

## Immobilienmarkt 2025

Autor: Antonio Federico | MRICS

Der Immobilienmarkt in der Schweiz zeigte sich 2024 von seiner starken Seite. 2025 soll ebenfalls ein gutes Jahr werden. Die Haupttreiber bleiben die Gleichen. Es sind die Konjunkturentwicklung, die Bevölkerungszunahme, die Bautätigkeit und die Zinsen. Im vorliegenden Bericht geben wir Ihnen zu den Kategorien Eigenheime, Ferienwohnungen und direkte Kapitalanlagen eine kurze Übersicht der aktuellen Themen.

Hinweis: Die in diesem Fachbericht gewählte männliche Form bezieht sich immer zugleich auf weibliche, männliche und anderweitige Geschlechteridentitäten.

### Konjunkturentwicklung

Die jüngsten Entwicklungen rund um die Ankündigung, Einführung und Widerrufung der Zollerhöhungen durch den amerikanischen Präsidenten Donald Trump haben die Märkte weltweit erschüttert. Die bisherigen Prognosen zu den Konjunkturentwicklungen 2025 haben keine Gültigkeit mehr, da – je nach Szenario – die Auswirkungen der 31 Prozent US-Zölle einen wesentlichen Einfluss auf das Bruttoinlandprodukt (BIP) der Schweiz und die Wachstumsprognose hätten.

Aufgrund des unklaren Ausmasses sind die BIP-Prognosen für 2025 von den führenden Instituten (SECO, KOF, UBS, Raiffeisen, BAK) nach unten (2025 = 1.2 Prozent, real) korrigiert worden. Diese Unsicherheiten haben einen negativen Effekt für die weltweiten Märkte. Es bleibt die Entwicklung zum Thema US-Zölle in den kommenden Wochen und Monaten abzuwarten und zu beobachten. Die Arbeitslosenquote wird für 2025 auf 2.8 Prozent geschätzt. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) geht für 2025 zudem von einer Inflation von 0.4 Prozent aus.

### Wanderungssaldo

Die Schweiz ist ein attraktives Einwanderungsland und die Einwanderung ist einer der wesentlichen Treiber in der Immobilienökonomie. 2023 betrug der Wanderungssaldo 139'100 Personen. Diese hohe Zahl kam auch wegen den Flüchtlingen aus der Ukraine zustande. 2024 wurden 87'100 Personen gezählt, was ebenfalls über dem langjährigen Durchschnitt lag. Wächst die Einwohnerzahl, so steigt die Nachfrage nach Immobilien. Diese Korrelation ist nachweisbar und verständlich. Die ständige Wohnbevölkerung erreichte per 31. Dezember

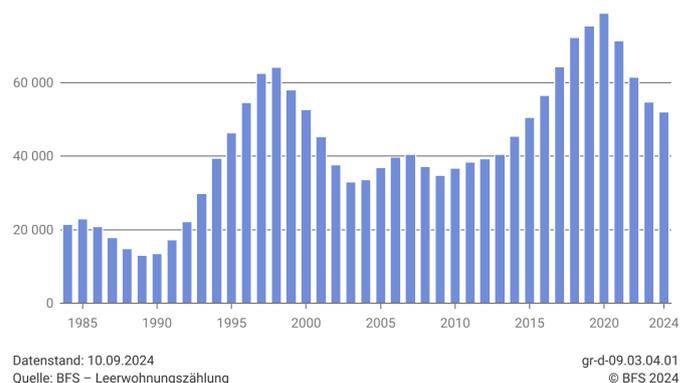
2024 mit 9'048'900 Einwohner einen neuen Höchststand. Gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS) wird die Bevölkerung auch in den nächsten drei Jahren um jeweils ein Prozent wachsen. Bis 2045 wird die Einwohnerzahl in der Schweiz auf 10.7 Millionen geschätzt.

### Bautätigkeit

Die Produktion von neuen Wohnungen und das laufende Angebot vermögen die grosse Nachfrage nach Wohnflächen in der Schweiz nicht zu decken. Die Leerwohnungsziffer liegt aktuell bei 1.08 Prozent (oder 51'974 Einheiten). Dabei handelt es sich um leerstehende Miet- und Eigentumswohnungen.

Die Angebote sind dabei nicht flächendeckend gleich. Lokale Gegebenheiten spielen eine wichtige Rolle. Die niedrigste Leerwohnungsquote verzeichnet mit 0.39 Prozent der Kanton Zug, die höchste mit 2.98 Prozent der Kanton Jura.

Entwicklung der Leerwohnungen und der Leerwohnungsziffer, 1984–2024



Die Wohnbautätigkeit geht trotz Wohnungsknappheit zurück. Dieser Trend hält seit einigen Jahren an und hat in Kombination mit dem positiven Wanderungssaldo einen wert- und preistreibenden Effekt.

