



Aktuelle Beurteilung des Immobilienmarktes

Executive Summary

Marktumfeld

Die Bauwirtschaft erhält durch die Leitzinssenkung der SNB positive Impulse, auch wenn sich die konjunkturellen Aussichten weiter eingetrübt haben. Die Zahl der Baugesuche und Bewilligungen ist in den letzten Quartalen gestiegen und deutet auf eine höhere Bauaktivität als im Vorjahr hin. Dennoch dürfte der effektive Neuzugang tiefer ausfallen, als die Zahlen vermuten lassen, da ein wesentlicher Teil auf Ersatzneubauten entfällt.

Marktsegment Eigenheim

Die schweizweite Zunahme der Handänderungen sowie die anhaltend oder gar zunehmend positive Preisdynamik sprechen für eine robuste Marktaktivität. Die geringe Diskrepanz zwischen den steigenden Angebotspreisindizes und den Transaktionspreisindizes deutet darauf hin, dass die Verkäuferseite die Preisbildung dominiert und die Nachfrage dies grundsätzlich mitträgt.

Marktsegment Renditeimmobilien

Mit der Einführung eines Leitzinses von 0.00% gerät die altbekannte TINA-Problematik wieder in den Fokus. Entsprechend hält die Dynamik am Kapitalmarkt an, wo Immobilienanlagegefässe weiterhin hunderte Millionen an neuem Eigenkapital aufnehmen. Erste Anzeichen einer Renditekompression in Form sinkender Ankaufsrenditen sind bereits erkennbar.

Marktsegment Mieten

Die Angebotsmieten dürften 2025 je nach Region um 3% bis 4% gegenüber dem Vorjahr zulegen – etwas moderater als im ausserordentlichen Vorjahr, aber weiterhin deutlich über dem Niveau der Vorpandemiezeit. Angesichts des strukturellen Nachfrageüberhangs ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Marktlage kurzfristig merklich entspannt.

Prognose

	Preisentwicklung	Nachfrage	Angebot
Einfamilienhäuser	↗	↗	↔
Eigentumswohnungen	↗	↗	↔
Mietwohnungen	↗	↗	↔
Wohnrenditeimmobilien	↗	↗	↔

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

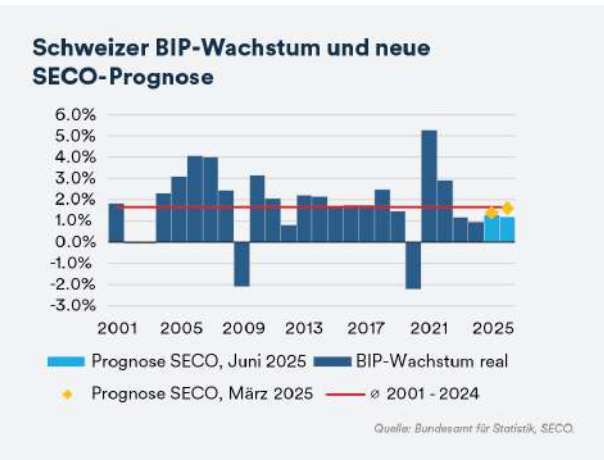
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die SNB hat den Leitzins erstmals auf 0.00% gesenkt und ist damit nur noch einen Schritt von Negativzinsen entfernt. An den Märkten verlaufen einzelne Zinssätze bereits seit Längerem im negativen Bereich. Die günstigen Finanzierungsbedingungen stützen insbesondere die Bauwirtschaft, was sich in einer zunehmenden Zahl an Baugesuchen und -bewilligungen zeigt. In der Industrie bleibt die Lage dagegen angespannt: Abgesehen von der chemisch-pharmazeutischen Branche leidet sie weiterhin unter schwacher Auslandsnachfrage. Das deutliche BIP-Wachstum im ersten Quartal geht vor allem auf aussergewöhnlich hohe Importe im Pharmasektor zurück – mutmasslich als Reaktion auf drohende Zölle unter der Trump-Administration. Für die kommenden Quartale zeichnet sich hingegen ein verhalteneres Bild ab: Die internationale Handelspolitik wirkt zunehmend belastend, und die neuen Konjunkturprognosen reflektieren eine vorsichtiger Einschätzung mit überwiegenden Abwärtsrisiken.

