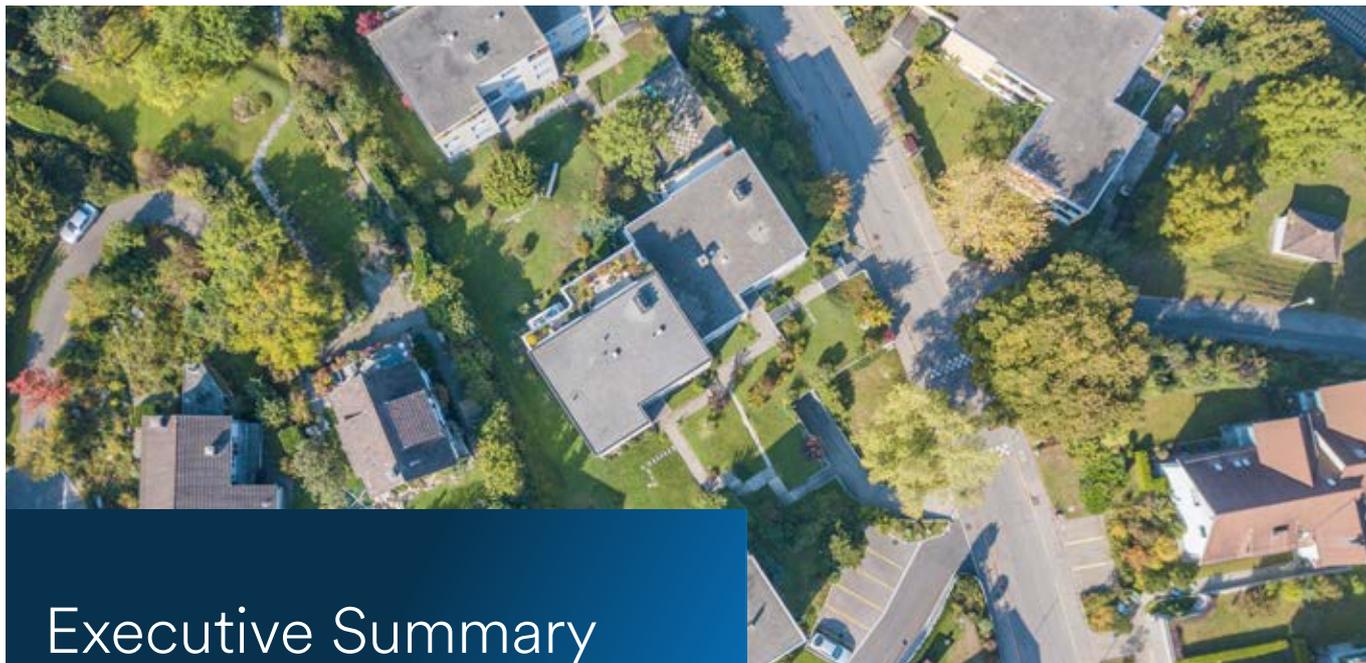




# Aktuelle Beurteilung des Immobilienmarktes

MÄRZ 2025



# Executive Summary

## Marktumfeld

Die Nachfrage nach Immobilien steigt spürbar – sowohl im Bereich Wohneigentum als auch bei Anlageobjekten. Gleichzeitig nimmt die Bauaktivität wieder zu, und auch der Transaktionsmarkt für Immobilienanlagen erhält deutliche Impulse.

## Marktsegment Eigenheim

Der Erwerb von Wohneigentum ist wieder günstiger als das Mieten, was die Nachfrage spürbar ansteigen lässt. Damit einher geht eine höhere Preisbereitschaft, sichtbar in der Zunahme an Handänderungen und dem Anstieg der Transaktionspreisindizes.

## Marktsegment Renditeimmobilien

Institutionelle Investoren streben gefüllte Akquisitionspipelines an und befinden sich in einem regelrechten Wettlauf um Investorenkapital. Die sehr hohe Nachfrage übertrifft jedoch das Angebot an geeigneten Objekten. Entsprechend ist nicht nur mit einer erhöhten Transaktionsaktivität zu rechnen, sondern auch mit einer steigenden Preisbereitschaft auf der Käuferseite.

