Schweizer Immobilienmarkt

In bester Form oder überhitzt?

Dr. Julia Selberherr

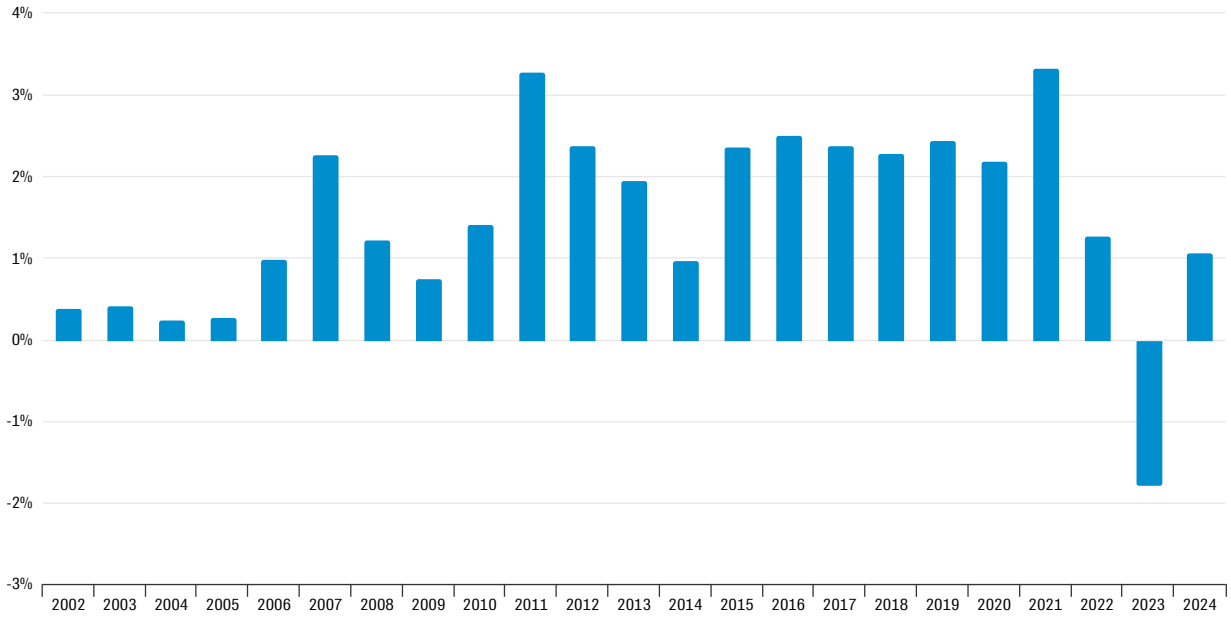
12. Dezember 2025

wüestpartner

Auf die kurze Zäsur folgt der neue Run auf Immobilien

Entwicklung der Wertänderungsrendite

(alle Liegenschaften)

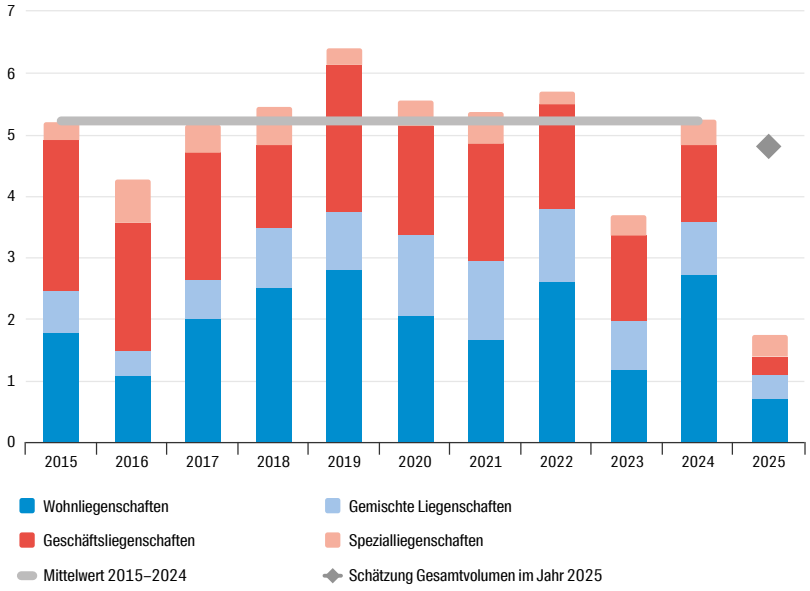


Stand: 2024. Quellen: MSCI, Wüest Partner

Klares Signal für zurückgekehrtes Vertrauen – breit abgestützter Aufschwung bei Schweizer Renditeliegenschaften