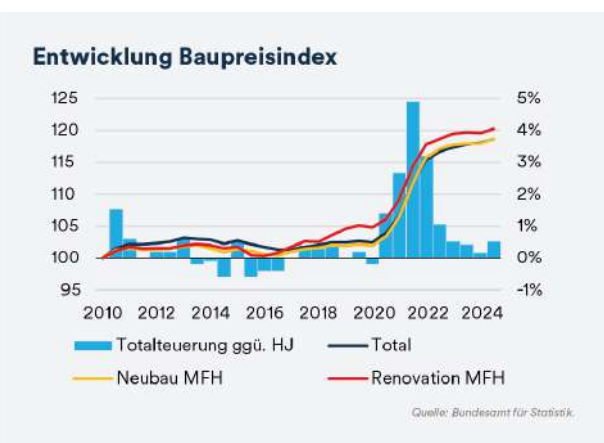
Angebot und Nachfrage

Das Bevölkerungswachstum liegt im laufenden Jahr laut Daten des Staatssekretariats für Migration leicht unter dem Vorjahreswert und dem Rekordstand von 2023, bleibt jedoch klar über dem Niveau der Vor-Pandemie-Jahre. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt entsprechend hoch, insbesondere in städtischen Mietwohnungsmärkten. Gleichzeitig ist Kaufen derzeit vielerorts deutlich günstiger als Mieten mit spürbaren Auswirkungen: Die Zahl der Handänderungen bei Eigenheimen nimmt zu, ebenso die Transaktionspreise.

Auf der Angebotsseite ist mit einem leicht höheren Zugang an Neubauwohnungen zu rechnen als im Vorjahr. Die Rahmenbedingungen für die Baubranche sind weiterhin günstig, auch wenn die Baupreise zuletzt wieder leicht angestiegen sind. Da es sich jedoch häufig um Ersatzneubauten handelt, wird vielerorts lediglich bestehender Wohnraum ersetzt statt ausgeweitet. Die Bautätigkeit erscheint damit umfangreicher, als



sie tatsächlich ist. Die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage dürfte entsprechend grösser ausfallen, als es die gängigen Indikatoren vermuten lassen. Ein Umstand, der sich voraussichtlich auch in den im September veröffentlichten Leerstandszahlen widerspiegeln dürfte.



