Immobilien

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

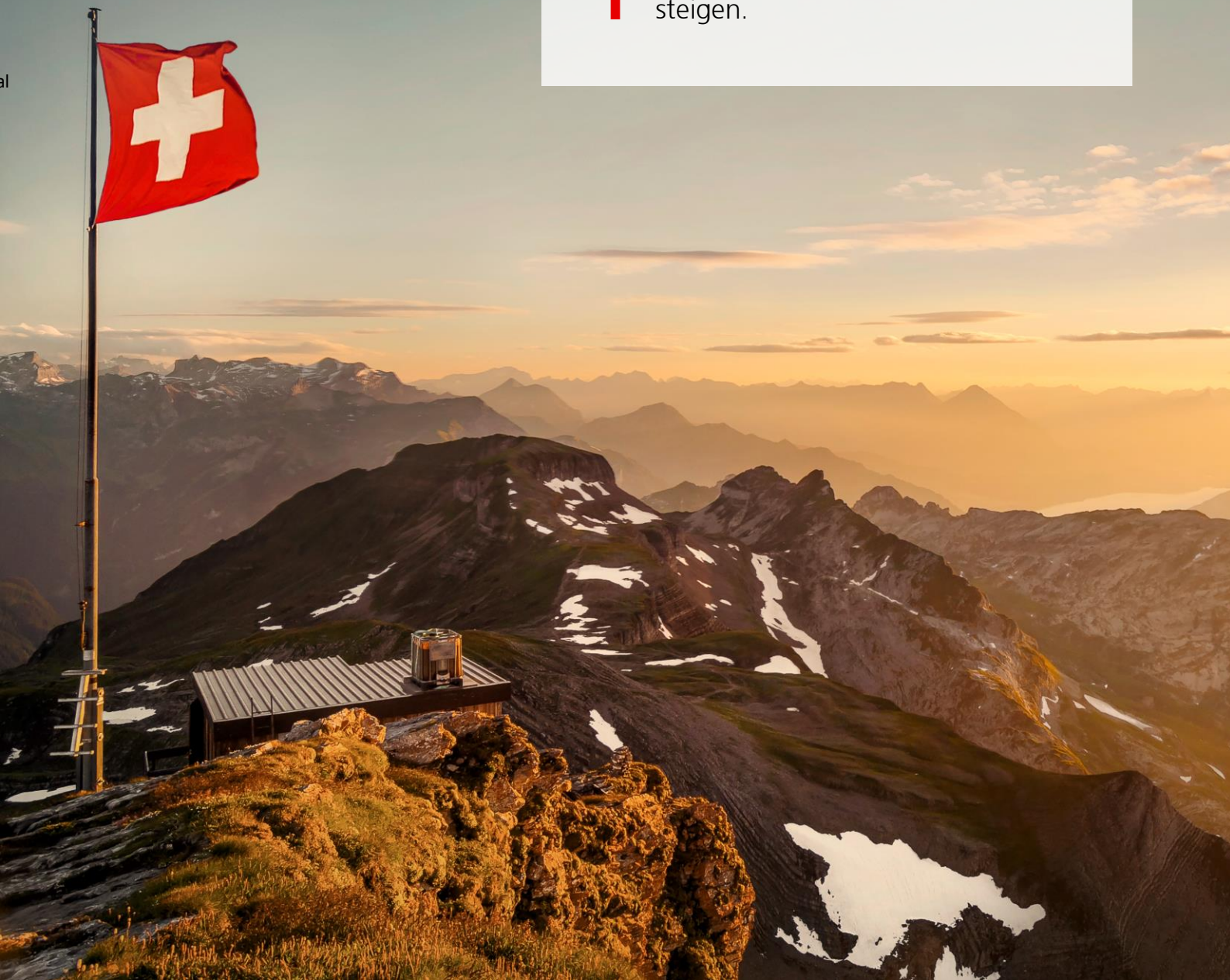
Schweizer Immobilien Outlook 2H25

Schweizer Immobilien einmal mehr der sichere Hafen

UBS

Immobilien-nachfrage bleibt hoch

In Zeiten hoher Unsicherheit suchen Anleger sichere Häfen.
Da die Erträge von Immobilien im Inland erwirtschaftet werden und somit mehrheitlich sicher vor (etwaigen weiteren) handelspolitischen Querelen sind, dürfte die Beliebtheit der bereits traditionell als ‘Safe Haven’ betrachteten Anlageklasse eher steigen.



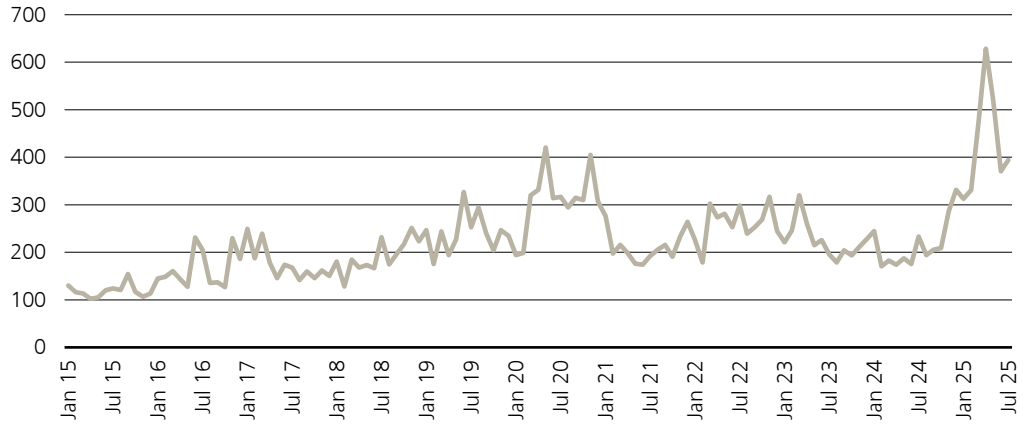
Makro-ökonomisches Umfeld

Umfeld geprägt von Unsicherheit und Volatilität

Global höchst unruhiges Umfeld

Das globale Umfeld war im 1. Halbjahr 2025 von hoher Unsicherheit geprägt. Die geopolitische Lage ist bereits seit über drei Jahren angespannt, insbesondere durch den Russland-Ukraine-Krieg und den anhaltenden Konflikt in Gaza. Mit der Wahl von Donald Trump zum 47. US-Präsidenten im November 2024 hat sich die wirtschafts- und insbesondere handelspolitische Unsicherheit nochmals deutlich verschärft. Ein Blick auf den globalen wirtschaftspolitischen Unsicherheitsindex (Abbildung 1) verdeutlicht diese Entwicklung: Bereits in den vergangenen zehn Jahren lag die Unsicherheit deutlich über dem Niveau der Referenzperiode 1997 bis 2015 und stieg kontinuierlich an. Die US-Wahl im November 2024 hat diesen Trend jedoch nochmals akzentuiert. So kletterte der Index von 215 Punkten im Oktober 2024 auf 336 Punkte im Dezember 2024. Mit dem sogenannten ‘Liberation Day’ im April 2025 erreichte er einen Höchststand von knapp 600 Punkten. Seither ist eine leichte Beruhigung zu beobachten, dennoch bleibt das Unsicherheitsniveau hoch, insbesondere im Hinblick auf US-Zölle, mögliche Gegenmassnahmen und deren Auswirkungen auf die Weltwirtschaft.