## Marktsegment Mieten

Der hypothekarische Referenzzinssatz ist wie erwartet von 1.75% auf 1.50% gesunken. Viele Mietende haben damit Anspruch auf eine Mietzinsreduktion von rund 3%. Die Angebotsmieten hingegen verharren derzeit auf hohem Niveau.

## Prognose

|                       | Preisentwicklung | Nachfrage | Angebot |
|-----------------------|------------------|-----------|---------|
| Einfamilienhäuser     | ↗                | ↗         | ➡       |
| Eigentumswohnungen    | ↗                | ↗         | ➡       |
| Mietwohnungen         | ↗                | ↗         | ↗       |
| Wohnrenditeimmobilien | ⬆                | ⬆         | ↗       |

Source: smzh ag. Die Prognosen beziehen sich auf einen kurzfristigen Zeitraum von bis zu 24 Monaten.

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

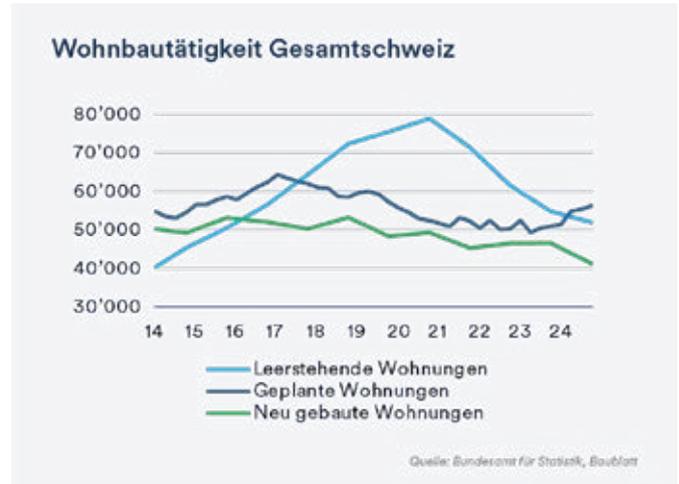
Die SNB hat den Leitzins in ihrer ersten geldpolitischen Lagebeurteilung dieses Jahres zum fünften Mal in Folge gesenkt – von 0.50% auf 0.25%. Das stützt die Schweizer Konjunktur, die sich aktuell unterdurchschnittlich entwickelt und mit erheblichen Risiken konfrontiert ist. Die Unsicherheit rund um die internationale Wirtschafts- und Handelspolitik und deren makroökonomische Folgen bleibt hoch. Unter der Annahme, dass ein eskalierender globaler Handelskonflikt ausbleibt, hat das SECO seine BIP-Prognose für 2025 leicht von 1.5% auf 1.4% nach unten korrigiert. Sollte sich die globale Konjunktur im Zuge handelspolitischer Spannungen eintrüben, würde das den Schweizer Aussenhandel spürbar belasten. Umgekehrt besteht das Potenzial für positive Impulse aus dem Euroraum – etwa durch einen starken fiskalpolitischen Stimulus in Deutschland, der die Nachfrage rascher und kräftiger anziehen lassen könnte als bislang erwartet.



## Angebot und Nachfrage

Die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt hoch, getragen von einer weiterhin starken Zuwanderung – wenn auch etwas unter dem Rekordniveau des Vorjahres. Gleichzeitig hat sich die Nachfrage dem knappen Angebot angepasst: Haushalte wurden grösser, Wohngemeinschaften häufiger, junge Erwachsene zogen zurück zu ihren Eltern. Die Umzugsaktivität ist deutlich gesunken.