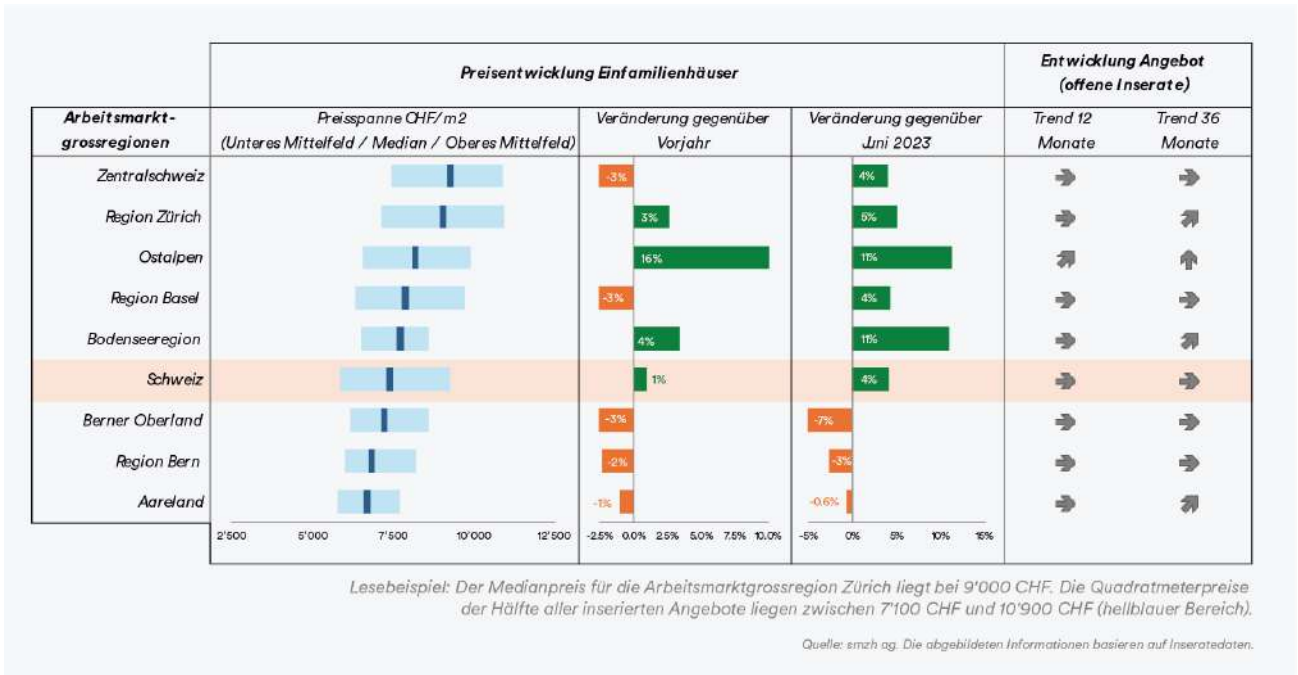
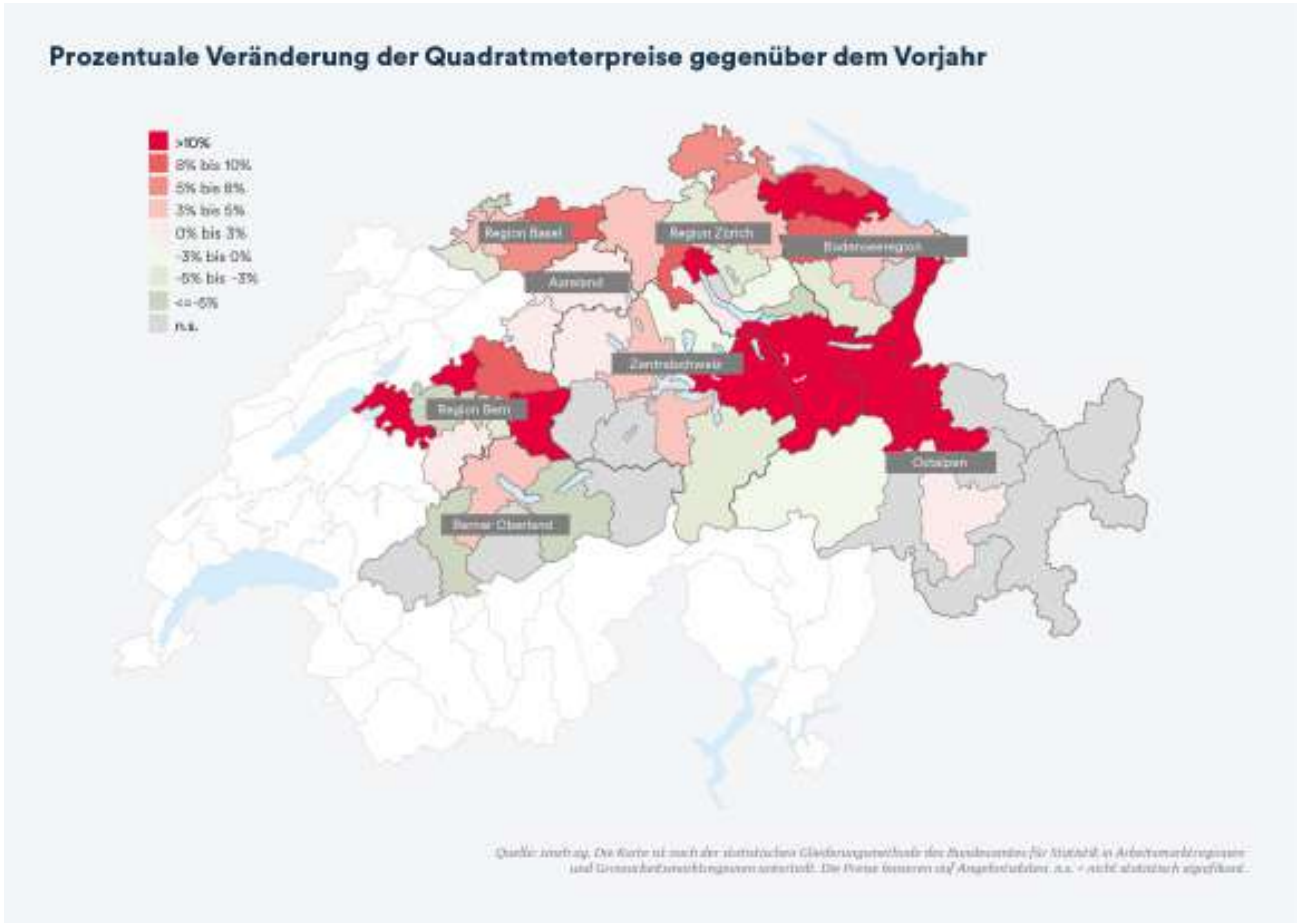
Preisausblick Eigenheim

Der Anstieg der Handänderungen bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern hält an und spiegelt eine erhöhte Liquidität sowie eine weiterhin aktive Nachfrageseite wider. Entsprechend ziehen auch die Preise an. Die Diskrepanz zwischen Angebots- und Transaktionspreisindizes ist gering, einzig bei Eigentumswohnungen zeigt sich eine leichte Abweichung. Das deutet auf einen Verkäufermarkt hin, in dem die Eigentümer die Preissetzung bestimmen und die Nachfrage bereit ist, diese mitzutragen.

