

# Immobilienmarkt Monitor

## Q2 2025 – Kommentar der Zuger Kantonalbank

Nach zwei Zinssenkungen um insgesamt 0,75 Prozent durch die SNB in kurzer Zeit befindet sich die Schweiz wieder in einem Tiefzinsumfeld. Selbst Null- oder gar Negativzinsen können im laufenden Jahr nicht mehr ausgeschlossen werden. Die Kurse der kotierten Immobilienanlagen haben nach einem starken Anstieg im Jahr 2024 im ersten Quartal dieses Jahres auf hohem Niveau konsolidiert. Dennoch bleiben die Aussichten für Anlegerinnen und Anleger vielversprechend. Aufgrund des Anlagenotstands bleiben Immobilienanlagen dank regelmässiger Ausschüttungen gefragt. Der Druck, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bleibt hoch. Davon profitieren Immobilienfonds mit Fokus auf Wohnen in Ballungsräumen und regionalen Zentren. Dank Kapitalzuflüssen werden Immobilienfonds ihre Portfolios in den kommenden Jahren gezielt weiter ausbauen können.

### Talsole beim Wachstum in der Schweiz erreicht

Die Schweizer Gemäss der jüngsten Lagebeurteilung durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) vom 20. März 2025 sollte das Schweizer BIP 2025 zwischen 1,0 und 1,5 Prozent wachsen, getragen von steigenden Reallöhnen und der Lockerung der Geldpolitik. Die SNB weist aber auch darauf hin, dass die Wirtschaftsaussichten für die Schweiz deutlich unsicherer geworden sind. Für 2026 rechnet die SNB mit einem Wachstum zwischen 1,0 und 1,5 Prozent. In ihrem Basisszenario geht die Nationalbank ferner davon aus, dass das Wachstum der Weltwirtschaft über die nächsten Quartale moderat bleiben wird. Der zugrunde liegende Inflationsdruck sollte über die nächsten Quartale graduell weiter nachlassen, insbesondere in Europa.



«Immobilienanlagen  
bleiben angesichts  
des Tiefzinsumfelds nach  
wie vor attraktiv.»

Ivo Hanusch, Leiter Investment Advisory

### Erneute Zinssenkung durch die SNB

Bereits im Dezember 2024 reduzierte die SNB die Leitzinsen überraschend stark um 50 Basispunkte, und mit der jüngsten Reduktion des Leitzinses um 0,25 Prozent auf noch 0,25 Prozent kommen auch Null- oder gar Negativzinsen wieder in Sichtweite. Mit der jüngsten Zinssenkung trägt die SNB dem schwachen Inflationsdruck und den Abwärtsrisiken Rechnung, um eine Deflation unbedingt zu vermeiden. Gleichzeitig unterstützt die Nationalbank die Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz. Somit dürfte uns in den kommenden Jahren eine anhaltende Tiefzinsphase bevorstehen.

### Referenzzins sinkt wie erwartet

Die erwartete Senkung des Referenzzinssatzes hatte keinen Einfluss auf die Kursentwicklung der Immobilienfonds. Eine Senkung um 0,25 Prozentpunkte eröffnet für die Mietenden grundsätzlich einen Senkungsanspruch beim Mietzins im Umfang von 2,9 Prozent. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass zusätzliche Kostenfaktoren bestehen, die die Höhe des Mietzinses ebenfalls beeinflussen. Deswegen können allfällige Mietzinsanpassungen nur auf das einzelne Vertragsverhältnis berechnet werden. Aufgrund der Entwicklung des Referenzzinssatzes kann nur der (Netto-)Mietzins eine Anpassung erfahren. Die separat vereinbarten Heiz- und Nebenkosten sind davon nicht betroffen.