### Zinsen und Basel III

Die Zinsen für Hypothekengeschäfte sind momentan attraktiv. Nach den Zinserhöhungen 2022 und 2023 haben sich die Zinssätze wieder auf einem niedrigen Niveau eingependelt. So können auf dem Markt heute die folgenden Durchschnittssätze für Hypothekengeschäfte beobachtet werden:

SARON-Hypothek	0.95 Prozent
fest 3 Jahre	1.33 Prozent
fest 5 Jahre	1.48 Prozent
fest 7 Jahre	1.62 Prozent
fest 10 Jahre	1.79 Prozent
variabel	2.83 Prozent

Die tiefen Zinsen treiben den Immobilienmarkt und die Wertentwicklung. Mit den tiefen Zinsen wird im Gegensatz zu den Jahren 2022 und 2023 das Kaufen auch wieder günstiger als das Mieten.



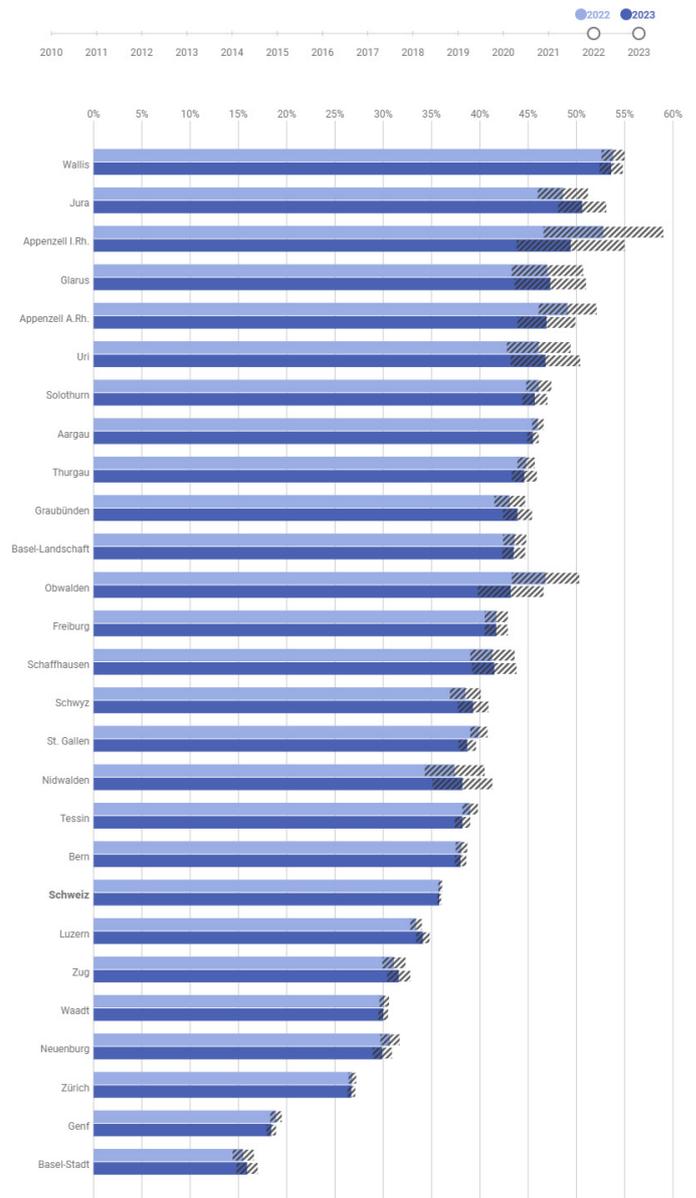
Am 1. Januar 2025 sind die Basel III-Regulierungen in Kraft getreten. Mit Basel III werden höhere Anforderungen an das Eigenkapital vorgeschrieben, Verschuldungsgrenzen eingeführt und strengere Liquiditätsstandards definiert. Mit dieser Regulierung sollen die Banken gestärkt und die Risiken minimiert werden. Um die höheren Anforderungen zu erfüllen, werden die Banken die Margen anpassen, ihre Prozesse optimieren und ihr Hypothekarportfolio neu ausrichten. Der Erhalt einer Finanzierung wird für zweitklassige Kreditnehmende schwieriger und teurer. Betroffen sind hier hauptsächlich Renditeliegenschaften und Neubauprojekte. Erwartet werden aber auch die Umsetzung von höheren Margen für «normale» Einzelfinanzierungen und eine strikere Anwendung des Niederstwertprinzips. Dies wird im Falle von sinkenden Werten eine Kreditvergabe wesentlich einschränken.