Eine gewisse Entspannung könnte sich jedoch mittelfristig abzeichnen. Seit der zweiten Jahreshälfte 2024 sind Impulse auf der Angebotsseite erkennbar: Die Zahl der Baugesuche und bewilligten Projekte nimmt zu. Den stärksten Anstieg verzeichnen dabei städtische Gemeinden innerhalb der grossen Agglomerationen. Gleichzeitig verlagern sich neue Bauvorhaben zunehmend aus den Zentren an den Rand der Agglomeration und in periphere Lagen – bedingt durch regulatorische Hürden, knappe Baulandreserven und langwierige Bewilligungsverfahren.

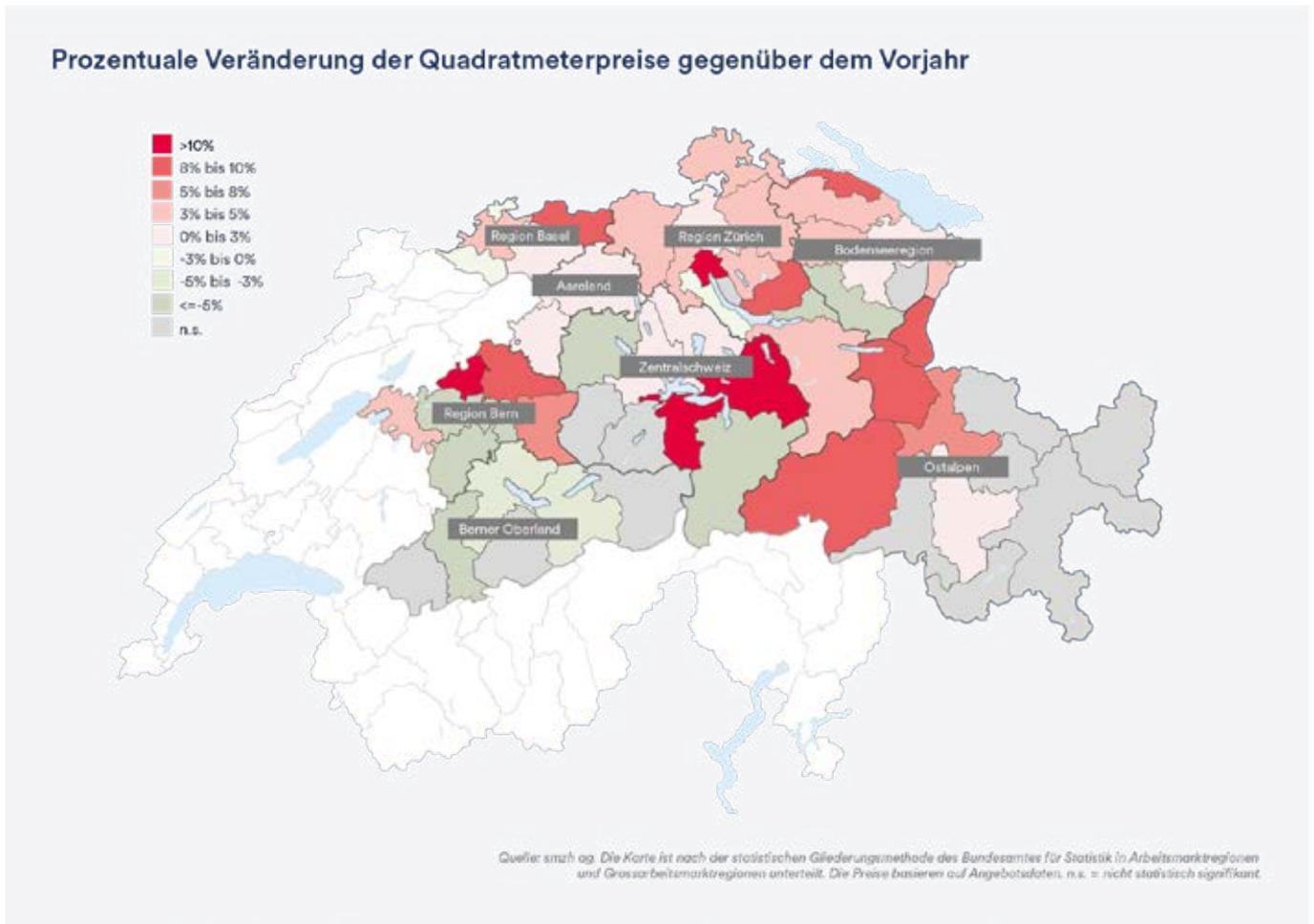


## Preisausblick Eigenheim

Bestehende und potenzielle Eigentümer profitieren von der jüngsten Leitzinssenkung, insbesondere bei SARON-Hypotheken. Auch wenn die Festhypothekarzinsen zuletzt wieder leicht gestiegen sind, liegen die Zinssätze insgesamt deutlich unter dem Vorjahresniveau. Dadurch bieten Eigenheime wieder einen spürbaren Wohnkostenvorteil gegenüber Mietwohnungen – je nach Finanzierungsform zwischen 15% und 20% für eine

typische Familienwohnung. Mit der steigenden Nachfrage nimmt auch die Preisbereitschaft zu, was sich in einer höheren Zahl an Handänderungen und im Anstieg der Transaktionspreisindizes für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zeigt – letztere mit stärkerem Preiszuwachs auf nationaler Ebene. Diese Entwicklung dürfte sich fortsetzen, sodass im laufenden Jahr mit weiter steigenden Preisen auf dem Eigenheimmarkt zu rechnen ist.