Abbildung 1: Wirtschaftspolitische Unsicherheit ist extrem hoch
Globaler wirtschaftspolitischer Unsicherheitsindex (Index, 1997-2015 = 100)

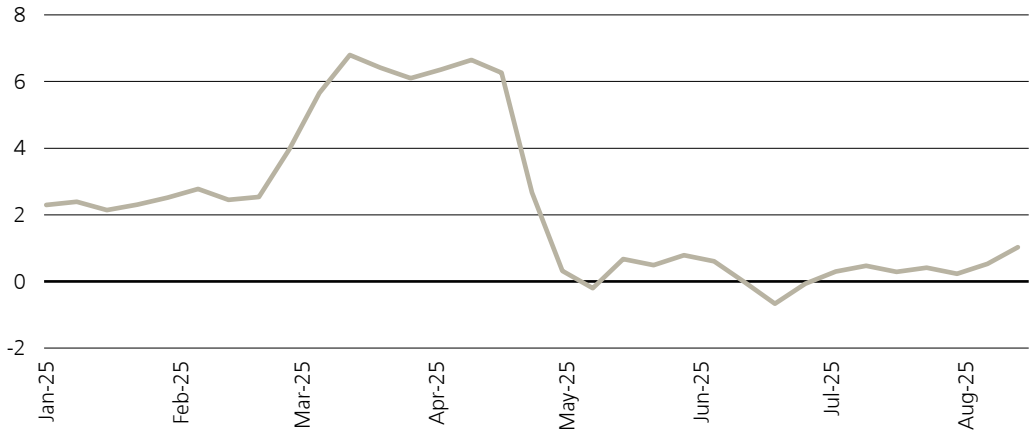


Quelle: Davis, Steven J., 2016. "An Index of Global Economic Policy Uncertainty," Macroeconomic Review, Letzter Datenpunkt: Juli 2025.

'Frontloading' führt zu starkem BIP-Wachstum im 1. Quartal 2025, Aussichten trüber
Die Schweizer Wirtschaft verzeichnete im 1. Quartal 2025 ein deutliches Wachstum von 0,8% gegenüber dem Vorquartal. Das Ergebnis Anfang des Jahres war jedoch durch vorgezogene Exportaktivitäten im Vorfeld des Liberation Day geprägt. Im 2. Quartal zeigte sich mit 0,1% BIP-Wachstum eine deutliche Abschwächung der wirtschaftlichen Dynamik, wobei das Ergebnis dennoch stärker ausfiel als vielerorts erwartet.

Die negative Entwicklung der Industrie konnte gemäss Staatssekretariat für Wirtschaft vom Wachstum im Dienstleistungssektor kompensiert werden. Der Einkaufsmanagerindex für Dienstleistungen ist jedoch nach einem robusten 2. Quartal im Juli auf 41,8 Punkte gesunken – und damit deutlich unter die Wachstumsgrenze von 50 Punkten. Allgemein zeigt der Index zur wöchentlichen Wirtschaftsaktivität, der die wirtschaftliche Entwicklung der Schweiz zeitnah abbildet, zu Beginn des 3. Quartals wenig Dynamik (Abbildung 2).

Abbildung 2: Deutlich geringere Wirtschaftsaktivität seit Mai
Index zur wöchentlichen Wirtschaftsaktivität (Skaliert auf die Wachstumsrate des realen, saison-, kalender- und sportevent-bereinigten BIP ggü. dem Vorjahresquartal)



Quelle: SECO, Refinitiv Datastream; Letzter Datenpunkt: 13. August 2025.

‘Zollhammer’ trifft die Schweizer Wirtschaft – aber beschränkt
Die am 31. Juli angekündigten und am 7. August in Kraft getretenen US-Zölle fielen mit 39% höher aus als mit 31% im April angekündigt und sind deutlich höher als dies über die Zeit der Verhandlungen erwartet wurde. Gemäss aktuellem Stand sind etwa 60% der Schweizer Exporte in die USA und damit etwa 10% der Gesamtexporte von den Zöllen betroffen. Da der Pharmasektor und Gold bislang ausgenommen sind, sind aktuell insbesondere die Uhren-, Maschinen- und Präzisionsinstrumentenbranchen betroffen.

Durch die regionale Konzentration der Branchen ergeben sich regionale Unterschiede in den Auswirkungen: Gemäss einer Analyse von Wüest Partner sind nach aktuellem Stand die Kantone Nidwalden (Luftfahrtsektor) und Jura (Uhren und Präzisionsmaschinen) am stärksten betroffen. Die Kantone Basel-Stadt und Aargau dagegen werden von den Zöllen nur marginal getroffen, so lange die Pharmaindustrie ausgeschlossen bleibt. Grund dafür ist, dass die betroffenen Unternehmen und Industrien in den Kantonen wenig Wertschöpfung generieren. Auch wenn die Zölle einzelne Unternehmen individuell sehr hart treffen, dürften nach aktuellem Stand die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen beschränkt bleiben und die Schweizer Wirtschaft dürfte 2025 weiter wachsen, vorausgesetzt die Handelskonflikte stürzen nicht die globale Wirtschaft in einen Abschwung.

Keine Rezession erwartet
Unter der Annahme, dass in den Verhandlungen niedrigere Zölle erzielt werden, rechnen wir – auch aufgrund des starken 1. Quartals – weiterhin mit einem (sportevent-bereinigten) Wachstum von 1,3% im Jahr 2025 und 0,9% im Jahr 2026. Gleichzeitig bleibt die Prognoseunsicherheit deutlich erhöht. Sollten die Zölle von 39% bestehen bleiben, dürfte das Wachstum über vier Quartale hinweg um etwa 0,4 Prozentpunkt niedriger ausfallen. Falls jedoch sektorspezifische Zölle ausgeweitet werden – insbesondere auf pharmazeutische Produkte – würden sich die Abwärtsrisiken für das Schweizer Wachstum deutlich verstärken.