### Erhöhte Volatilität bei Immobilienanlagen

2024 erzielten indirekte Immobilienanlagen eine ausgezeichnete Performance. Sowohl Schweizer Immobilienaktien als auch kotierte Immobilienfonds erzielten aggregiert eine Gesamtrendite, die deutlich höher war als die Rendite von Aktien. Seit Jahresbeginn befinden sich die Kapitalmarktzinsen in der Schweiz auf einer Achterbahnfahrt und reagieren stark auf Nachrichten aus den USA zu Zöllen und zur Geopolitik. Die politische Wende in Deutschland und die Auflösung der Schuldenbremse haben auch in Europa zu Verwerfungen an den Zinsmärkten geführt. Die Renditen der Schweizer Bundesobligationen haben sich zwischen Anfang Februar und Mitte März 2025 verdoppelt, was zu einer höheren Volatilität bei den kotierten Immobilienaktien und den Immobilienfonds geführt hat. Es kam jüngst zu einer Konsolidierung auf hohem Niveau – dennoch bleibt der Aufwärtstrend der letzten Monate intakt.

### Anlagedruck bleibt hoch

Der Anlagedruck bei den institutionellen Investoren bleibt indessen gross. Daher rechnen wir mit anhaltenden Kapitalzuflüssen in den Immobilienmarkt. Insbesondere der Mietwohnungsmarkt, wo eine anhaltende Knappheit besteht und die Mieten weiter steigen, ist attraktiv. Damit dürften auch die Bewertungen von Renditeobjekten weiter steigen. Der Anstieg der Agios bei den Immobilienfonds wurde durch die jüngsten Zinssenkungen relativiert.

### Was bedeutet das für Anlegerinnen und Anleger?

Trotz Bewertungen über dem langjährigen Mittel erachten wir Immobilienanlagen zur Depotbeimischung nach wie vor als attraktiv. Die Inflation und die Zinsen werden in der Schweiz auf absehbare Zeit tief bleiben, und die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum vermag mit dem Bevölkerungswachstum nicht Schritt zu halten. Ein begrenztes Wohnungsangebot trifft auf eine ungebrochen hohe Nachfrage, insbesondere in den Ballungszentren. Der Trend, dass aufgrund der horrenden Immobilienpreise und der hohen Mieten vermehrt in die Agglomerationen ausgewichen wird, dürfte anhalten. Das Tiefzinsniveau verschärft den Anlagenotstand bei den institutionellen Anlegern. Das wird es den Immobiliengesellschaften ermöglichen, neues Kapital zu beschaffen und auch künftig weiterzuwachsen.

Weitere Informationen zum Immobilienmarkt und Einschätzungen zum Anlagemarkt sind unter [www.zugerkb.ch](http://www.zugerkb.ch) erhältlich. Die Informationen können als Newsletter kostenlos abonniert werden: [www.zugerkb.ch/newsletter](http://www.zugerkb.ch/newsletter)

#### Rechtlicher Hinweis

Dieses Dokument dient einzig der Information und zu Marketingzwecken und ist weder ein Angebot noch eine Aufforderung seitens oder im Auftrag der Zuger Kantonalbank (ZugerKB) zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen. Es richtet sich an von der ZugerKB bezeichnete Empfänger mit Wohnsitz in der Schweiz zur persönlichen Nutzung und darf ohne schriftliche Zustimmung der ZugerKB weder ganz noch teilweise vervielfältigt, verändert oder an andere Empfänger verteilt oder übermittelt werden. Die Informationen in diesem Dokument sind stichtagsbezogen und stammen aus Quellen, die die ZugerKB als zuverlässig erachtet. Dennoch kann von der ZugerKB keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Informationen geleistet werden. Die ZugerKB lehnt jede Haftung für Verluste ab, die aus einem Investitionsverhalten entstehen können, dem die Informationen aus diesem Dokument zugrunde liegen. Die Kurse und Werte der beschriebenen Investitionen und daraus resultierende Erträge können schwanken, steigen oder fallen. Ein Verweis auf frühere Entwicklungen enthält keine Aussagen zu künftigen Ergebnissen. Dieses Dokument enthält keinerlei Empfehlungen rechtlicher Natur oder hinsichtlich Rechnungslegung oder Steuern. Es stellt auch in keiner Art und Weise eine auf die persönlichen Umstände des Empfängers zugeschnittene oder für diesen eine angemessene Investition oder Strategie dar. (V2025)