



Source: UBS

Schweizer Immobilienwerte im Fokus

11 April 2025, 08:16 am CEST, geschrieben von Daniel Kalt

Angesichts der durch den US-Zoll-Konflikt ausgelösten Börsenschwankungen neigen Anlegerinnen und Anleger dazu, den Blick für stabile, renditeträchtige Anlagen zu verlieren. In unserer jüngsten Studie «Real Estate Focus» geben wir eine umfassende Analyse zu sämtlichen Facetten des Schweizer Immobilienmarktes.

Vorneweg eine gute Nachricht für Wohneigentümerinnen und -eigentümer: Ihre laufenden Kosten 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. So ist in unserem «Real Estate Focus» zu lesen, dass die Preisdynamik sich damit verstärken und im laufenden Jahr zu einem Plus von 3 Prozent bei Eigentumswohnungen und 4 Prozent bei Einfamilienhäusern führen dürfte.

Allerdings verschärft dies 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.

Bei Mehrfamilienhäusern haben die Rückkehr des Tiefzinsumfelds und kräftiges Mietertragswachstum den Transaktionsmarkt jüngst beflügelt. Mehrfamilienhäuser dürften sich 2025 nach zwei Jahren der Stagnation im Durchschnitt um rund 3 Prozent verteuern, gemäss «Real Estate Focus». 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.

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.

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 Neuankmietung. 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.

Bitte lesen Sie den für diese Veröffentlichung geltenden [Disclaimer](#).

Disclaimer

Dieses Dokument wurde durch die Global Wealth Management Geschäftseinheit von UBS Switzerland AG (in der Schweiz durch die Finma beaufsichtigt), deren Tochtergesellschaften oder verbundenen Unternehmen («UBS»), die Teil der UBS Group AG («UBS-Konzern») sind, erstellt und veröffentlicht. Der UBS-Konzern umfasst die frühere Credit Suisse AG, deren Tochtergesellschaften, Filialen und verbundenen Unternehmen. UBS Financial Services Inc. ist eine Tochtergesellschaft der UBS AG in den USA und Mitglied der Financial Industry Regulatory Authority (FINRA)/Securities Investor Protection Corporation (SIPC). Ein zusätzlicher für Credit Suisse Wealth Management relevanter Disclaimer folgt am Ende dieses Abschnitts.

Dieses Dokument und die hierin enthaltenen Informationen dienen ausschliesslich zu Ihrer Information sowie zu Marketingzwecken von UBS. Dieses Dokument stellt keinesfalls Anlageresearch, Anlageberatung, einen Verkaufsprospekt, ein Angebot oder eine Aufforderung, Anlagen zu tätigen, dar. Dieses Dokument ist keine Empfehlung, Wertpapiere, Anlageinstrumente oder Produkte zu kaufen oder zu verkaufen, und empfiehlt weder ein besonderes Anlageprogramm noch eine besondere Dienstleistung.

Die Informationen in diesem Dokument sind nicht auf die spezifischen Anlageziele, persönlichen und finanziellen Umstände oder besonderen Bedürfnisse eines einzelnen Kunden zugeschnitten. Bestimmte in diesem Dokument erwähnte Anlagen sind unter Umständen nicht für alle Anleger geeignet oder angemessen. Ausserdem unterliegen bestimmte in dem Dokument erwähnte Dienstleistungen und Produkte möglicherweise rechtlichen Beschränkungen bzw. Lizenz- oder Genehmigungsanforderungen und dürfen deshalb nicht weltweit uneingeschränkt angeboten werden. Es werden keine Produkte in Gerichtsbarkeiten angeboten, in denen ein Angebot, eine Werbung oder ein Verkauf nicht zulässig ist, oder gegenüber Personen, bei denen ein solcher Verkauf, die Abgabe eines solchen Angebots oder einer solchen Werbung rechtswidrig wäre.