Seitwärtsbewegung bei den Zinsen erwartet
Nachdem die Inflation im 1. Quartal 2025 bei 0,4% lag, ist sie im 2. Quartal gesunken und war im Mai 2025 mit -0,1% erstmals seit vier Jahren wieder leicht negativ. In Reaktion darauf hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) am 19. Juni den Leitzins erneut um 25 Basispunkte auf aktuell 0,0% gesenkt. Seither hat die Inflation, trotz der Aufwertung des Schweizer Franken, eher nach oben überrascht: Im Juni lag sie bei 0,1%, im Juli bei 0,2%. Durch die Zölle dürfte sich die Inflation in der Schweiz insgesamt nicht stark verändern. Während die Anpassung globaler Lieferketten potenziell preistreibend wirkt, könnten ein grösseres Angebot aus der EU und Asien sowie die schwächere Konjunktur preisdämpfend wirken. Für die SNB ergeben sich daher keine neuen Impulse für weitere Zinssenkungen. Wir erwarten daher, dass die SNB den Leitzins bei 0,0% belässt.

Anlagemarkt

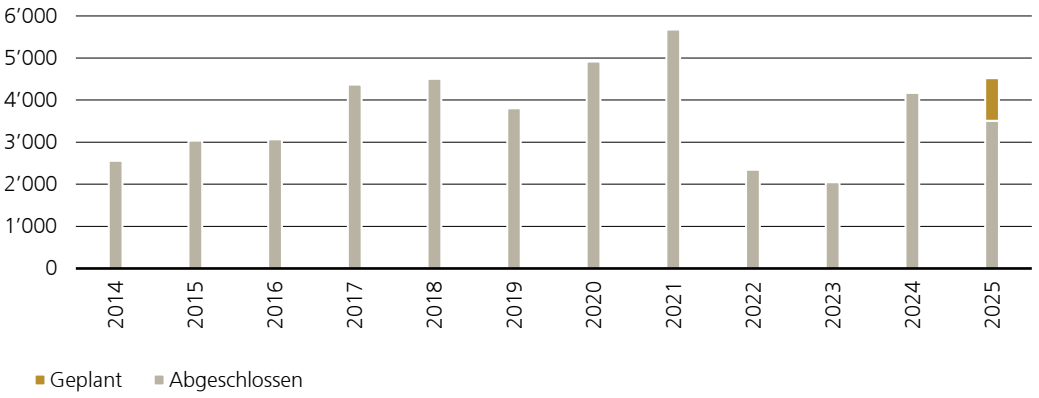
‘Safe Haven’-Charakteristik von Schweizer Immobilien erhöht Nachfrage

Hohe Dynamik am Kapitalmarkt

Investitionsseitig dürfte die Nachfrage nach Immobilienanlagen, insbesondere im Wohnen, durch die globale Unsicherheit und die überraschend höheren Zölle für die Schweiz kurzfristig eher stärker als schwächer werden. In Zeiten hoher Unsicherheit suchen Anleger sichere Häfen. Da die Erträge von Immobilien im Inland erwirtschaftet werden und somit mehrheitlich sicher vor etwaigen weiteren handelspolitischen Querelen sind, dürfte die Beliebtheit der bereits traditionell als ‘Safe Haven’ betrachteten Anlageklasse eher steigen.

Seit 2024 ist eine deutlich erhöhte Nachfrage nach Immobilienanlagen zu beobachten. Nach der verhaltenen Dynamik in den Jahren 2022 und 2023 haben die Kapitalmarkttransaktionen im Jahr 2024 spürbar zugelegt und die Marke von 4 Milliarden CHF erneut überschritten. Für 2025 zeichnet sich eine weitere Steigerung ab: Bis zum 1. September wurden bereits rund 3,5 Milliarden CHF von Fonds und Immobilien-AGs eingesammelt, weitere 1,0 Milliarden CHF sind bereits angekündigt (Abbildung 3). Gleichzeitig zeigen sich die Agios der kotierten Fonds auf stabilem Niveau und geraten trotz vieler Kapitalerhöhungen nicht unter Druck. Bei Öffnungen von Anlagestiftungen wird von zahlreichen Überzeichnungen berichtet. Auch hier belaufen sich die zusätzlich eingesammelten Kapitalmittel im laufenden Jahr bereits auf 1,8 Milliarden CHF.

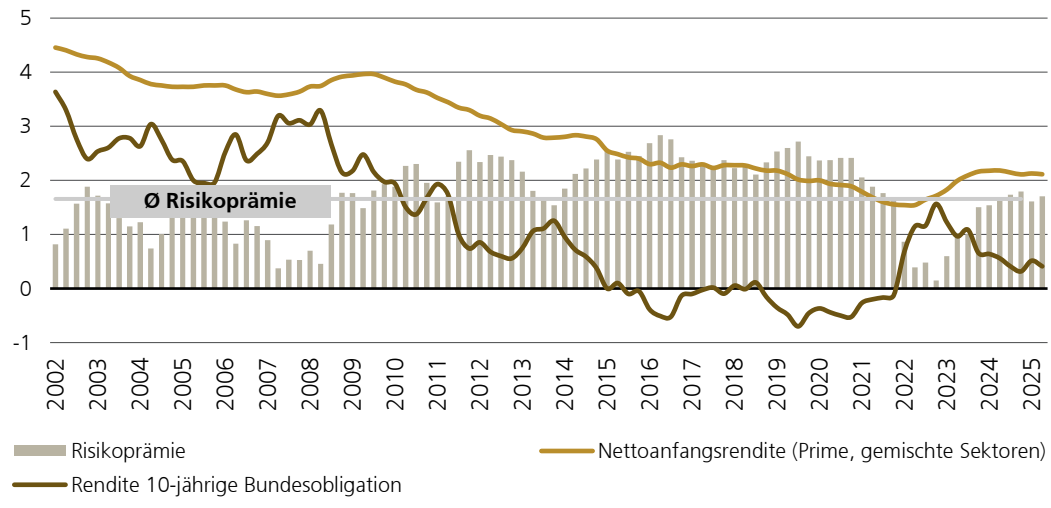
Abbildung 3: Kapitalmarkttransaktionen mit viel Dynamik
Kapitalmarkttransaktionen (Fremd- und Eigenkapital) am Schweizer Immobilienanlagemarkt (in CHF Mio.)