**Eigenheime**

Die durchschnittliche Wohneigentumsquote beträgt in der Schweiz 35.8 Prozent, d.h. es leben rund 1.4 Millionen Haushalte im Wohneigentum. Die Unterschiede sind kantonal erheblich. Während Basel-Stadt eine Quote vom 15.9 Prozent ausweist, leben im Kanton Wallis 53.6 Prozent im eigenen Haushalt.

Der Wunsch nach Wohneigentum ist ungebremst. Der Schweizer Immobilienmarkt hat diesbezüglich noch Potenzial.

Wohneigentumsquote, nach Kanton 2022 – 2023



Stand der Daten: 31.12.2023

Quelle: BFS – SE, GWS

© BFS 2025

Nach einer Entschleunigung der starken Nachfrage, welche im Sommer 2023 ihren Tiefstand hatte, ist die Nachfrage nach Wohneigentum 2024 wieder zurückgekehrt. Nach wie vor ist für den Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses die Tragbarkeit, vor allem bei jüngeren Personen, eine nicht unwesentliche Hürde. Dabei gehen die Finanzinstitute von einem kalkulatorischen Zinssatz von fünf Prozent aus und prüfen, ob die Tragbarkeit unter diesem Stresstest gegeben ist.

Das nachfolgende Berechnungsbeispiel zeigt die entsprechenden Parameter bei einem Musterobjekt mit einem Verkaufspreis von CHF 1'000'000.

80 Prozent	Fremdkapital
20 Prozent	Eigenkapital
15 Jahre	Amortisationsdauer der 2. Hypothek
5 Prozent	Kalkulatorischer Zinssatz pro Jahr

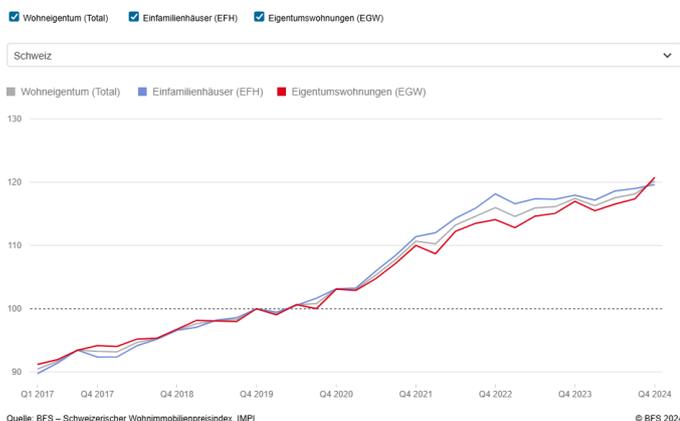
CHF 40'000	Zinskosten
CHF 10'000	Amortisation 2. Hypothek
CHF 8'500	Nebenkosten, Rückstellungen
CHF 58'500	Kalkulatorische Wohnkosten pro Jahr
CHF 175'500	Nötiges Bruttoeinkommen pro Jahr

Eine Analyse der aktuell inserierten Verkaufsobjekte auf dem Schweizer Immobilienmarkt zeigt, dass lediglich 31 Prozent der Angebote bis zu einem Bruttojahreseinkommen von CHF 150'000 tragbar wären. Das heisst, der Immobilienmarkt ist vorwiegend für die höhere Mittelschicht erschwinglich. 64 Prozent aller Angebote erfordern ein Bruttojahreseinkommen von mindestens CHF 250'000. Oder anders ausgedrückt bedeutet dies, dass es im Verhältnis wenige preiswerte Objekte auf dem Markt gibt.

Der Schweizerische Wohnimmobilienindex (IMPI) misst quartalsweise die Entwicklung der Marktpreise für Wohneigentum.

**Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex (IMPI)**

Index (Basis: 4. Quartal 2019 = 100)



Der Markt für Eigenheime (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser) wird auch 2025 robust bleiben resp. zulegen. Es wird mit einer **Wertzunahme von 2.5 bis 4 Prozent** gerechnet.

**Ferienwohnungen**

Mit der Inkraftsetzung des Zweitwohnungsgesetzes per 1. Januar 2016 haben sich die gesetzlichen Bestimmungen und die Rahmenbedingungen für Zweitwohnungen geändert. In Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent dürfen grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligt und gebaut werden. Die meisten touristischen Gemeinden überschreiten diese 20-Prozent-Marke deutlich.

Bewilligt und erstellt werden, dürfen hingegen touristisch-bewirtschaftete Zweitwohnungen und Erstwohnungen. Altrechtliche Erstwohnungen (Wohnungen, die vor dem 11. März 2012 rechtmässig bestanden oder bewilligt waren) dürfen in Zweitwohnungen umgewandelt werden. Den Gemeinden steht das Recht zu, weitere Restriktionen einzuführen.