Transaktionsvolumen von Renditeliegenschaften

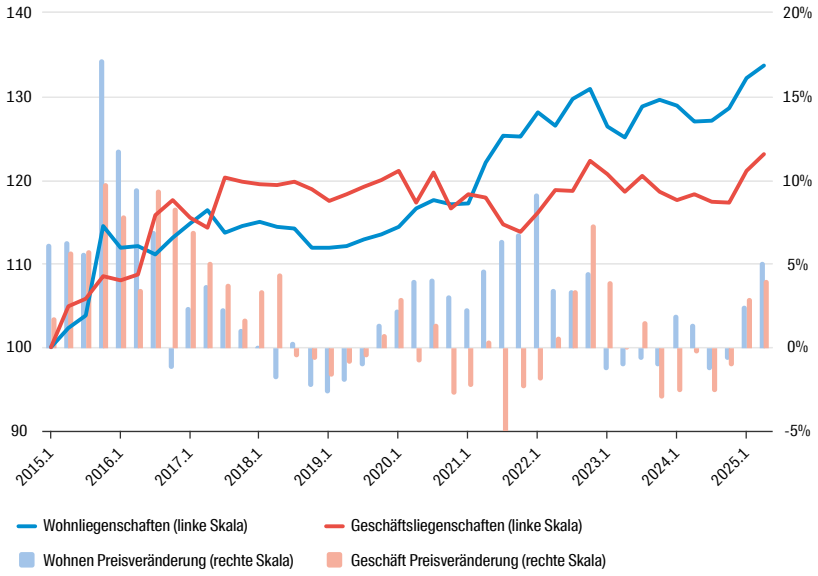
(in Mrd. CHF)



Stand: Ende August 2025. Quelle: Wüest Partner

Transaktionspreise von Renditeliegenschaften

(qualitätsbereinigte Preisentwicklung)



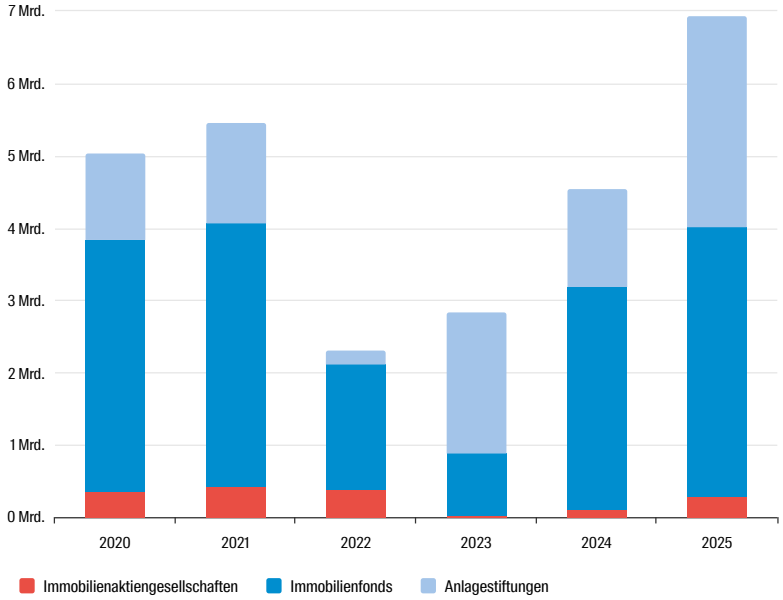
Linke Skala: Transaktionspreise indexiert (Index 1. Quartal 2015 = 100)
Rechte Skala: Preisveränderungen im Vergleich zum Vorjahresquartal

Stand: 2. Quartal 2025. Quelle: Wüest Partner

Primärmarktaktivität erreicht mehrjähriges Hoch und starke Performance bei indirekten Anlagen