Quelle: J Safra Sarasin; UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA), September 2025;
Letzter Datenpunkt: 1. September 2025. **Die vergangene/erwartete Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.**

Die wieder gestiegene Nachfrage nach Immobilienanlagen lässt sich durch die deutlich attraktivere Risikoprämie im Vergleich zu den Jahren 2022 und 2023 erklären. Seit dem Tiefpunkt von lediglich 15 Basispunkten im 4. Quartal 2022 ist die Prämie bis zum 2. Quartal 2025 auf 170 Basispunkte angestiegen (Abbildung 4). Neben dem Rückgang der Renditen auf Bundesobligationen hat hier die Korrektur der Nettoanfangsrenditen von Spitzenimmobilien zwischen Mitte 2022 und Anfang 2024 beigetragen. Seither haben sich die Immobilienrenditen grösstenteils stabilisiert und zeigen seit dem 2. Halbjahr 2024 vereinzelte Kompressionen.

Abbildung 4: Risikoprämie auf langjährigem Mittelwert
Rendite 10-jährige Bundesobligation, Nettoanfangsrendite Prime-Immobilien und resultierende Risikoprämie (%)



Quelle: Wüest Partner; Schweizerische Nationalbank; UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); August 2025;
Letzter Datenpunkt: 2Q25. **Die vergangene/erwartete Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.**

Mietmarkt – Wohnen

Knappes Angebot dürfte prägend bleiben

Angebotsmieten mit leichter Beruhigung, Leerstände sinken aber weiter

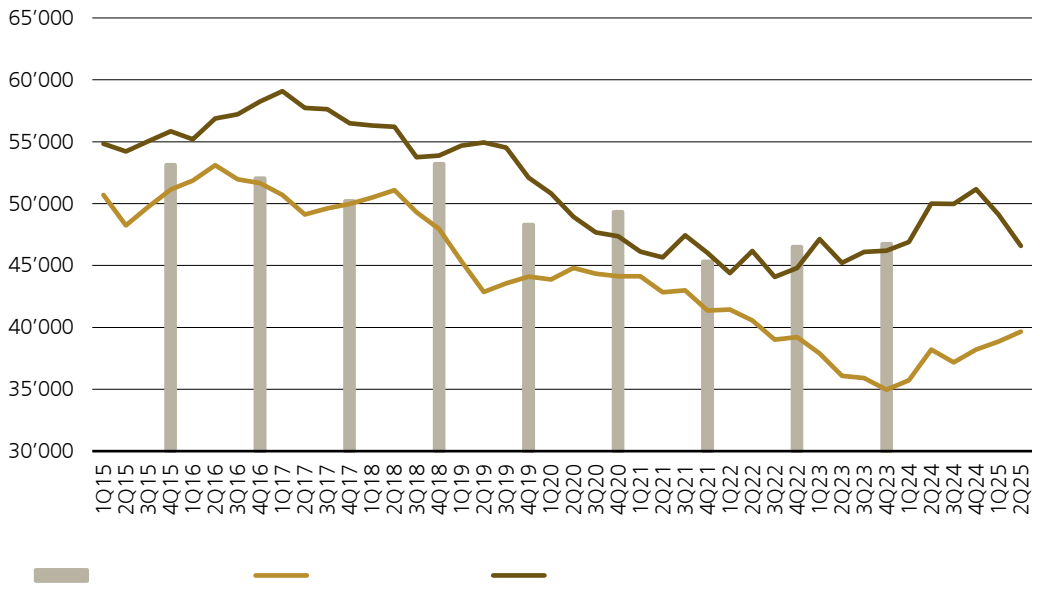
Am Schweizer Wohnungsmarkt bleiben die Fundamentaldaten weitgehend stabil. Selbst bei vollständigem Inkrafttreten der 39% US-Zölle dürften die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt begrenzt bleiben, insbesondere solange die Pharmabranche nicht betroffen ist. Die konjunkturelle Eintrübung hat bereits in den vergangenen Quartalen zu einem geringen Beschäftigungswachstum geführt und die Zuwanderung im Vergleich zu den sehr hohen Vorjahreswerten etwas gebremst. Sollten die US-Zölle längerfristig bestehen bleiben, könnte die Nachfrage nach Arbeitskräften weiter zurückgehen, mit potenziell dämpfender Wirkung auf die Zuwanderungsdynamik, insbesondere in den stärker betroffenen Regionen. Starke Auswirkungen auf die Mieten sind davon jedoch aktuell nicht zu erwarten.

Zuwanderung mit etwas geringerer Dynamik
Die Zuwanderung in die Schweiz geht zwar im Vergleich zu den letzten drei Jahren leicht zurück, dürfte aber mit prognostizierten rund 70 000 im Jahr 2025 den Durchschnitt der letzten 25 Jahre weiter übersteigen. Im 2. Halbjahr 2024 ist die Gesamtbevölkerung über die 9 Millionen-Marke gerutscht; gemäss dem Referenzszenario der neuen Bevölkerungsszenarien des Bundesamt für Statistik wird die 10 Millionen-Marke im Jahr 2041 erreicht. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt also weiterhin hoch. Nur in Basel wurde ein leichter Anstieg von 0,8 % auf 0,9 % verzeichnet, was hauptsächlich auf einen Anstieg leerstehender kleiner und möblierter Wohnungen zurückzuführen ist.

Planungstätigkeit mit gemischten Signalen
Auf der Angebotsseite zieht die Planungstätigkeit seit dem Tiefpunkt 2023 wieder etwas an, sicherlich auch da sich die Baupreise einigermassen stabil zeigen. Im Vergleich zum 2. Halbjahr 2024 sind die Baupreise im 1. Halbjahr 2025 um 0,6% gestiegen. Damit sind diese zwar insgesamt 16,4% höher als 2020, die Dynamik der Teuerung hat sich aber seit 2023 deutlich verlangsamt.

Bereits seit Mitte 2022 ist wieder eine Zunahme der Baugesuche zu sehen, die sich mit gewisser Verzögerung in einem Anstieg der Baubewilligungen zeigt, wo die Jahressumme im 2. Quartal 2025 wieder auf knapp 40 000 gestiegen ist (Abbildung 5). Gleichzeitig ist die Anzahl an Baugesuchen nach dem zwischenzeitlich deutlichen Anstieg inzwischen wieder stark gesunken. Trotz der wieder etwas höheren Dynamik bei der Planungstätigkeit, dauert es eine gewisse Zeit bis sich die Baubewilligungen im Angebot widerspiegeln. Damit dürfte sich ein weiterer Tiefpunkt bei der Anzahl fertiggestellter Einheiten erst noch einstellen. Somit zeigen sich zwar Anzeichen einer Entspannung am Mietwohnungsmarkt, aber noch keine wirkliche Erholung. Zudem bleibt abzuwarten, ob der deutliche Rückgang bei den Baugesuchen bereits wieder eine Trendwende ist, oder lediglich ein kurzes Zwischentief darstellt.