## Preisentwicklung Einfamilienhäuser (Stand März 2025)

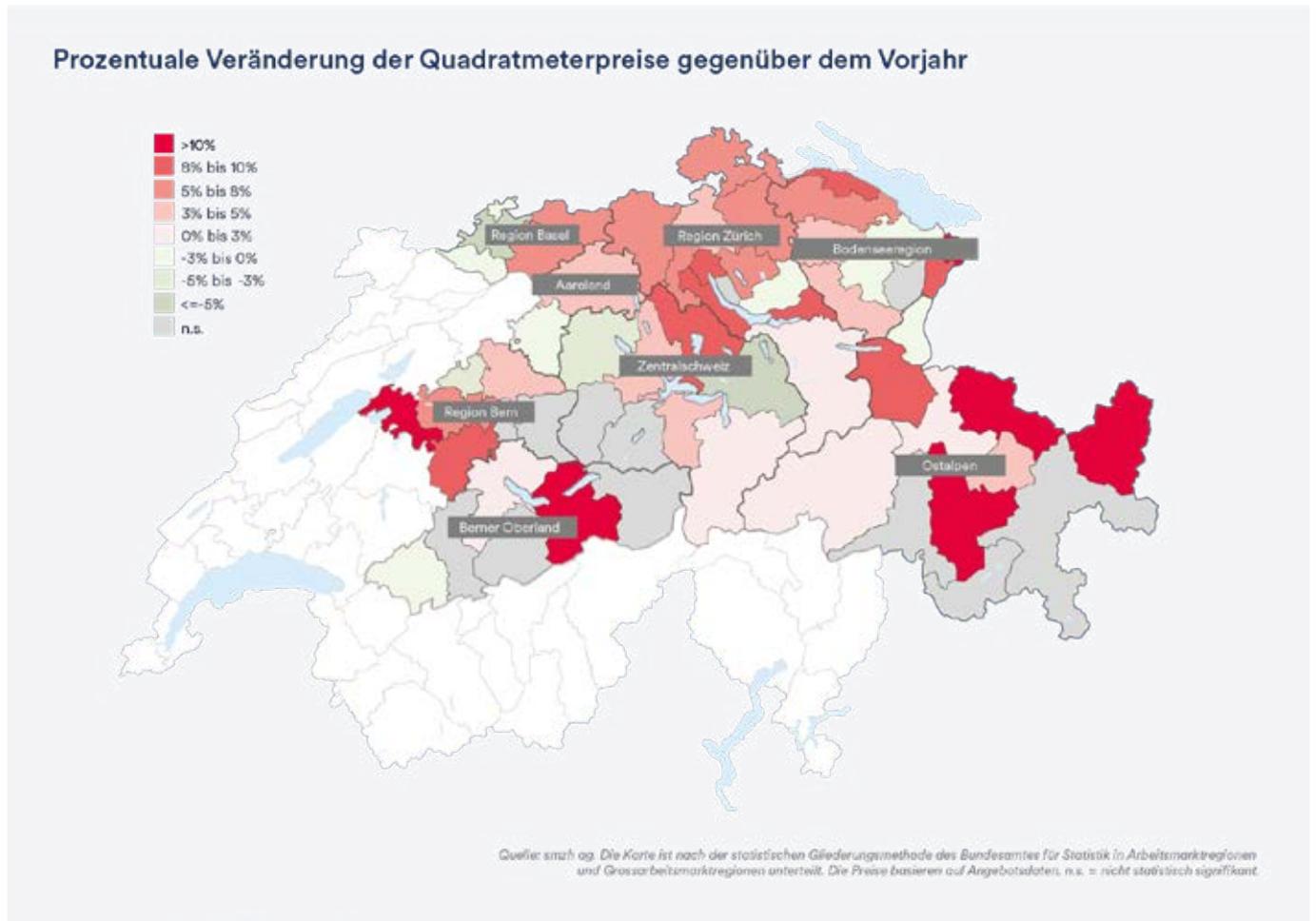


| Arbeitsmarkt-grossregionen | Preisentwicklung Einfamilienhäuser                                      |                                  |                                    | Entwicklung Angebot (offene Inserate) |                    |
|----------------------------|---|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
|                            | Preisspanne CHF/m2<br>(Unteres Mittelfeld / Median / Oberes Mittelfeld) | Veränderung gegenüber<br>Vorjahr | Veränderung gegenüber<br>März 2023 | Trend 12<br>Monate                    | Trend 36<br>Monate |
| Zentralschweiz             |   | -4%                              | 3%                                 | →                                     | ↔                  |
| Region Zürich              |   | 4%                               | 7%                                 | →                                     | ↑                  |
| Ostalpen                   |   | 17%                              | 8%                                 | →                                     | ↑                  |
| Region Basel               |   | 5%                               | 8%                                 | →                                     | ↔                  |
| Bodenseeregion             |   | 4%                               | 6%                                 | →                                     | ↔                  |
| Schweiz                    |   | 1%                               | 5%                                 | →                                     | ↔                  |
| Berner Oberland            |   | 8%                               | 6%                                 | →                                     | ↔                  |
| Region Bern                |   | 2%                               | 2%                                 | →                                     | →                  |
| Aareland                   |   | 1%                               | 0.5%                               | →                                     | ↑                  |

Lesebeispiel: Der Medianpreis für die Arbeitsmarkt-grossregion Zürich liegt bei 9'000 CHF. Die Quadratmeterpreise der Hälfte aller inserierten Angebote liegen zwischen 7'100 CHF und 10'900 CHF (hellblauer Bereich).

Quelle: smzh ag. Die abgebildeten Informationen basieren auf Inseratedaten.