Entwicklung der Kapitalmarkttransaktionen

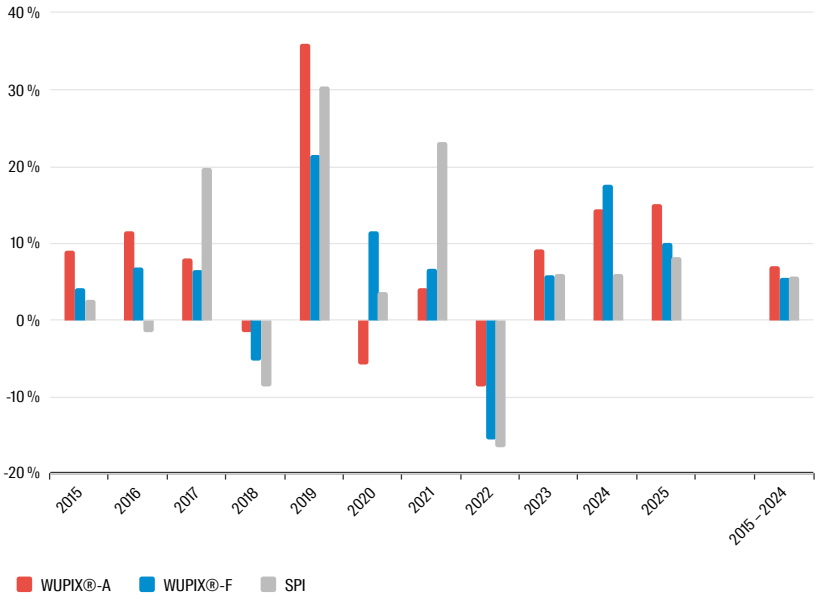
(Kapitalerhöhungen in Mrd. CHF)



Stand: Ende September 2025. Quellen: Swiss Finance & Property, Wüest Partner

Indirekte Anlagegefässe

(jährliche Performances)

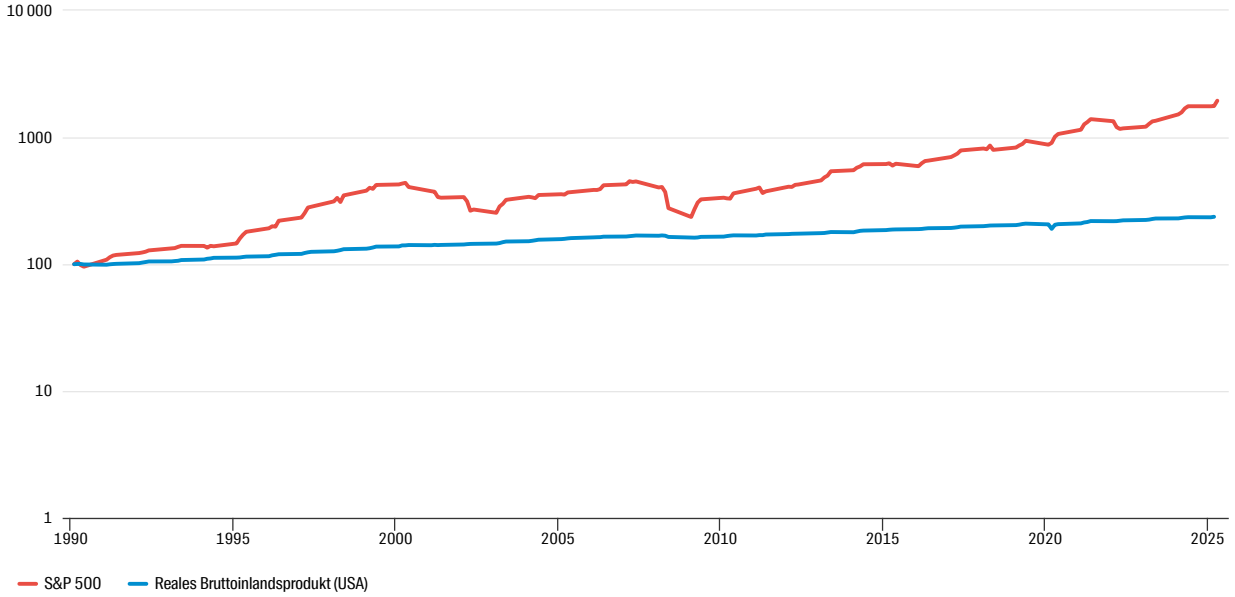


Stand 2025: Januar bis September 2025. Quellen: LSEG, Wüest Partner

In den USA öffnet sich die Schere zwischen Börsenentwicklung und realwirtschaftlicher Dynamik immer weiter

