Immobilienmarkt 2025: Nullzinsen, Ende des Eigenmietwertes, Unsicherheit durch Politik und Rückgang der Bauaktivitäten

Das zweite Halbjahr 2025 war geprägt von einer Vielzahl an politischen, wirtschaftlichen und regulatorischen Veränderungen. Sechs Ereignisse stechen dabei besonders hervor: Die Rückkehr der Nullzinsen, das Ende des Eigenmietwertes, Geopolitische Spannungen und Zölle, Naturgefahren, der Rückgang der Bauaktivität sowie Unsicherheiten durch politische Eingriffe.

Wir haben die öffentlichen Berichte von BAK, Docu Media, FPRE, IAZI, Immobilia, Immobilien Business, KOF, Schweizerische Nationalbank und Wüest Partner aus dem Zeitraum August bis Ende Oktober auswerten lassen – von Chat GPT. Wir haben gefragt: «Welche sechs Ereignisse prägten die Diskussion? Und was bedeutet das für den Immobilienmarkt?» Ausserdem haben wir gefragt: «In welche Richtung entwickeln sich Marktindikatoren in den nächsten sechs Monaten?»

1. Rückkehr der Nullzinsen – Ein Beschleuniger für Preise und Nachfrage

Mit der Zinssenkung der Schweizerischen Nationalbank im Sommer 2025 auf null Prozent wurden die Finanzierungsbedingungen für Käuferinnen und Käufer erneut deutlich verbessert. Nach einer Phase moderater Normalisierung kehrt das Zinsumfeld in Richtung der Tiefstände wie 2021. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind unmittelbar spürbar: Wohneigentum wird für breite Bevölkerungsschichten wieder erschwinglicher, während institutionelle Anleger zunehmend Kapital in Renditeimmobilien umschichten, um stabile Erträge zu sichern. Die Folge sind weiter steigende Preise in allen Segmenten, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern. Gleichzeitig führt der sinkende Referenzzinssatz zu einer Welle von Mietzinsreduktionen – vor allem bei länger bestehenden Mietverträgen.

2. Der Eigenmietwert fällt – Eigentum wird attraktiver, Unterhalt fraglicher

Mit dem Volksentscheid zur Abschaffung des Eigenmietwerts im September 2025 entfällt eine jahrzehntelange steuerliche Belastung für selbstnutzende Wohneigentümer. In der Folge ist ein weiterer Nachfrageschub im Wohneigentumsmarkt zu erwarten – insbesondere im oberen Mittelstand. Gleichzeitig ist mittelfristig mit einer Abnahme der Instandhaltungsinvestitionen zu rechnen. Der pauschale Unterhaltsabzug fällt weg, was bei budgetbewussten Haushalten zu einer Zurückhaltung bei Sanierungen führen dürfte. Einige Kantone prüfen bereits Kompensationsmassnahmen wie die Einführung einer Objektsteuer. Die Debatte über Steuerfairness und Förderung von Wohneigentum gewinnt damit an neuer Brisanz.

3. Geopolitische Spannungen und US-Zölle bremsen Gewerbeflächenmarkt

Die Einführung von US-Strafzöllen auf Schweizer Maschinenbau- und Elektronikprodukte hat die exportorientierten Unternehmen stark getroffen, besonders die MEM-Branche im Mittelland, die mit Nachfragerückgängen von teils über 25 % konfrontiert ist. In der Folge wird weniger investiert, Büroflächen werden reduziert, und geplante Bauprojekte auf Eis gelegt. Dies zeigt sich bereits in sinkenden Miet- und Verkaufspreisen für Gewerbeflächen, etwa im Segment Büroimmobilien, wo Preise und Mieten um bis zu 3 % zurückgehen. Für Investoren steigt das Risiko, für Nutzer sinkt die Standortattraktivität – eine gefährliche Mischung, insbesondere in peripheren Regionen.

4. Klimarisiken und Naturgefahren: Neue Bewertungsmassstäbe für Investoren

Das neue FINMA-Rundschreiben 2026/1 verpflichtet Finanzdienstleister zur Berücksichtigung klimabezogener Risiken in der Immobilienbewertung. Für die Praxis bedeutet das: Überflutungsrisiken, Hitzestress oder Lawinengefahr fliessen verstärkt in Kreditvergabe und Versicherungsprämien ein. Objekte in exponierten Lagen – etwa am Alpenrand oder in Überschwemmungszonen – verlieren an Attraktivität. Gleichzeitig gewinnen robuste Standorte mit guter Klimaanpassung. Besonders institutionelle Investoren müssen ihre Bewertungsmodelle

anpassen und Rückstellungen bilden. Für Projektentwickler steigt der Druck, Nachhaltigkeit nicht nur als Label, sondern als messbaren Risikofaktor zu berücksichtigen.