## Preisentwicklung Eigentumswohnungen (Stand März 2025)



| Arbeitsmarkt-grossregionen | Preisentwicklung Eigentumswohnungen                                     |                                  |                                    | Entwicklung Angebot (offene Inserate) |                    |
|----------------------------|---|----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
|                            | Preisspanne CHF/m2<br>(Unteres Mittelfeld / Median / Oberes Mittelfeld) | Veränderung gegenüber<br>Vorjahr | Veränderung gegenüber<br>März 2023 | Trend 12<br>Monate                    | Trend 36<br>Monate |
| Ostalpen                   | 7'500   9'000   11'000  | 10%                              | 17%                                | →                                     | →                  |
| Region Zürich              | 7'000   8'500   10'000  | 5%                               | 9%                                 | →                                     | ↔                  |
| Zentralschweiz             | 7'000   8'500   10'000  | 7%                               | 8%                                 | →                                     | ↔                  |
| Region Basel               | 7'000   8'500   10'000  | -2%                              | -0.1%                              | →                                     | →                  |
| Berner Oberland            | 7'000   8'500   10'000  | 0.4%                             | 2%                                 | →                                     | →                  |
| <b>Schweiz</b>             | <b>7'000   8'500   10'000</b>   | <b>3%</b>                        | <b>6%</b>                          | <b>→</b>                              | <b>↔</b>           |
| Region Bern                | 7'000   8'500   10'000  | 7%                               | 7%                                 | →                                     | ↔                  |
| Bodenseeregion             | 7'000   8'500   10'000  | 2%                               | 7%                                 | →                                     | →                  |
| Aargau                     | 7'000   8'500   10'000  | 4%                               | 5%                                 | →                                     | ↔                  |

Lesebeispiel: Der Medianpreis für die Arbeitsmarkt-grossregion Zürich liegt bei 9'200 CHF. Die Quadratmeterpreise der Hälfte aller inserierten Angebote liegen zwischen 7'700 CHF und 11'800 CHF (hellblauer Bereich).

Quelle: smzh. Die abgebildeten Informationen basieren auf Inseratedaten.



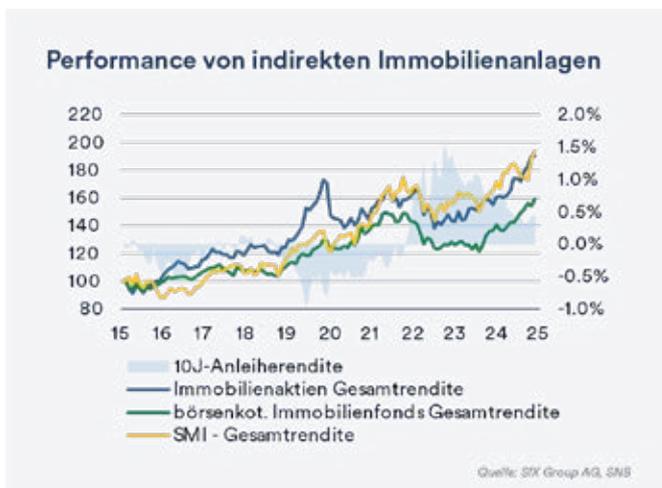
## Renditeimmobilien

Die erneute Leitzinssenkung der SNB wirkt sich zusätzlich positiv auf Immobilienanlagen aus. Börsenkotierte Immobilienfonds und -aktien reagierten mit Kursgewinnen, und die entsprechenden Indizes notieren nahe ihren Allzeithöchstständen. Das tiefere Zinsumfeld, kombiniert mit anhaltenden makroökonomischen Unsicherheiten, erhöht die Attraktivität von Schweizer Immobilien für institutionelle Investoren weiter – die Nachfrage ist spürbar hoch. Viele Marktteilnehmer befinden sich entsprechend auf Wachstumskurs und streben gefüllte Akquisitionspipelines an. Der Transaktionsmarkt dürfte im laufenden Jahr entsprechend spürbare Impulse erhalten.

Gleichzeitig dürfte es für viele Investoren schwierig bleiben, ihre Akquisitionsziele zu realisieren. Die Nachfrage nach Objekten an guten Lagen und mit entsprechender Qualität übersteigt das verfügbare Angebot deutlich. Zudem ist das Akquisitionspotenzial eng an die Kapitalbeschaffung geknüpft. Bereits im vergangenen Jahr waren Fonds und Anlagestiftungen sehr aktiv, und auch 2025 sind zahlreiche

Kapitalemissionen angekündigt. Auffällig ist dabei die hohe Taktung: Zeichnungsfristen fallen oft sehr kurz aus, was auf einen zunehmenden Zeitdruck bei der Mittelbeschaffung hindeutet.