Abbildung 5: Planungstätigkeit mit etwas mehr Schub
Bau- und Planungsaktivität am Schweizer Wohnimmobilienmarkt (Summe über 12 Monate, Anzahl Wohneinheiten)



Quelle: Bundesamt für Statistik, Bauinfo; UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); August 2025; Letzter Datenpunkt: 2Q25 (Fertigstellungen: 2023).

Leerstände sinken weiter

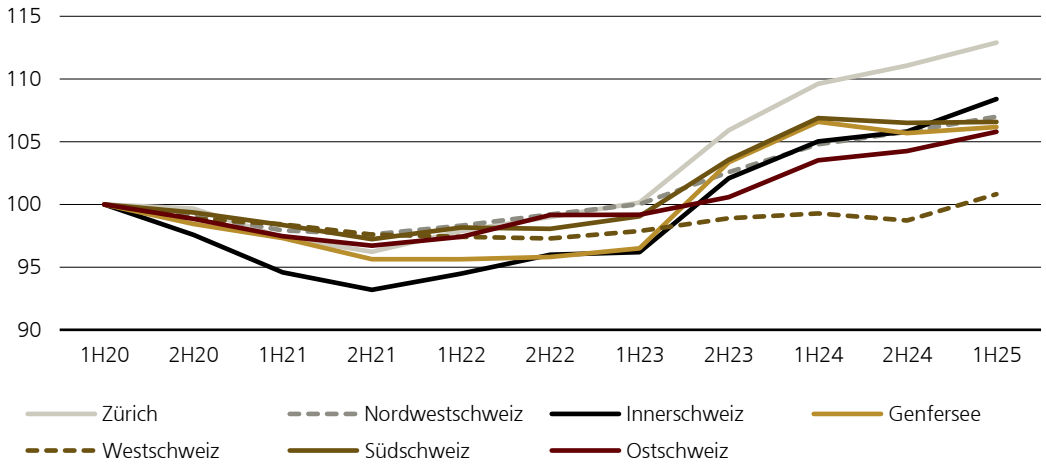
Durch die leicht rückläufige Zuwanderung und die Wiederaufnahme der Bautätigkeit zeigen sich zwar Anzeichen einer leichten Entspannung am Mietwohnungsmarkt, aber noch keine wirkliche Erholung, da es Zeit braucht, bis sich diese Entwicklungen im Markt widerspiegeln. Das zeigt sich in den bereits publizierten Leerstandserhebungen des Jahres 2025. Im Kanton Zürich ist die Leerwohnungsziffer von 0,56% auf 0,48% gesunken. Im Kanton Genf von 0,46% auf 0,34% und im Kanton Bern ist sie bei tiefen 0,44% konstant geblieben. Nur in Basel wurde ein leichter Anstieg von 0,8 % auf 0,9 % verzeichnet, was hauptsächlich auf einen Anstieg leerstehender kleiner und möblierter Wohnungen zurückzuführen ist.

Angebotsmieten steigen weiter

Somit ist kurzfristig nicht mit einer Trendwende bei den Angebotsmieten zu rechnen. Zwar hat sich die Dynamik etwas verlangsamt, das Wachstum bleibt im 2. Quartal 2025 mit 1,3% im Vorjahresvergleich aber nach wie vor deutlich positiv. Und das Wachstum ist breit abgestützt. Zwar haben die Südschweiz (-0,3%) und die Genferseeregion (-0,4%) im vergangenen Jahr leichte Mietpreisrückgange verzeichnet, in den übrigen Regionen wird jedoch anhaltend deutliches Wachstum verzeichnet. Dies ist nach wie vor in der Region Zürich (+3%) und in der Innerschweiz (+3,2%) besonders ausgeprägt. In der Westschweiz, wo die Dynamik in den vergangenen Jahren wenig angekommen ist, sind die Mieten im vergangenen Jahr um 1,6% gestiegen (Abbildung 6).

Abbildung 6: Zürich weiter Spitzenreiter bei der Mietpreisdynamik

Regionales Mietpreiswachstum (Index, 1H20 = 100)



Quelle: Wüest Partner; Letzter Datenpunkt: 1H25.

Obwohl sich das Mietpreiswachstum im Vergleich zum Vorjahr etwas beruhigt hat, dürften angesichts der verzögerten Auswirkungen der höheren Planungstätigkeit bei anhaltend hoher Nachfrage in den kommenden Jahren weiter steigende Angebotsmieten registriert werden.

Referenzzinssatz sinkt zweimal

Die Bestandsmieten bewegen sich dagegen in die entgegengesetzte Richtung. Die Bestandsmieten in der Schweiz sind an den hypothekarischen Referenzzinssatz gebunden. Steigt dieser, wie im Jahr 2023, dürfen die Mieten angehoben werden. Sinkt dieser, dürfen Mieter eine Mietzinsreduktion fordern. Der Referenzzinssatz bezieht sich auf den volumengewichteten, durchschnittlichen Zinssatz der ausstehenden Hypothekarforderungen Schweizer Banken.

Durch den hohen Anteil von Festhypotheken hat sich der Rückgang der Hypothekarzinsen, der sich im Laufe des Jahres 2024 manifestiert hat, erst mit einer gewissen Verzögerung im Referenzzinssatz ausgewirkt. Der am 3. März veröffentlichte Referenzzinssatz ist wieder von 1,75% auf 1,5% gesunken. Im Juni ist der Referenzzinssatz bei 1,5% geblieben. Im September verzeichneten wir einen weiteren Rückgang des zugrunde liegenden Durchschnittszinssatzes auf 1,37 % – exakt der Schwellenwert, der erreicht werden musste, um den Referenzzinssatz auf 1,25 % zu senken. Wir erwarten von hier aus eine Seitwärtsbewegung, wobei es aufgrund der Nähe zum Schwellenwert und des volatilen Umfelds, das die Zinslandschaft prägt, in den kommenden Quartalen zu Auf- und Abwärtsbewegungen kommen könnte.