5. Bauboom ade: Die strukturelle Knappheit verschärft sich

In den ersten drei Quartalen 2025 wurden in vielen Regionen der Schweiz deutlich weniger Baubewilligungen erteilt als im Vorjahr. Besonders dramatisch: Im Tessin sank die Bautätigkeit um über 80 Prozent, in Zürich um rund 35 Prozent. Ursachen sind gestiegene Baukosten, politische Unsicherheiten und steigende regulatorische Anforderungen. Die Folge ist ein sich weiter verschärfender Wohnungsmangel, insbesondere in urbanen Zentren und wachstumsstarken Agglomerationen. Trotz leicht sinkender Nettozuwanderung reicht das Angebot nicht aus, um die Nachfrage zu decken. Mietpreise ziehen entsprechend weiter an, insbesondere bei Neuvermietungen. Der Markt wird zunehmend angespannt.

6. Politische Eingriffe und Regulierungen sorgen für Unsicherheit

Die Bandbreite an politischen Eingriffen auf kantonaler und kommunaler Ebene ist 2025 beeindruckend und verunsichert Investoren wie Projektentwickler. In Zürich wird das Planungs- und Baugesetz überarbeitet, autofreie Quartiere sind in der Diskussion und die Stadtverwaltung überprüft städtische Mietwohnungen auf Unterbelegung. In Bern wird die Offenlegung der Vormieten vorgeschrieben, während in Luzern grosse Schulbauprojekte trotz Abstimmungswiderstand vorangetrieben werden. Für Projektentwickler heisst das: Planbarkeit sinkt, Genehmigungsverfahren werden langwieriger, rechtliche Risiken steigen. Regional verstärken sich die Unterschiede – wer investieren will, muss heute genauer hinschauen denn je.

Marktindikatoren im Umbruch: So startet das Jahr 2026

1. Ertrag Wohnraum: Mietsteigerungen trotz Zinswende – ein paradoxer Trend?

Die Zinssenkung der Schweizerischen Nationalbank auf null Prozent hat das Umfeld für den Wohnungsmarkt erneut verändert. Trotz der Senkung des Referenzzinssatzes, die tendenziell zu Mietreduktionen bei bestehenden Verträgen führen sollte, steigen die Marktmieten bei Neuvermietungen spürbar an. Der Grund liegt in der starken Nachfrage, insbesondere in urbanen Lagen sowie dem Rückgang der Bautätigkeit. Eigentümer nutzen die Lücke zwischen Alt- und Neumieten konsequent aus. Zudem ist der Druck auf die Auslastung gering, was sich positiv auf die Ertragssituation auswirkt. Institutionelle Anleger schätzen die Stabilität und die Indexierungsmöglichkeiten bei Bestandsportfolios. Insgesamt ist bis Frühling 2026 mit weiter leicht steigenden Nettoerträgen im Wohnsegment zu rechnen.

2. Ertrag Büro: Zwischen Flexibilität und Unsicherheit

Während in Toplagen moderne Büros weiterhin nachgefragt werden, steigt der Druck auf den Flächenbedarf. Restrukturierte Arbeitsmodelle führen dazu, dass Unternehmen Flächen abgeben oder gar vollständig auf Remote-Modelle umsteigen. Zudem belastet die internationale Wirtschaftslage die Nachfrage im exportorientierten Dienstleistungssektor. Der Trend zu flexiblen Laufzeiten und Bürogemeinschaften setzt sich weiter fort – jedoch oft zu niedrigeren Margen. Für Bestandsimmobilien ohne ESG-Zertifizierung wird es schwieriger, marktgerechte Mieten zu erzielen. Die Folge ist ein moderater, aber spürbarer Rückgang der durchschnittlichen Büroerträge.

3. Ertrag Retail: Licht und Schatten im Detailhandel

Der Schweizer Detailhandel bleibt zweigeteilt: Während Nahversorgung und gastronomische Formate weiterhin stabile Mieterträge liefern, geraten klassische Segmente für aperiodischen Bedarf unter Druck. Mode- und Elektronikanbieter kämpfen mit rückläufigen Frequenzen und hohen Betriebskosten. In Citylagen zeigen sich jedoch auch positive Ausnahmen: Luxuseinzelhandel und hybride Showroom-Konzepte erzielen stabile bis steigende Mieten. Dennoch führen die strukturellen Veränderungen in den Konsummustern zu einem erhöhten

Fluktuationsrisiko in B-Lagen. Im ersten Halbjahr 2026 ist daher mit stagnierenden oder leicht rückläufigen Erträgen in der Breite zu rechnen, insbesondere bei älteren Shoppingstandorten.

4. Leerstände Wohnraum: Rückgang trotz gesunkener Nettozuwanderung

Obwohl die Nettozuwanderung leicht rückläufig ist, sinken die Leerstände im Wohnsegment weiter. Entscheidend ist dabei die massive Reduktion der Baubewilligungen, insbesondere in wachstumsstarken Kantonen wie Zürich, Luzern oder Waadt. Viele Bauherren zögern aufgrund steigender Regulierungsdichte, ESG-Auflagen und politischer Unsicherheit. In der Folge kann selbst ein moderater Bevölkerungsanstieg zu Angebotsengpässen führen. Leerstände bei Mietwohnungen sinken voraussichtlich erneut unter 1.2 % – besonders stark in Agglomerationen mit hoher Arbeitsplatzdichte.