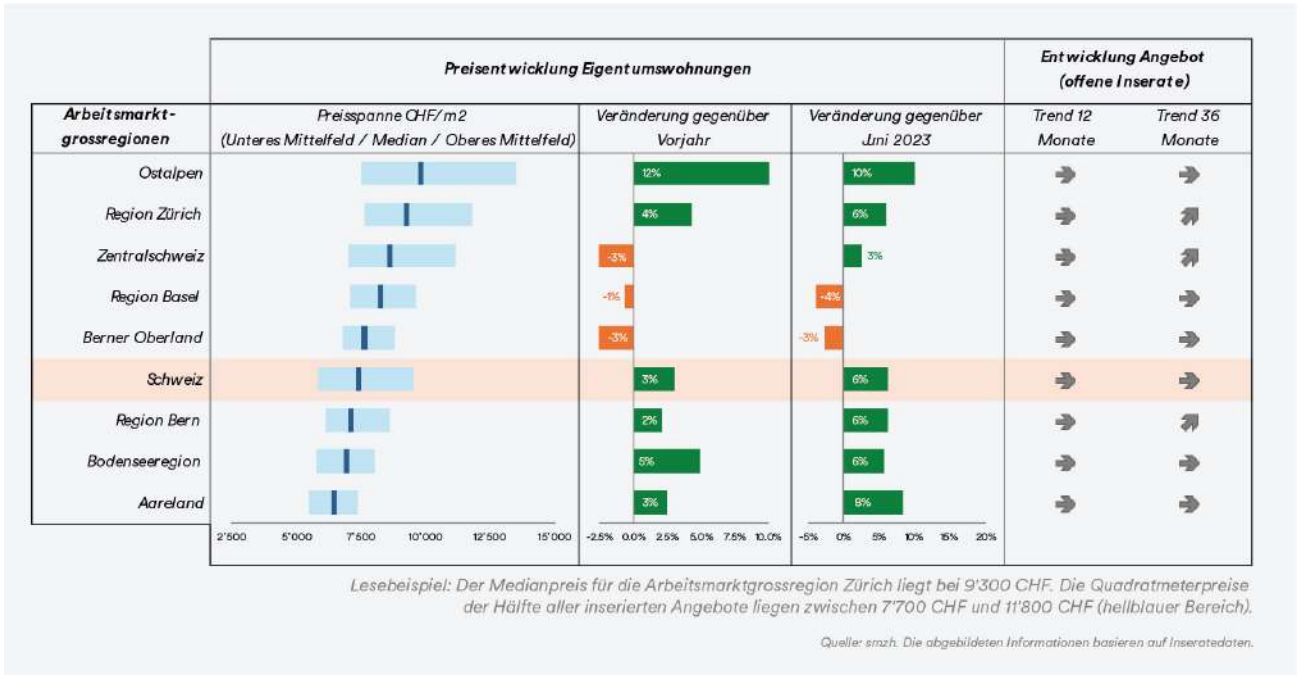
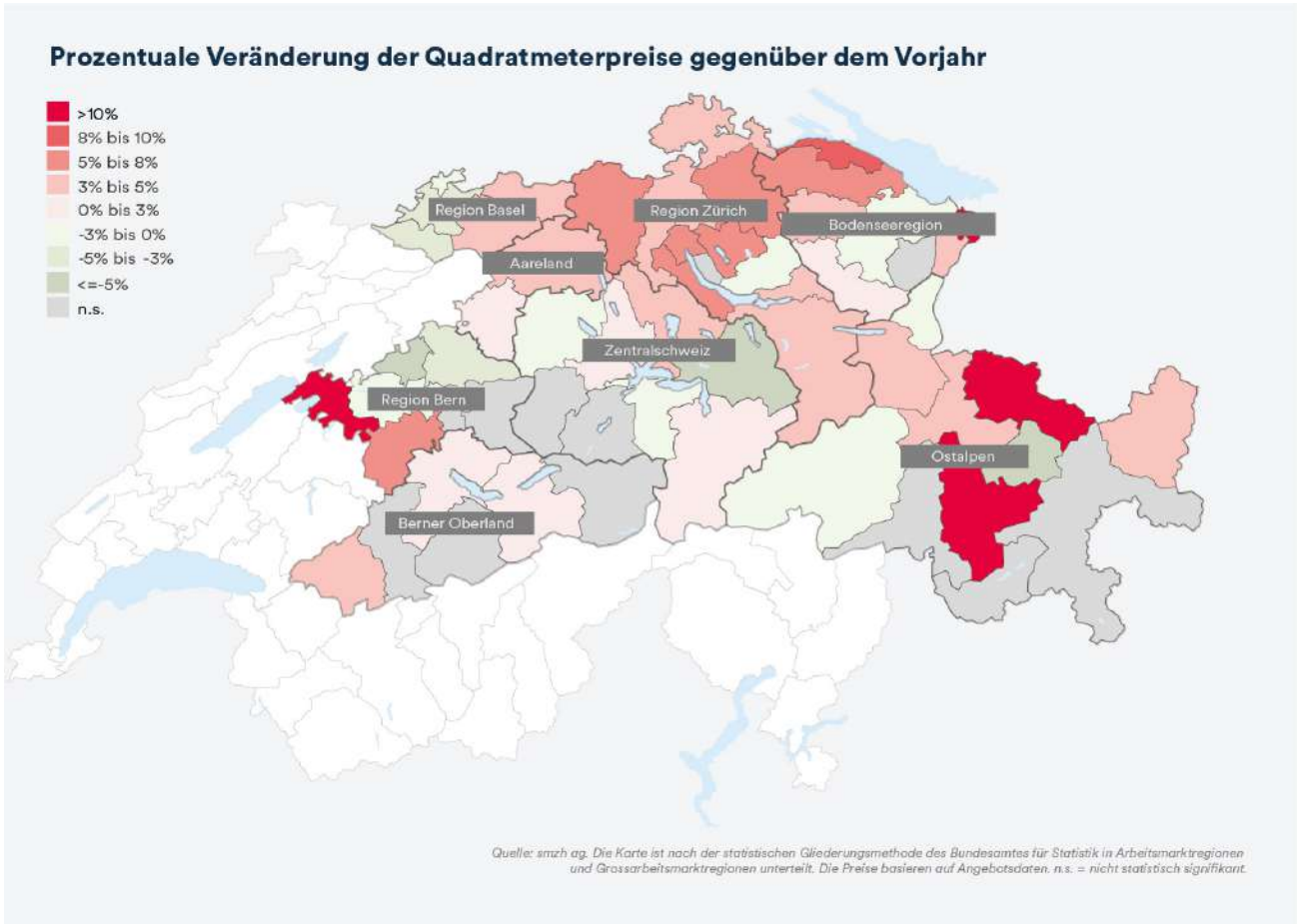
Die Nachfrage wird zusätzlich gestützt durch nochmals leicht verbesserte Finanzierungsbedingungen. Auch der