Jedoch sind auch einige Herausforderungen zu bewältigen. Trotz des tieferen Zinsumfelds bleiben Finanzierungen anspruchsvoll, insbesondere bei Bauprojekten. Dies zeigt sich in bürokratischen Hürden, Verzögerungen im Bewilligungsprozess, tieferen Bekehrungswerten und insgesamt strengeren Finanzierungsbedingungen. Ein sorgfältiges Liquiditätsmanagement und eine solide Fremdfinanzierungsstruktur sind für betroffene Akteure daher unerlässlich. Zudem wird der Wohnbereich zunehmend zum Politikum. Mietzinsregulierungen nehmen zu und sorgen für zusätzliche Unsicherheit. Diese Eingriffe wirken auf viele Investoren abschreckend und könnten langfristig die Investitionsbereitschaft im Wohnsegment in den betroffenen Regionen dämpfen.



# Mietwohnungsmarkt

Viele Mietende haben Grund zur Freude: Der hypothekarische Referenzzinssatz wurde wie erwartet um 0.25% auf 1.50% gesenkt. Damit haben viele Anspruch auf eine Mietzinsreduktion von knapp 3%. Da Vermieter jedoch gestiegene Kosten und die Teuerung anrechnen können, fällt die effektive Reduktion in vielen Fällen geringer aus. Nimmt der Vermieter keine Anpassung vor, müssen Mietende die Senkung mit einem sogenannten Herabsetzungsbegehren selbst einfordern.

Für Haushalte auf Wohnungssuche hat sich die Lage nicht wesentlich entspannt, aber auch nicht weiter verschärft. Die Angebotsmieten stagnierten gegen Jahresende, und das Angebot an inserierten Mietwohnungen liegt zwar über dem Vorjahresniveau, hat sich jedoch nur leicht erhöht. Die derzeit belebte Bauaktivität schafft erst mittelfristig neuen Wohnraum, der zudem rasch von der Nachfrage absorbiert wird. In der kurzen Frist ist daher keine spürbare Entlastung zu erwarten – die angespannte Wohnsituation dürfte vorerst bestehen bleiben. Entsprechend dürften auch die Angebotsmieten in diesem Jahr weiter steigen, wenn auch weniger stark als im Vorjahr. Mit der wachsenden Diskrepanz

zwischen Angebots- und Bestandsmieten nimmt zudem der sogenannte Lock-in-Effekt zu: Viele Haushalte verzichten aus Kostengründen auf einen Umzug, selbst wenn sich ihre Wohnbedürfnisse verändert haben. Das verschärft die Fehlallokation von Wohnraum weiter.



## smzh für Sie

Unsere ExpertInnen unterstützen Sie bei der Optimierung Ihrer Hypothekarstrategie.

- Lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere ExpertInnen bewerten (CHF 390.- anstatt CHF 1'250.-).
- Vergleichen Sie Ihre Hypothek durch uns kostenlos.
- Für eine selbstständige Schnellbewertung können Sie auch unseren Bewertungsrechner nutzen: [www.smzh.ch/de/immobilienbewertung](http://www.smzh.ch/de/immobilienbewertung)



Rufen Sie uns unter +41 43 355 44 55 an oder vereinbaren Sie einen Termin online

## Über smzh

Die smzh ag ist ein unabhängiger Finanzdienstleister, der seinen Kunden mit einer umfassenden, transparenten und nachhaltigen Beratung in den Themenfeldern Finanzen & Anlagen, Vorsorge & Versicherungen, Hypotheken & Immobilien sowie Steuern & Recht zur Verfügung steht.

📍 Besuchen Sie uns in

Arosa · Aarau · Baden · Basel · Bern · Buchs SG · Chur · Frauenfeld · Luzern · Pfäffikon SZ · St. Gallen · Sursee · Zürich



**smzh ag**  
Tödistrasse 53, CH-8002 Zürich  
+41 43 355 44 55  
contact@smzh.ch  
www.smzh.ch