Kommerzieller Mietmarkt

Konjunktur verhilft zu wenig Rückenwind

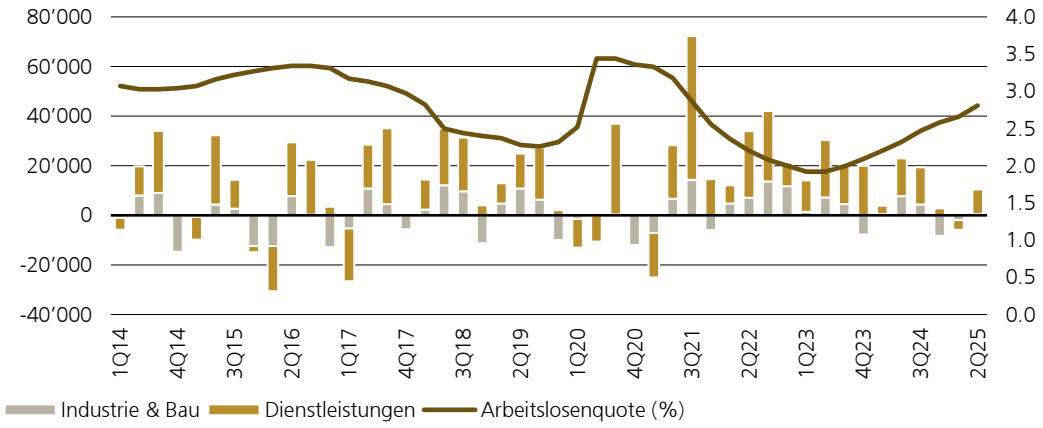
Auch wenn die Auswirkungen der hohen Zölle auf das Wachstum beschränkt sein sollten, setzt der Konjunkturdämpfer den kommerziellen Flächen tendenziell am ehesten zu. Insbesondere Industrie- und Logistikflächen dürften von den handelspolitischen Verwerfungen am stärksten betroffen sein. Dies aufgrund der hohen Unsicherheit, aber auch wegen der sinkenden Umsätze von Exportunternehmen. Dennoch präsentiert sich die Lage auf dem Vermietungsmarkt besser als dies unter den Umständen erwartet werden könnte.

Büro: Beschäftigungswachstum nimmt ab

Der Rückenwind des starken Beschäftigungswachstums, der den Büroflächenmarkt über die vergangenen zwei Jahre gestützt hat, ist etwas versiegt. Die Beschäftigungsentwicklung hat über die letzten Quartale abgenommen hat und war im 1. Quartal 2025 nicht nur in der Industrie – dort bereits im Vorquartal – sondern auch im Dienstleistungsgewerbe negativ (Abbildung 7). Im 2. Quartal 2025 war die Beschäftigung wieder positiv, jedoch bleibt die Dynamik gering. Mit einem Rückgang des Beschäftigungswachstums auf unter 20 000 Vollzeitäquivalente in den vergangenen 12 Monaten reduziert sich der beschäftigungsbedingte zusätzliche Büroflächenbedarf deutlich.

Abbildung 7: Beschäftigungsentwicklung mit wenig Dynamik

Beschäftigungsentwicklung (Veränderung zum Vorquartal, Vollzeitäquivalente)



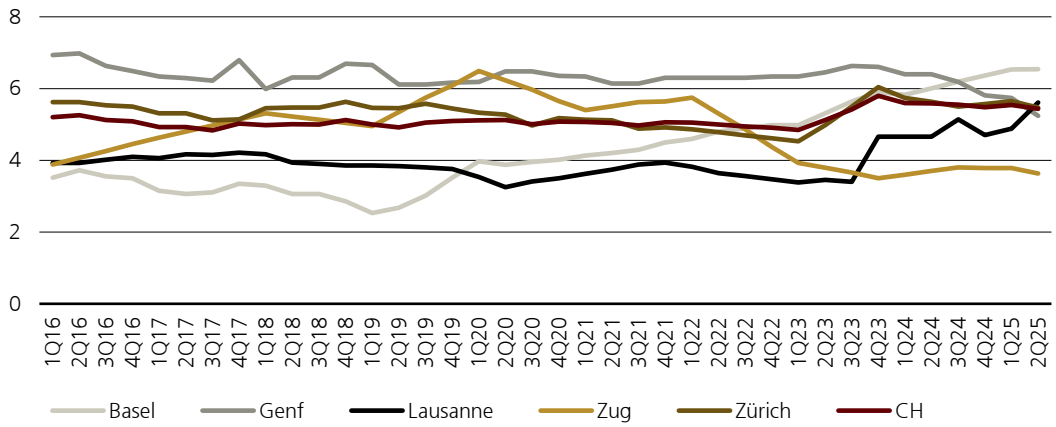
Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft; Oxford Economics, UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); Letzter Datenpunkt: 2Q25.

Leerstand nimmt dennoch ab

Trotz der schwierigen Umstände, präsentiert sich der Schweizer Büroflächenmarkt robust. Positiv wirken die sogenannten 'Return-to-Office'-Mandate, die sich vermehrt durchsetzen und den Home Office-bedingten Rückgang des Flächenbedarfs abschwächen. Der Flächenumsatz ist aktuell zwar etwas geringer als im langjährigen Durchschnitt. Die Nettoabsorption bleibt aber positiv und damit hat sich die Leerstandsquote stabilisiert. Die schweizweite Leerstandsquote ist weiter rückläufig. Nach dem Höchststand von 5,8% im 4. Quartal 2023 liegt sie aktuell (2Q25) bei 5,4% (Abbildung 8).

Gefördert wird der Rückgang insbesondere von deutlich sinkenden Leerständen in Genf, wo die hohe Neubautätigkeit der vergangenen Jahre zunehmend am Markt absorbiert wird. Basel und Lausanne verzeichnen dagegen weiter steigende Leerstandsquoten. In Lausanne ist das mindestens teilweise auf die hohe Bautätigkeit ausserhalb des Zentrums im Westen zurückzuführen, wo viele Flächen auf den Markt gekommen sind. In Basel ist die Leerstandsquote vor allem getrieben durch die zwei Pharmafirmen Roche und Novartis und die Versicherung Baloise, die mit den Umzügen in ihre eigenen Campi in den vergangenen Jahren viele Flächen in der Stadt freigespült haben.

Abbildung 8: Schweizweiter Büroleerstand sinkt wieder
Leerstandsquoten (% des Bestand)



Quelle: CBRE; Letzter Datenpunkt: 2Q25.

Auch Durchschnittsmieten zeigen wieder Aufwärtstrend
Bei den Büromieten zeigt sich anhaltend ein starkes Preiswachstum bei den Spitzenmieten. Die hohen Ansprüche an Qualität und Lage bei Büromietern bleiben also offensichtlich bestehen. Im Vorjahresvergleich sind die Spitzenmieten im 2. Quartal 2025 um 3,4% gestiegen. Die Durchschnittsmieten verzeichnen nach dem anhaltenden Rückgang zwischen 2021 und Mitte 2024 jedoch ebenfalls das vierte Quartal in Folge ein Plus. Im Vergleich zum Vorjahr lag dieses im 2. Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahr bei 2,1%.