USA: Wirtschaftsentwicklung und Aktienmarkt

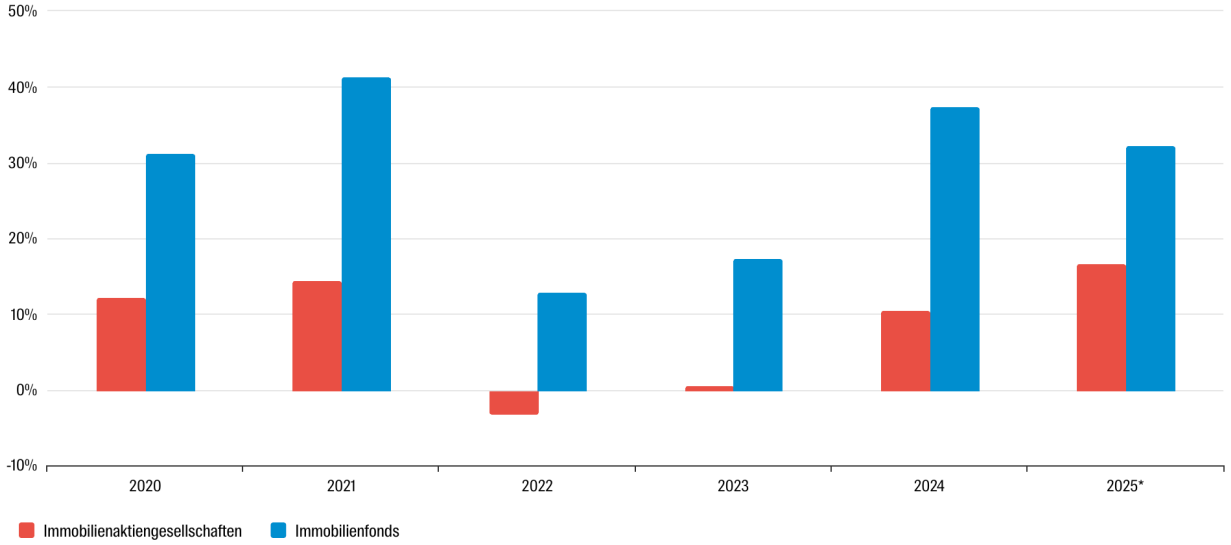
(Index 1. Quartal 1990 = 100, logarithmische Skalierung)



Stand: 2./3. Quartal 2025. Quellen: FRED, investing.com. Berechnung und Darstellung: Wüest Partner

In volatilen Zeiten: Steigenden Agios indirekter Immobilieninvestments

Entwicklung der Agios



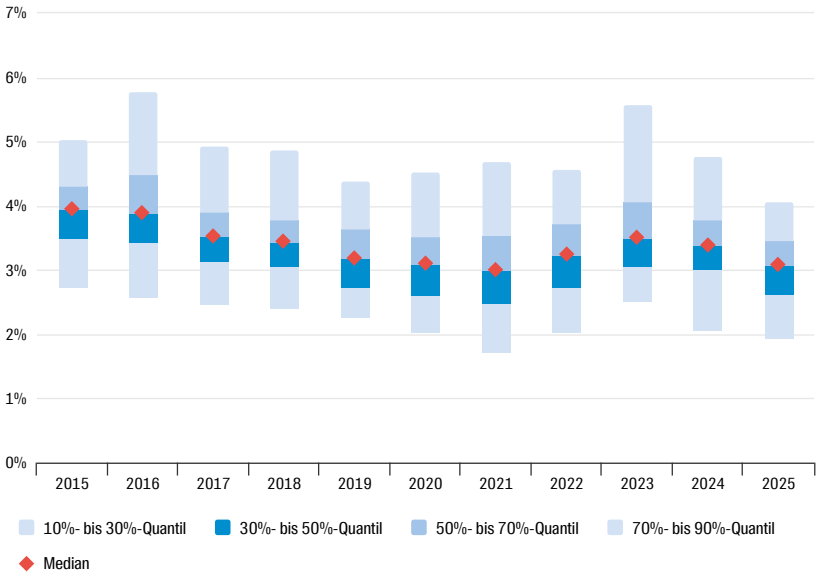
Stand: jeweils Jahresende.
* 2025: Ende September.

Quellen: LSEG, Swiss Finance & Property, Wüest Partner

Direkte Anlagen – Nettoanfangsrenditen spürbar gesunken

Nettoanfangsrenditen von Renditeliegenschaften

(alle Nutzungen, basierend auf Immobilientransaktionen in der Schweiz)