Kreditappetit der Banken hat wieder zugenommen – zumindest im Segment selbstgenutzten Wohneigentums. Vor diesem Hintergrund ist im laufenden Jahr mit einem weiteren Preisanstieg von 3% bis 4% bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern zu rechnen. Zu beachten ist jedoch, dass die Leitzinssenkung auf 0% vorerst die letzte war, von der SARON-Hypotheken profitieren. Und trotz tiefem Zinsniveau ist eine hohe Belehnung nicht selbstverständlich, da zwischen den Banken teils erhebliche Unterschiede bestehen, bedingt durch interne Vorgaben, Risikobereitschaft und Marktpositionierung.

Preisentwicklung Einfamilienhäuser (Stand Juni 2025)



Preisentwicklung Eigentumswohnungen (Stand Juni 2025)





Renditeimmobilien

Mit der Leitzinssenkung auf 0.00% rückt die altbekannte TINA-Problematik – «There is no alternative» – erneut in den Fokus, insbesondere für institutionelle Investoren. Geldmarktzinsen wie auch Anleiherenditen notieren wieder bei bzw. nahe null. In einem Umfeld ohne risikolosen Zins, zumindest in Franken, bleibt die Suche nach attraktiven Coupons eine zentrale Herausforderung. Davon profitieren vor allem Renditeimmobilien.