Die Bewertung des Immobilienmarktes in den Ferienwohnungsgemeinden hat sich mit der Einführung des Zweitwohnungsgesetzes und der Verknappung der Zweitwohnungsangebote erschwert. Es sind die folgenden Objektkategorien zu unterscheiden:

- Erstwohnungen ohne Umwandlungsrecht
- Erstwohnungen mit Umwandlungsrecht
- Touristisch-bewirtschaftete Zweitwohnungen
- Altrechtliche Zweitwohnungen

Je nach Objektkategorie werden unterschiedliche m<sup>2</sup>-HNF-Werte (HNF = Hauptnutzfläche nach SIA 416/d0165) gehandelt. So können beispielsweise in der Gemeinde Laax GR für Erstwohnungen ohne Umwandlungsrecht CHF 7'000 bis 10'000 pro m<sup>2</sup>-HNF bezahlt werden, während Zweitwohnungen im Bereich von CHF 16'000 bis 24'000 pro m<sup>2</sup>-HNF angeboten werden. Statistische Marktdaten zu den einzelnen Kategorien widerspiegeln nicht immer die tatsächlichen Marktwerte. Für die Bewertung sind lokale Kenntnisse erforderlich.

Die COVID-19-Pandemie hat zu einer höheren Nachfrage von Zweitwohnungen geführt. So sind die Werte seit dem Lockdown durchschnittlich um rund 30 Prozent gestiegen. 2024 hat sich diese Entwicklung etwas entschleunigt. Zu den teuersten Gemeinden zählen Verbier, St. Moritz, Zermatt, Gstaad, Andermatt, Flims/Laax, Lenzerheide, Arosa, Davos/Klosters und die Region Jungfrau.

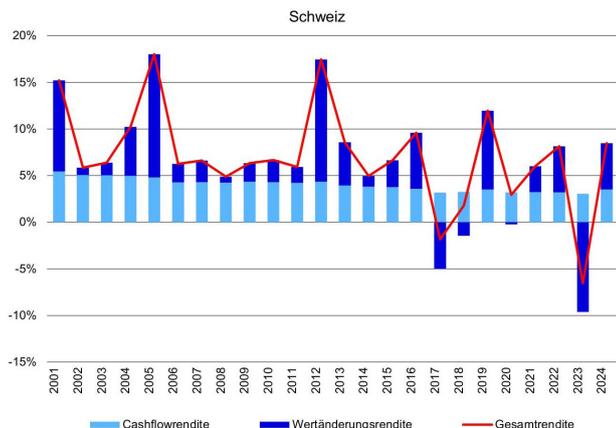
**Direkte Immobilienanlagen**

Die Rahmenbedingungen für direkt gehaltene Immobilienanlagen sind in der Schweiz wieder gut. Vor allem Mehrfamilienhäuser und Gemischt-genutzte Liegenschaften gewinnen als Anlageklasse an Attraktivität. Die Angebotsmieten sind 2024 um sechs Prozent gestiegen, die Leerwohnungsquote ist niedrig und garantiert eine umgehende Absorption und die Zinsen sind auf einem tiefen Niveau.

Während die Performance 2023 infolge der hohen Zinsen und der entsprechenden Wertänderungsrendite negativ resultierten, sieht die Wertertragslage 2024 und 2025 wieder attraktiv aus.

Gesamtrendite Schweiz

Gemischt genutzte Immobilien



Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahländer Partner.

Renditen

	Cashflowrendite	Wertänderungsrendite	Gesamtrendite
2023	3.1%	-9.6%	-6.6%
2024	3.5%	4.9%	8.5%

Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahländer Partner.

Fazit

Der Schweizer Immobilienmarkt bleibt weiterhin robust. Er wird primär getrieben von der grossen Nachfrage infolge des Zuwanderungssaldos und den knappen Angeboten. 2025 ist mit einer weiteren Zunahme der Immobilienwerte zu rechnen.

Antonio Federico | MRICS



Bewertungsexperte, SVIT-SEK  
 Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA  
 Eidg. dipl. Immobilienreuhänder  
 MAS Real Estate Management  
 CAS Real Estate Valuation SIV  
 CAS Finanzmathematik und Statistik  
 MAS Corporate Finance



Quellen:  
 FPRE (2025). Metaanalyse Konjunktur Schweiz.  
 FPRE (2025). Metaanalyse Immobilien Schweiz.  
 HSLU (2025). Basel III – Auswirkungen auf Banken, Eigentümer und Kaufinteressenten.  
 UBS (2025). Real Estate Focus 2025.  
 UBS (2024). Alpine Property Focus 2024.