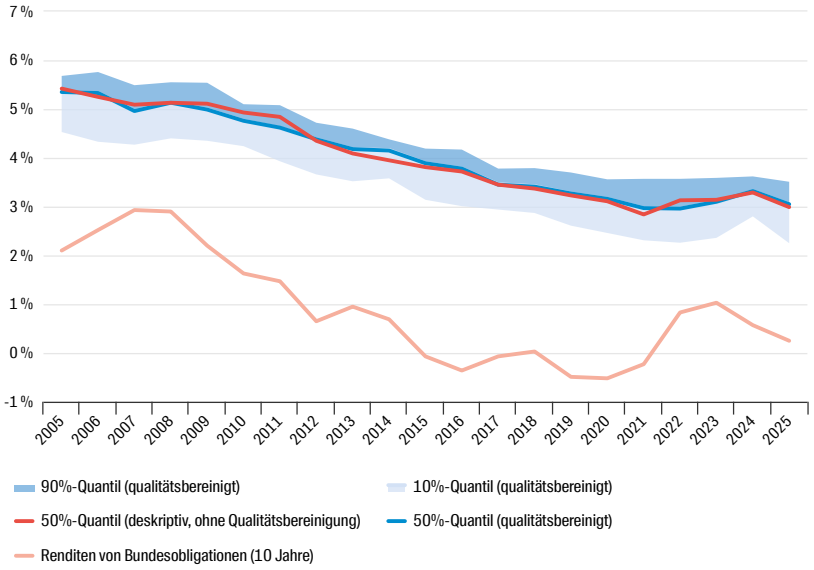


Nettoanfangsrendite (vor CAPEX): Quotient aus Nettomieteinnahmen zum Bruttokaufpreis. Das 50-Prozent-Quantil (Median, rote Markierung) bildet die Grenze zwischen tiefen und hohen Renditen.

Stand: 2. Quartal 2025. Quelle: Wüest Partner

Transaktionen von Wohnrenditeliegenschaften: Nettoanfangsrenditen (vor CAPEX)

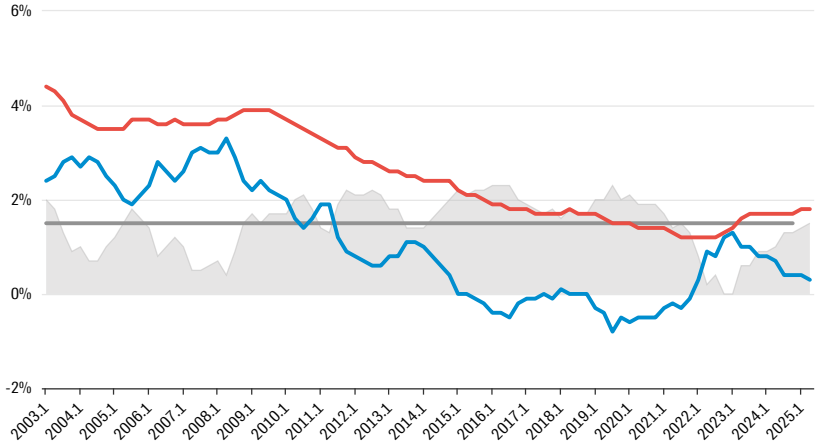
(mit und ohne Qualitätsbereinigung)



Stand: August 2025. Quelle: Wüest Partner

Aktuelle Risikoprämie liegt bei den Topobjekten nominal wie real nahe dem Durchschnitt 2003–2024

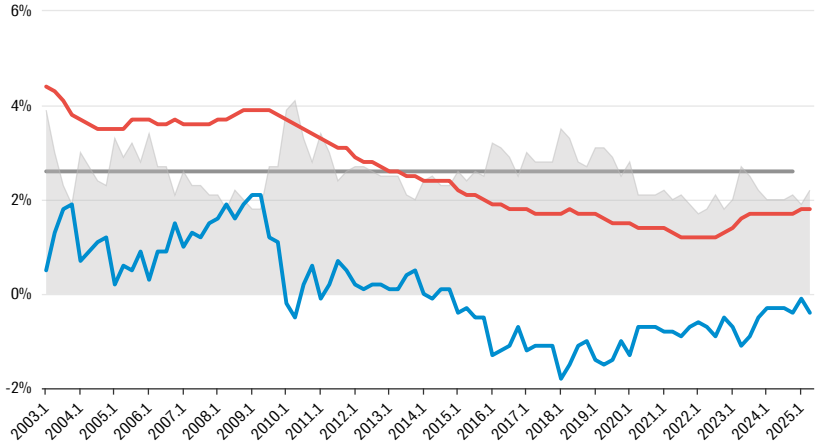
Nominaler Renditespread: Spitzenrenditen in Zürich und Schweizer Anleihenrenditen



- Spitzenrenditen (tiefste Nettoanfangsrenditen für Topobjekte in Zürich)
- Nominale Renditen von Bundesobligationen (Laufzeit: 10 Jahre)
- Nominaler Renditespread (Differenz: Spitzenrendite minus nominale Rendite für Bundesobligationen)
- Durchschnitt nominaler Renditespread (1. Q. 2003 bis 4. Q. 2024)