5. Leerstände Büros: Der Trend zur Dezentralisierung zeigt Wirkung

Im Bürosegment steigt der Leerstand insbesondere in Randlagen und nicht zertifizierten Altbauten. Während in zentralen urbanen Clustern die Nachfrage nach ESG-konformen, modernen Flächen weiterhin stabil bleibt, führt die Rückgabe grosser Flächenbestände in mittelgrossen Städten zu einer schleichenden Ausweitung des Leerstands. Hinzu kommt, dass flexible Arbeitsplatzmodelle vielerorts zur Standardlösung werden – oft mit deutlich kleinerem Flächenbedarf pro Mitarbeitenden. Kurzfristig ist daher mit einer Zunahme des Leerstands um 0.3 bis 0.5 Prozentpunkte zu rechnen, vor allem ausserhalb der Top-5-Standorte.

6. Eigentümerkosten: Sinkende Hypothekarzinsen, Betriebskosten stabil

Durch die geldpolitische Lockerung sinken die Eigentümerkosten spürbar. Hypothekarzinsen für Erst- und Prolongationsfinanzierungen sind bereits wieder sehr tief. Gleichzeitig bleiben die Betriebskosten (Unterhalt, Verwaltung, Energie) weitgehend stabil – auch weil viele Objekte energetisch bereits optimiert wurden. Die Inflation bei Energiepreisen ist 2025 moderat geblieben. Insgesamt verbessern sich die Bruttoerträge netto – insbesondere bei Objekten mit geringem Instandhaltungsbedarf.

7. Wertentwicklung Wohnrenditeobjekte: Bewertungsaufschläge trotz Regulierung

Trotz der Unsicherheit durch regulatorische Eingriffe (Mietrechtsverschärfungen, Nachhaltigkeitsauflagen, …) bleiben Wohnrenditeobjekte hoch im Kurs. Grosse institutionelle Investoren sehen in ihnen weiterhin eine stabile, risikoarme Anlageklasse. Sinkende Kapitalisierungssätze und steigende Mieten führen zu weiteren Bewertungsaufschlägen. Der Markt wird aber immer schwieriger zu bewerten, weil zum einen die Transaktionsvolumen eher noch kleiner werden und zum anderen viele Immobiliengefässe rekordhohe Kapitalbeträge investieren sollten. Hoch im Kurs sind zentral gelegene Objekte mit guter Energieperformance.

8. Wertentwicklung Bürorenditeobjekte: Polarisierung nimmt zu

Der Büroimmobilienmarkt wird zunehmend zweigeteilt: Während ESG-konforme Neubauten in zentralen Lagen stabile oder steigende Bewertungen erzielen, stehen ältere Objekte unter Druck. Die Kombination aus ESG-Investitionsbedarf, Leerstandrisiko und sinkenden Mieterträgen sorgt für Bewertungsabschläge. Die Polarisierung dürfte sich 2026 weiter verschärfen.

9. Preise Wohneigentum: Rückenwind durch Zinsen, Gegenwind durch Politik

Die Preise für Wohneigentum steigen weiter, getrieben durch das tiefe Zinsniveau und das anhaltend knappe Angebot. Gleichzeitig wächst die Unsicherheit durch politische Reformen: Der Wegfall des Eigenmietwerts, Diskussionen um Objektsteuern und mögliche Energieauflagen verunsichern Kaufinteressenten. Dennoch bleibt die Nachfrage besonders in suburbanen Lagen hoch. Flächenbedürfnisse durch Homeoffice, der Wunsch nach grüner Umgebung und niedrige Finanzierungskosten wirken preistreibend. Insgesamt ist mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen – jedoch mit zunehmender Differenzierung je nach Lage und Objekttyp.

10. Zinsniveau: Stabilisierung auf niedrigem Niveau – vorerst

Die Nationalbank hat mit der Rückkehr zum Nullzins eine klare geldpolitische Botschaft gesendet: Unterstützung der Binnenwirtschaft und Kontrolle der Inflation. Kurzfristig sind keine weiteren Zinsschritte zu erwarten, doch mittel- bis langfristig bleibt das Umfeld volatil. Geopolitische Risiken, Energiepreise und Wechselkursentwicklungen könnten zu Gegenreaktionen zwingen. Fremdfinanzierte Liegenschaften haben momentan ein stabiles Umfeld, die Eigentümer sollten sich aber jetzt schon auf steigende Zinsen vorbereiten.

11. Fazit: Wohnimmobilien im Aufwind, Gewerbe im Selektionsmodus

Insgesamt zeigt sich der Schweizer Immobilienmarkt weiterhin robust, mit deutlicher Resilienz im Wohnsegment. Die Kombination aus Knappheit, tiefer Finanzierung und stabiler Nachfrage stützt Preise und Erträge. Im gewerblichen Bereich hingegen ist Differenzierung entscheidend: Qualität, Lage, ESG-Konformität und Nutzungskonzept bestimmen zunehmend den Erfolg. Investoren müssen selektiver werden, Projektentwickler regulatorische Rahmenbedingungen genauer analysieren. Die kommenden Monate werden zum Test für nachhaltige Strategien – nicht nur finanziell, sondern auch strukturell.