Auch wenn allein diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen aus Quellen stammen, die in gutem Glauben als zuverlässig angesehen werden, wird keine Zusicherung oder Garantie abgegeben, weder ausdrücklich noch stillschweigend, für die Richtigkeit, Angemessenheit, Vollständigkeit oder Verlässlichkeit des Dokuments. Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern und von Meinungen abweichen, die von anderen Geschäftsbereichen oder Divisionen des UBS-Konzerns abgegeben wurden. UBS ist nicht verpflichtet, die hierin enthaltenen Informationen zu aktualisieren oder auf dem neuesten Stand zu halten. **Die in diesem Material zum Ausdruck gebrachten Einschätzungen und Meinungen Dritter sind nicht die Einschätzungen und Meinungen von UBS.** Dementsprechend übernimmt UBS keinerlei Haftung für Inhalte, die von Dritten bereitgestellt werden, oder für Ansprüche, Verluste oder Schäden, die dadurch entstehen, dass solche Inhalte oder Teile davon verwendet oder als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden.

Alle Bilder oder Abbildungen («Abbildungen») in diesem Dokument dienen ausschliesslich zur Veranschaulichung, Information oder Dokumentation. Sie können Objekte oder Elemente enthalten, die durch Urheberrechte, Marken und andere geistige Eigentumsrechte von Dritten geschützt sind. Soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, wird keine Beziehung, Verbindung, Förderung oder Befürwortung zwischen UBS und diesen Dritten angedeutet.

Grafiken und Szenarien in dem Dokument dienen nur Illustrationszwecken. Einige Grafiken und/oder Performancezahlen beruhen unter Umständen nicht auf vollständigen zwölfmonatigen Zeiträumen, wodurch ihre Vergleichbarkeit und ihre Relevanz gemindert werden können. Die in der Vergangenheit erzielte Wertentwicklung ist keine Garantie und kein Anhaltspunkt für künftige Ergebnisse.

Dieses Dokument ist unter keinen Umständen als Rechts- oder Steuerberatung auszulegen. UBS und ihre Mitarbeitenden erbringen keine Rechts- oder Steuerberatung. Dieses Dokument darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung von UBS weder ganz noch teilweise verbreitet oder vervielfältigt werden. Soweit gesetzlich zulässig, übernimmt weder UBS noch einer ihrer Verwaltungsräte, Führungskräfte, Mitarbeitenden oder Vertreter irgendeine Haftung, Verantwortung oder Sorgfaltspflicht für irgendwelche Folgen, einschliesslich Verlusten oder Schäden, die Ihnen oder einer anderen Person aufgrund von Handlungen, Unterlassungen oder Entscheidungen auf der Grundlage von Informationen in diesem Dokument entstehen.

Zusätzlicher Disclaimer für Credit Suisse Wealth Management:

Soweit in diesem Dokument nicht anders angegeben und/oder abhängig von der lokalen Einheit, von der Sie dieses Dokument erhalten, wird dieses Dokument von der UBS Switzerland AG verteilt, einem von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (Finma) zugelassenen und regulierten Unternehmen. Ihre personenbezogenen Daten werden entsprechend der Datenschutzerklärung der Credit Suisse verarbeitet, die Sie an Ihrem Wohnsitz über die offizielle Website der Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com> einsehen können. Um Ihnen Marketingmaterial zu unseren Produkten und Dienstleistungen zukommen zu lassen, können die UBS Group AG und ihre Tochtergesellschaften Ihre grundlegenden personenbezogenen Daten (d.h. Kontaktangaben wie Name, E-Mail-Adresse) verarbeiten, bis Sie uns mitteilen, dass Sie das Marketingmaterial nicht mehr erhalten möchten. Sie können den Erhalt dieser Materialien jederzeit widerrufen, indem Sie Ihren Kundenbetreuer darüber informieren.

Bitte rufen Sie die Website <https://www.ubs.com/global/de/wealth-management/insights/chief-investment-office/marketing-material-disclaimer.html> auf, um die vollständigen rechtlichen Hinweise zu diesem Dokument zu lesen.

© UBS 2025. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den eingetragenen beziehungsweise nicht eingetragenen Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.