Verkaufsflächen: Konsumenten mit wenig euphorischer Stimmung
Der Verkaufsflächenmarkt hat neben anhaltenden strukturellen Herausforderungen, wie alle übrigen kommerziellen Segmente, mit einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld zu kämpfen. Die Konsumentenstimmung hat sich zwar im Vergleich zu Ende 2022 wieder verbessert, bleibt aber weiter tief unter dem langjährigen Durchschnitt und zeigt hohe Volatilität. Auch die Umsätze im Detailhandel kommen nicht recht vom Fleck. Im 1. Quartal 2025 sind die Umsätze im Vergleich zum Vorjahr zwar um 1% gestiegen, im 2. Quartal 2025 wurde aber wieder ein Rückgang von 0,5% verzeichnet.

Insofern bleibt die Situation auf dem Verkaufsflächenmarkt herausfordernd. Zwar haben sich die Angebotsmieten seit dem Tiefpunkt im Jahr 2022 deutlich erhöht – insbesondere im 2. Halbjahr 2024 war eine spürbare positive Dynamik zu beobachten. Dennoch liegen die Mieten weiterhin unter dem Niveau von vor zehn Jahren. Nach der positiven Entwicklung im Vorjahr und im 1. Quartal 2025 wurde im 2. Quartal erneut ein leichter Rückgang verzeichnet.

Gleichzeitig ist die Entwicklung am Verkaufsflächenmarkt nicht homogen, da sich einzelne Untersegmente unterschiedlich entwickeln. Lebensmittelmärkte und Fachmarktzentren, wie auch absolute Top-Einzelhandelslagen entwickeln sich positiver, während Einzelhandelsflächen in B- und C-Lagen weiterhin Mühe haben, ausreichend Mieternachfrage zu generieren.

Logistik und Industrie: Handelspolitische Spannungen als Gegenwind
Der Markt für Industrie- und Logistikflächen dürfte die handelspolitischen Verwerfungen am stärksten zu spüren bekommen. Da viele Produktions- und Logistikflächen im Eigentum der Unternehmen gehalten werden, sind kurzfristig jedoch keine starken Marktbewegungen zu erwarten.

Dies ist insbesondere der Fall, so lange nicht ganze Standorte geschlossen werden müssen, da der Spezialisierungsgrad der Flächen zum Teil sehr hoch ist und sich ein Umzug im Zuge eines Beschäftigungsabbaus nicht zwingend lohnt.

Trotz des Gegenwinds bleiben anhaltend positive strukturelle Faktoren, die das Logistiksegment auch künftig stützen. Die Paketvolumen der Schweizerischen Post sind zwar seit dem Höhepunkt der Pandemie leicht gesunken, was neben einem leichten Rückgang des Anteils der Onlineumsätze am Gesamthandelsvolumen auf die zunehmende Konkurrenz alternativer Anbieter zurückzuführen sein dürfte, wird mittel- bis langfristig weiter mit einem deutlichen Anstieg des Onlineanteils im Handel gerechnet.

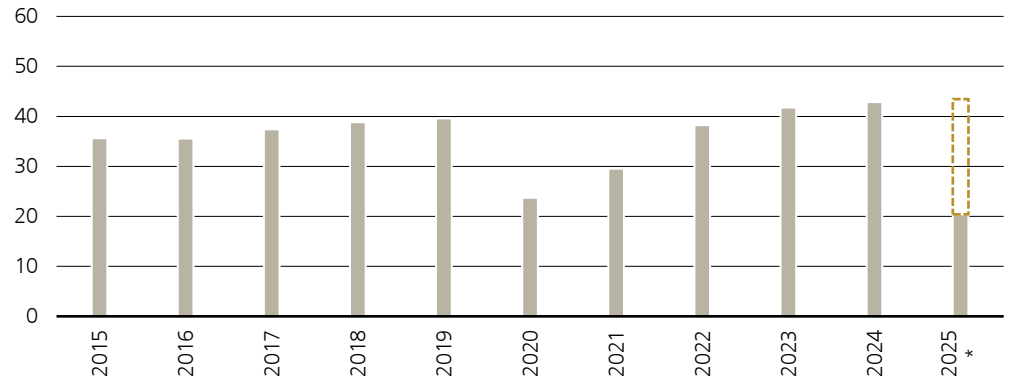
Aktuell präsentiert sich der Logistikmarkt der Schweiz stabil. Die Angebotsquote liegt konstant bei 2,6% und der Leerstand konzentriert sich weiterhin auf kleinere Flächen. Grosse, moderne, gut gelegene Flächen zeichnen sich durch eine hohe Wiedervermietbarkeit aus. Die Spitzenmieten steigen in der Folge um 9% pro Jahr und die Spitzenrenditen sind gemäss CBRE in der 1. Jahreshälfte wieder um 25 Basispunkte gesunken.

Hotels: Schweizer Hotels und Kurbetriebe wieder auf Rekordkurs
Trotz eines herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds präsentiert sich die Schweizer Hotellerie auch im Jahr 2025 stark. Die Frankenaufwertung und die verhaltene Konsumentenstimmung im Ausland bieten wenig Rückenwind, dennoch sind die Schweizer Hotels und Kurbetriebe auf Rekordkurs: Mit 20,4 Millionen Logiernächten zwischen Januar und Juni 2025 wurde bereits zur Jahresmitte ein Höchstwert erreicht. Da das 2. Halbjahr seit der Pandemie tendenziell stärker ausfällt, ist für das Gesamtjahr mit rund 43 Millionen Logiernächten und damit einem neuen Rekord zu rechnen (Abbildung 9).

Treibend wirkt vor allem weiter der Anstieg in den Zentren, der 2025 zusätzlich durch Grossevents wie den ESC in Basel und die Fussballeuropameisterschaft der Frauen gestützt wird. Damit haben die Grosszentren weiter die Nase vor den touristischen Zentren. Neben den Grossveranstaltungen, trägt hier auch die anhaltend starke Nachfrage amerikanischer Gäste bei, die sich von der starken nominalen Aufwertung des Schweizer Frankens gegenüber des US-Dollars nicht abschrecken lassen und im 1. Halbjahr 2025 nochmal 8% mehr Logiernächte als im entsprechenden Vorjahreszeitraum verbucht haben.

Mittelfristig dürfte das starke Wachstum der vergangenen Jahre etwas abschwächen, insbesondere da die Fernmärkte, besonders die asiatischen, etwas an Dynamik verlieren dürften. Nach einem Wachstum der Logiernächte von 5% aus den Fernmärkten in diesem Jahr, rechnet BAK Economics gemäss ihrer Mai Tourismusprognose in den kommenden zwei Jahren hier mit einem geringeren Wachstum von 3%. Die inländische Nachfrage dürfte sich weiterhin positiv entwickeln. Gleichzeitig bleiben die Risiken durch die hohe geopolitische und handelspolitische Unsicherheit und deren potenzielle Auswirkungen auf die Weltwirtschaft weiter bestehen.