Stand: 2. Quartal 2025. Quellen: SNB, Wüest Partner

Realer Renditespread: Spitzenrenditen in Zürich und Schweizer Anleihenrenditen



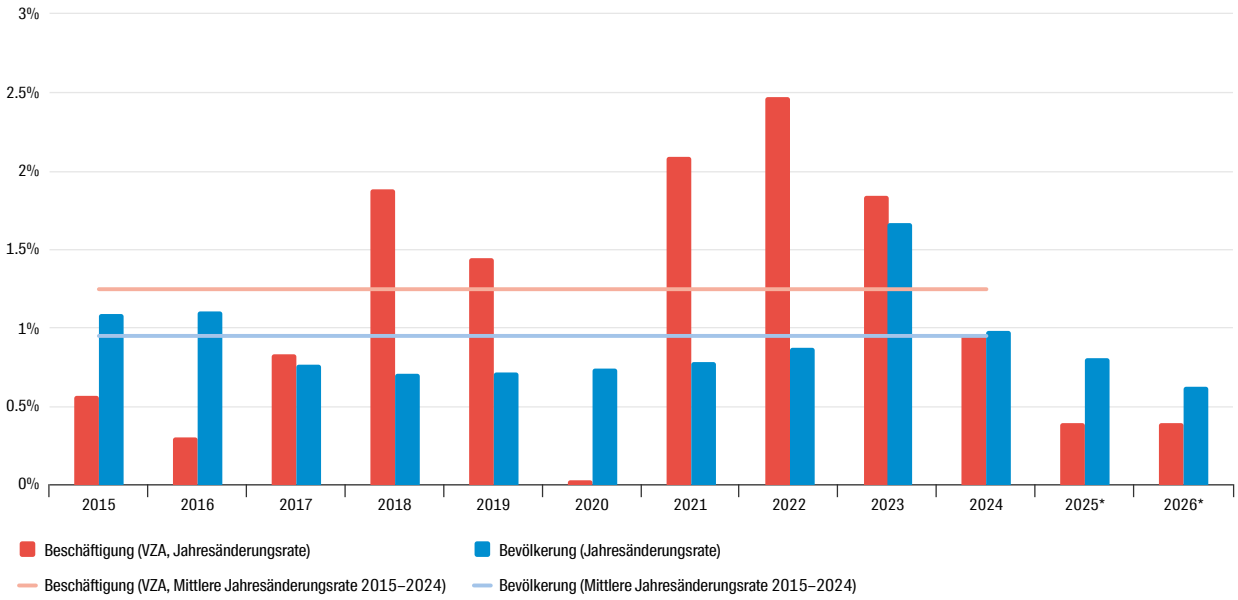
- Spitzenrenditen (tiefste Nettoanfangsrenditen für Topobjekte in Zürich)
- Reale Renditen von Bundesobligationen (Laufzeit: 10 Jahre)
- Realer Renditespread (Differenz: Spitzenrendite minus nominale Rendite für Bundesobligationen)
- Durchschnitt realer Renditespread (1. Q. 2003 bis 4. Q. 2024)

Stand: 2. Quartal 2025. Quellen: SNB, Wüest Partner

Nachlassendes Beschäftigungswachstum dämpft Zusatznachfrage nach Wohnraum

Entwicklung der Beschäftigung und Bevölkerung: Veränderungsraten gegenüber Vorjahr

(in Prozent)