Die Stimmung an den Kapitalmärkten gegenüber Immobilienanlagen bleibt entsprechend positiv. Zahlreiche Kapitalerhöhungen, die weiterhin grösstenteils überzeichnet werden, zeugen vom ungebrochenen Anlegerinteresse. Immobilien überzeugen nicht nur durch stabile Cashflows und ihre geringe Korrelation zu geopolitischen Schocks, sondern auch durch die Aussicht auf Kapitalgewinne bei weiterer Renditekompression im Tiefzinsumfeld.

Denn das aufgenommene Kapital muss auch investiert werden – ein Umstand, der den Transaktionsmarkt deutlich in Richtung Verkäufermarkt verschiebt. Eine hohe Nachfrage trifft auf ein knappes Angebot an qualitativ hochwertigen Objekten in Bestlagen. Die Folge: Die Ankaufrisrenditen dürften weiter sinken. In Kombination mit rückläufigen Leerständen und steigenden Mieten steigen die zu erwartenden Buchgewinne auf den Anlagewert.

Private Investoren geraten dabei zunehmend ins Hintertreffen. Ihnen fehlen meist die Eigenkapitalressourcen institutioneller Vehikel, die sich am Kapitalmarkt frisches Geld beschaffen können. Zwar sorgt das tiefere Zinsniveau für eine gewisse Entlastung, und auch der Hypothekarmarkt beginnt sich allmählich zu normalisieren. Doch Banken bleiben bei der Finanzierung, insbesondere von Bauprojekten, nach wie vor zurückhaltend. Erst mit einer stabileren Zinskurve, dem Abklingen der CS-UBS Nachwirkungen und der vollständigen Umsetzung von Basel III dürfte sich die Finanzierungslage entspannen. Bis dahin bleiben alternative Finanzierungsformen essenziell – nicht nur zur Optimierung der Eigenkapitalrendite, sondern oft als Voraussetzung für die Realisierung des Projekts selbst.

Attraktivität der Cashflow-Renditen von Immobilienanlagen



Performance von indirekten Immobilienanlagen



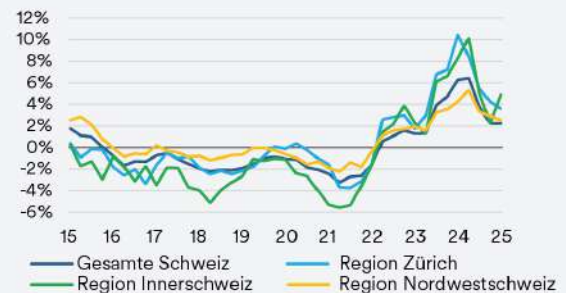
Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt zeigt sich zweigeteilt: Einerseits nimmt die Zahl der Inserate zu, andererseits verkürzen sich die Insertionszeiten spürbar. Das spricht für einen dynamischen, zugleich aber weiterhin angespannten Mietermarkt. Die Angebotsmieten, die besonders im Jahr 2024 stark gestiegen sind, legen nun je nach Region etwas moderater um 3% bis 4% zu - weniger als im Vorjahr, aber weiterhin deutlich über dem Niveau der Zeit vor der Pandemie. Angesichts der anhaltenden Angebotsknappheit, die vor allem auf die stockende Bautätigkeit zurückzuführen ist, dürften die Mieten bis Jahresende regional unterschiedlich nochmals um 1% bis 3% steigen.

Ob die jüngste Leitzinssenkung zu einer baldigen Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes führen wird, ist schwer abzuschätzen. Zuletzt wurde der Satz im Juni unverändert belassen, während der zugrunde liegende Durchschnittzinssatz von 1.53 auf 1.44 Prozent gesunken ist. Da ein grosser Teil der bestehenden Hypotheken derzeit nicht oder kaum über diesem Satz liegt, ist bei anhaltend

tiefen Hypothekarzinsen sehr wahrscheinlich im vierten Quartal mit einer Senkung auf 1.25% zu rechnen. Das würde zwar bestehende Mieter entlasten, zugleich aber die Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten weiter vergrössern.

Mietpreisentwicklung nach Region



Bemerkung: Preisveränderung gegenüber Vorjahr.
Quelle: Wüest Partner, SNB



smzh für Sie

Unsere ExpertInnen unterstützen Sie bei der Optimierung Ihrer Hypothekarstrategie.

- Lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere Expert:innen 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



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

Über uns

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 online oder 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