Abbildung 9: Rekordwert dürfte einmal mehr übertroffen werden
Logiernächte in der Schweizer Hotellerie (Total, in Millionen)



Quelle: Bundesamt für Statistik, UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA), August 2025; Letzter Datenpunkt: Juni 2025; *2025: Jan-Jun + Prognose (gestrichelt). **Dies stellt keine Garantie von UBS Asset Management dar.**

Renditeprognosen

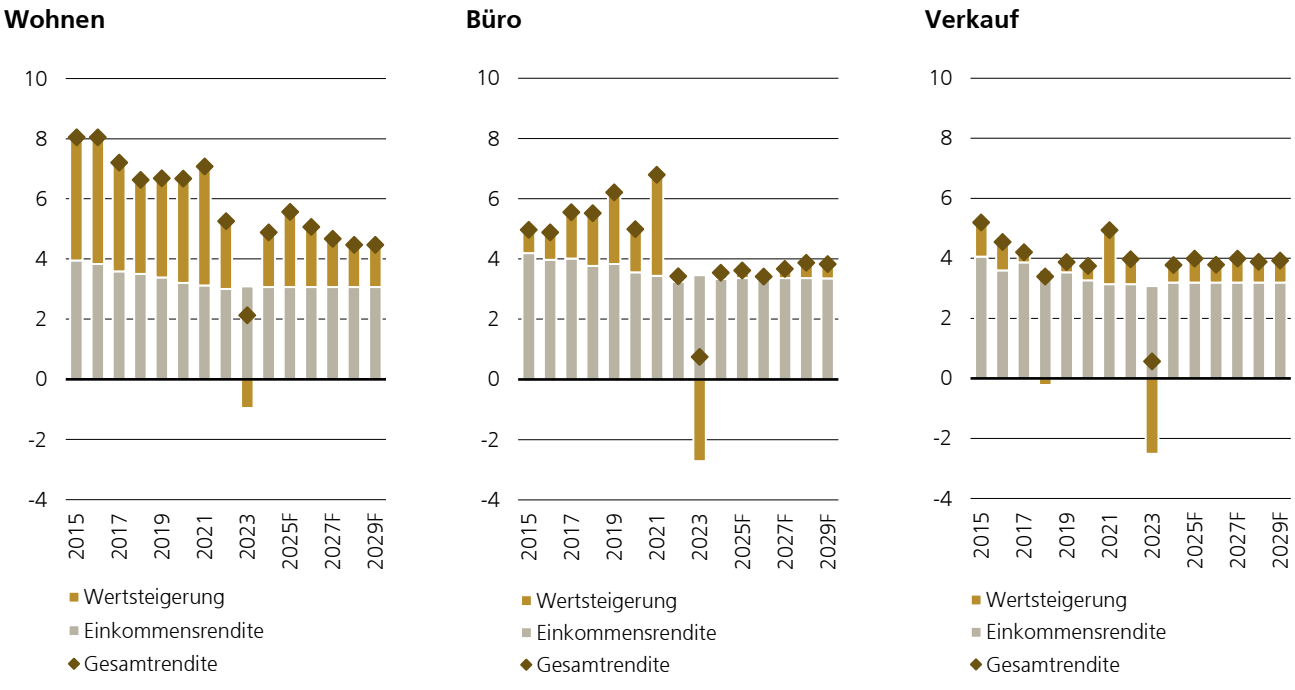
Positive Wertentwicklung erwartet

Nach einem leichten Wertrückgang von 1,7% im Jahr 2023, konnten Schweizer Immobilien bereits 2024 wieder eine positive Wertentwicklung von +1,1% verzeichnen. Gestützt wurde diese Entwicklung insbesondere durch Wohnimmobilien, die um 1,8% zulegten (Abbildung 10).

Auch Büroliegenschaften haben sich nach dem Rückgang im Jahr 2023 im vergangenen Jahr leicht erholt und verzeichneten eine Wertsteigerung von +0,2%. Für das laufende Jahr wird eine ähnliche Entwicklung erwartet. Verkaufsflächen haben im letzten Jahr mit 0,6% Wertsteigerung positiv überrascht. Hier rechnen wir für 2025 mit einer Wertsteigerung von 0,8%. Dass die Wertsteigerung hier deutlicher ausfällt als im Bürosegment, lässt sich auf die bereits erfolgte Konsolidierung sowie den vergleichsweise geringen Wertzuwachs in den Jahren vor der Pandemie und der Zinswende zurückführen. Zudem steigt die internationale Nachfrage nach hochwertigen Retailflächen wieder spürbar an, während Büroflächen am Transaktionsmarkt weiterhin schwer vermittelbar sind. Für Wohnimmobilien wird im Jahr 2025 mit einer durchschnittlichen Wertsteigerung von 2,5% gerechnet, aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage. Damit dürfte die durchschnittliche Gesamtrendite bei etwa 5,6% zu liegen kommen.

Im Jahr 2026 wird eine etwas verhaltenere Wertentwicklung über alle Segmente erwartet. Im Wohnbereich könnten sich die Referenzzinssatzsenkungen sowie der zunehmende Regulierungsdruck bemerkbar machen. Im kommerziellen Segment dürfte die geringe konjunkturelle Dynamik sowie der für Ende 2026 antizipierte Zinsanstieg bemerkbar machen. Für die folgenden Jahre rechnen wir mit einer Stabilisierung im kommerziellen Bereich und einer leichten Beruhigung im Wohnsegment, da die Neubautätigkeit mittelfristig das Angebot wieder erhöhen dürfte.

Abbildung 10: Niedrigzinsumfeld führt wieder zu Wertsteigerungen
Einkommensrendite, Wertsteigerung und Gesamtrendite von Schweizer Immobilienanlagen (nach Segment, in %)



Quelle: MSCI/Wüest Partner, Oxford Economics; UBS Asset Management, Global Real Assets (GRA); August 2025; Letzter Datenpunkt: 2024. **Die vergangene/erwartete Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.**

Für weitere Informationen kontaktieren Sie:

UBS Asset Management
Global Real Assets (GRA)
Head Research & Strategy – 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 2025. Alle Rechte vorbehalten.

Eine Garantie stellt dies nicht dar von UBS Asset Management.

Für Marketingzwecken.
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 September 2025. Alle Angaben per September 2025, sofern nicht anders angegeben. Veröffentlicht im September 2025. **Zugelassen für Global ex USA.**

© UBS 2025. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Andere Kennzeichen können Marken ihrer jeweiligen Inhaber sein. Alle Rechte vorbehalten.