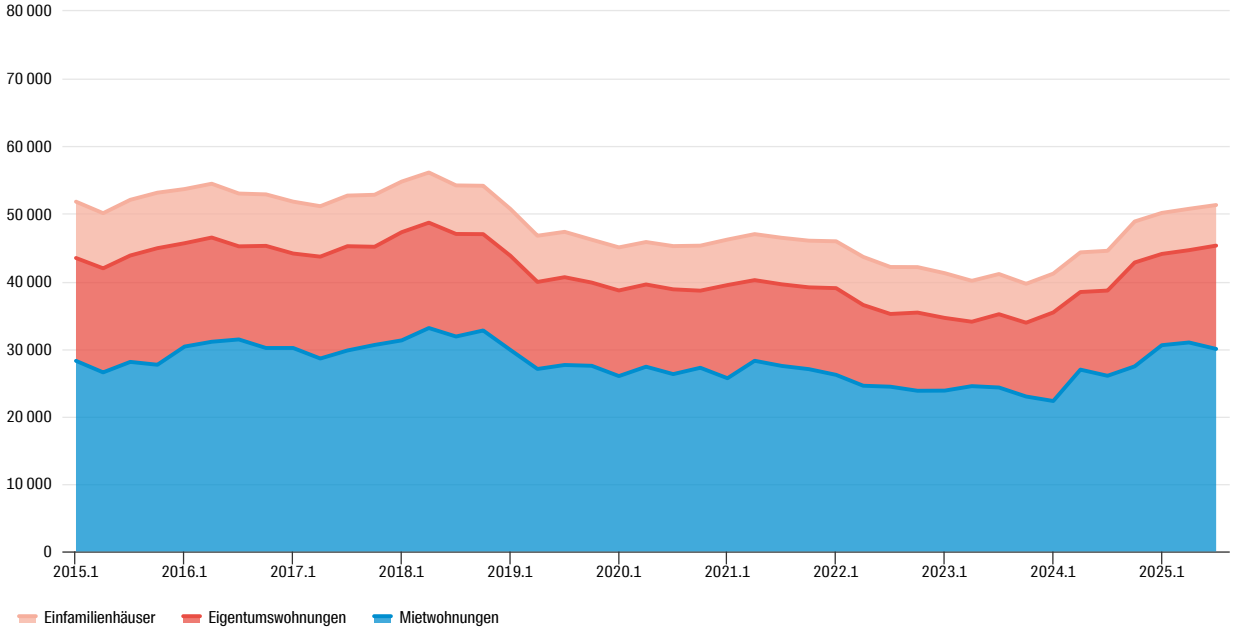
Hinweise: VZA = Vollzeitäquivalente, Bevölkerung = Ständige Wohnbevölkerung* Prognosewerte

Stand: 2024. Quelle: BFS; Prognosen, Berechnung und Darstellung: Wüest Partner

Etwas mehr Dynamik bei der Neubautätigkeit, aber Bauaktivität verbleibt vorerst relativ tief

Baubewilligungen: Anzahl Wohneinheiten

(Neubau, gleitende Jahressummen)

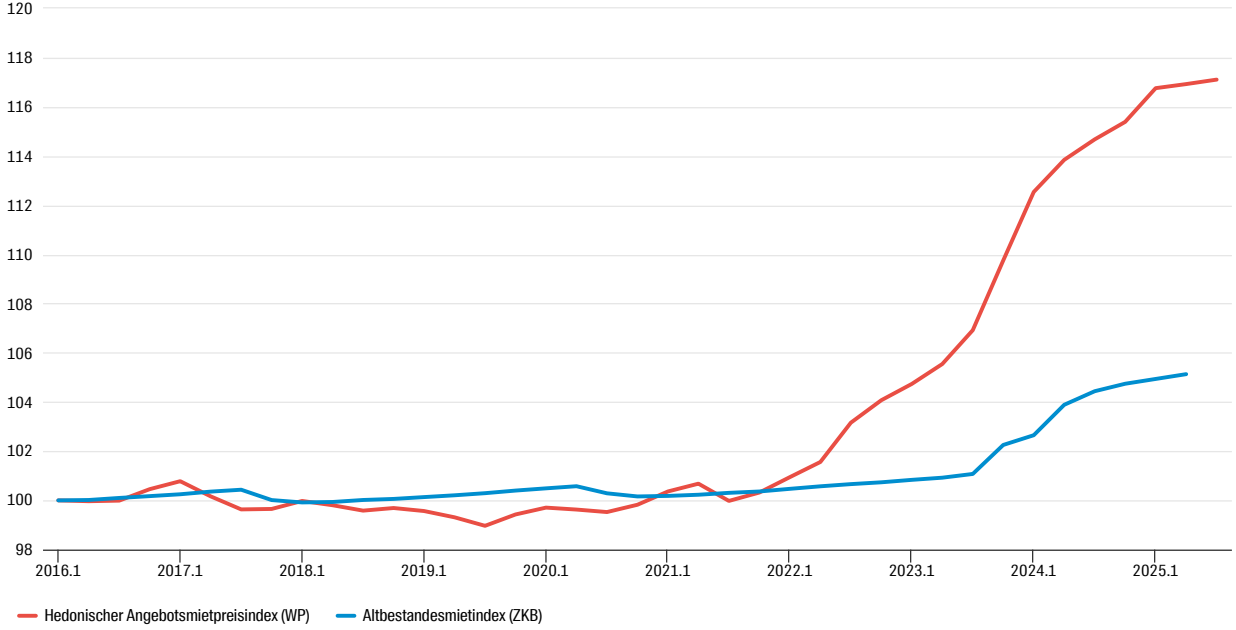


Stand: 3. Quartal 2025. Quellen: Infopro Digital, Wüest Partner

Nach starken Mietpreisanstiegen deutliche Entschleunigung bei der Zusatznachfrage nach Wohnraum zu erwarten

