigt hat. Das Angebot am Transaktionsmarkt für Direktanlagen bleibt knapp und die Preisdynamik entsprechend hoch, insbesondere im Wohnsegment.

Trotz steigender langfristiger Zinsen infolge der geopolitischen Spannungen erwarten wir auch 2026 eine positive Wertentwicklung, allerdings etwas schwächer als im Vorjahr. Die Fundamentaldaten im Wohnsegment bleiben besonders positiv. Nach einer Wertsteigerung von 3,2% im Jahr 2025 erwarten wir für 2026 ein Wachstum von rund 2,1%. Im kommerziellen Bereich dürfte die Wertsteigerung geringer ausfallen. Nach 0,7% bei Büros und 1,6% bei Verkaufsflächen im Jahr 2025 erwarten wir für 2026 hier rund 0,2% beziehungsweise 0,6% Wertänderung (siehe Abb. 10).

Auch wenn Wohnimmobilien damit eine höhere Wertsteigerung erwarten lassen als kommerzielle Immobilien, bieten letztere mit aktivem Asset Management weiterhin attraktive Chancen. Neben höheren laufenden Einkommensrenditen überzeugen kommerzielle Liegenschaften im aktuellen Umfeld insbesondere beim Ankauf mit deutlich attraktiveren Renditen bzw. Risikoprämien. Angesichts der robusten Fundamentaldaten, moderater Bewertungen, zunehmender Regulierung im Wohnungsmarkt sowie inflationsgebundener, langfristiger Mietverträge stellen kommerzielle Immobilien auch im aktuellen Umfeld attraktive Investitionsoptionen dar.

Abbildung 10: Wohnen bleibt an der Spitze

Einkommensrendite, Wertsteigerung und Gesamtrendite von Schweizer Immobilienanlagen (nach Segment, in %)



Quelle: MSCIWüest Partner; Oxford Economics; UBS Asset Management; März 2026; Letzter Datenpunkt: 2025.
 1: Gesamtrendite: Bestandesliegenschaften (like-for-like). **Die vergangene/erwartete Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.**

Für weitere Informationen kontaktieren Sie:

UBS Asset Management

Head Investment Strategy & Research – Real Estate DACH

Kerstin Hansen
+41-61-288 12 15
kerstin.hansen@ubs.com



Folgen Sie uns auf [LinkedIn](#)



Scannen Sie diesen Code, um direkt auf unsere Research-Plattform zu gelangen

© UBS 2026. Alle Rechte vorbehalten.

Dies stellt keine Garantie von UBS Asset Management dar.
UBS Asset Management.
M-004221

Für Marketingzwecke.
Nur für Global ex USA / qualifizierte / professionelle / akkreditierte / institutionelle Anleger, Grossanleger und Kunden. Nur für den Empfänger bestimmt.
Strikt keine Weiterverteilung..

ubs.com/gra-real-estate

Diese Publikation stellt keine Aufforderung zum Kauf oder zum Verkauf von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten in Bezug auf die UBS AG oder ihre verbundenen Unternehmen in der Schweiz, in den USA oder in sonstigen Jurisdiktionen dar. UBS verbietet die vollständige oder teilweise Weitergabe oder Vervielfältigung dieser Unterlagen ohne ihre vorherige schriftliche Genehmigung ausdrücklich und übernimmt keinerlei Haftung für diesbezügliche Handlungen Dritter. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen wurden auf der Grundlage von Informationen aus Quellen zusammengestellt bzw. gebildet, die wir als zuverlässig und glaubhaft ansehen. Es wird jedoch keine Verantwortung für Fehler oder Auslassungen übernommen. Alle genannten Informationen und Meinungen können sich ohne Mitteilung ändern. Bitte beachten Sie, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist. Bei Anlagen in Immobilien/Infrastruktur/Private Equity (über Direktinvestitionen oder geschlossene oder offene Fonds) sind die zugrunde liegenden Vermögenswerte illiquide. Die Bewertung ist eine Frage der Einschätzung von Gutachtern. Der Wert von Anlagen und die aus ihnen erzielten Erträge können sowohl steigen als auch sinken. Die Anleger erhalten möglicherweise nicht den ursprünglich investierten Betrag zurück. Alle geäußerten Einschätzungen zu Markt und Kapitalanlagen sind nicht als Anlageresearch gedacht. **Dieses Dokument wurde nicht gemäss den Anforderungen eines Landes zur Förderung der Unabhängigkeit des Investment-Research erstellt und unterliegt keinem Handelsverbot vor der Verbreitung von Investment-Research.** Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen keine Verbreitung dar und sind nicht als Empfehlung zum Kauf oder Verkauf eines bestimmten Wertpapiers oder Fonds zu betrachten. Einige Kommentare in diesem Dokument gelten als zukunftsgerichtete Aussagen. Die tatsächlichen zukünftigen Ergebnisse können jedoch erheblich davon abweichen. Die hierin geäußerten Meinungen spiegeln das beste Urteil von UBS Asset Management zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts wider. Eine Verpflichtung zur Aktualisierung oder Änderung zukunftsgerichteter Aussagen aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder aus anderen Gründen wird abgelehnt. Des Weiteren stellen diese Einschätzungen keine Prognose oder Garantie hinsichtlich der zukünftigen Wertentwicklung einzelner Wertpapiere, Anlageklassen oder Märkte im Allgemeinen dar noch sind sie dazu gedacht, die zukünftige Wertentwicklung eines Kontos, Portfolios oder Fonds von UBS Asset Management zu prognostizieren. Quelle aller Daten/Grafiken (soweit nicht anders angegeben): UBS Asset Management. Die hierin geäußerten Meinungen bieten eine Übersicht zu den Einschätzungen von UBS Asset Management, per März 2026. Alle Angaben per März 2026, sofern nicht anders angegeben. Veröffentlicht im April 2026.
Zugelassen für Global ex USA.

© UBS 2026. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Andere Kennzeichen können Marken ihrer jeweiligen Inhaber sein. Alle Rechte vorbehalten.