Mietwohnungen: Entwicklung der Mieten

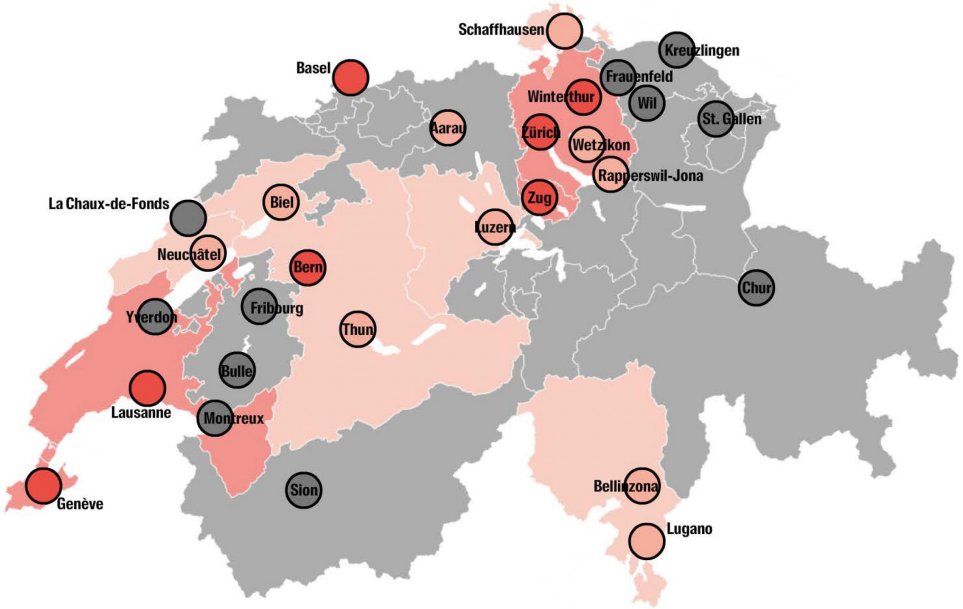
(Index 1. Quartal 2016 = 100)



Stand: 2. resp. 3. Quartal 2025. Quellen: ZKB, Wüest Partner

Der Immobilienmarkt vor verschärften Regulierungen? Zunehmende Mietregulierungen in Städten

Stand 2023 in grösseren Städten



Regulierungsaktivitäten:

- Kaum oder nur wenig Aktivität
- Mittlere Aktivität
- Hohe Aktivität

Berücksichtigte Regulierungsaktivitäten:

- Vorkaufsrecht der Gemeinden
- Vorgaben zu preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum
- Formularpflicht
- Einschränkungen bei Kurzzeit-Vermietung (Lex AirBnb)
- Mietpreisregulierungen

Verschärfung der Regulierungen

Wohnschutz & Mietrecht

Mietpreisdeckel / Mietpreis-bremsen bei Abbruch/Sanierung

Transparenz Anfangsmieten / Mietrechts-Revision

Kurzzeitvermietung

Nächtelimits & Bewilligungspflicht (z. B. Luzern, Vaud)

Bodenpolitik

Vorkaufsrechte für Gemeinden/Kantone

Lex Koller: immer wiederkehrende Verschärfungsdebatte

Raumplanung

RPG-2: Begrenzung Bauten ausserhalb Bauzonen

Mobilisierung Bauland (Baupflicht, Mindestdichte)

Bau- & Zonenordnungen

Pflichtanteile günstiger Wohnungen

Weniger Parkplätze / autoarme Projekte

Energie & Klima

Vorgaben zu grauer Energie & Kreislauf

PV-/Ladepflicht, strengere Heizungsersatz-Regeln

Ausblick 2026: Moderates Plus bei den Preisen

	Wohnen	Geschäft
2015–2025	+33.7%	+15.4%
2015–2025 (Jahreswachstumsraten)	+2.6%	+1.6%
2. Q. 2024 bis 2. Q. 2025	+5.2%	+4.1%
1. Q. 2025 bis 2. Q. 2025	+1.1%	+1.7%
Vorheriger Peak	4.Q.2022	2.Q.2022
Veränderung seit vorherigem Peak	+2.1%	+0.7%

Prognosen 2026

Wohnrenditeliegenschaften:
+1.5 – 2.0%

Geschäftsliegenschaften:
stabil

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Julia Selberherr

julia.selberherr@wuestpartner.com

wüestpartner