

Immobilienmarkt Monitor

Q1 2025 – Kommentar der Zuger Kantonalbank

Die Rahmenbedingungen für den Immobiliensektor präsentieren sich zum Jahresstart 2025 vorteilhaft. Durch die deutlich gesunkenen Zinsen haben Investitionen in Renditeobjekte wieder an Attraktivität gewonnen. Trotz der etwas tieferen Zuwanderung trifft eine nach wie vor hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot, was weiterhin steigende Preise erwarten lässt. Kotierte Immobilienanlagen haben jüngst wieder deutlich an Wert zugelegt. Insbesondere die durchschnittlichen Ausschüttungsrenditen von rund 2,5 Prozent bei Immobilienfonds sind wieder attraktiv. Der Wert eines Immobilienportfolios kann auch durch energetische Investitionen gesteigert werden. Hier haben viele Immobilienanlagefonds – so auch der IMMOFONDS – in den letzten Jahren ausgezeichnete Arbeit geleistet, wovon auch Anlegerinnen und Anleger profitieren. Lesen Sie dazu unseren Spezialkommentar im zweiten Teil.

Wachstum in der Schweiz nach wie vor sehr bescheiden

Die Schweizer Wirtschaft befand sich auch 2024 in einer Wachstumsdelle. Im unmittelbaren Vergleich zu den Nachbarländern steht die Schweiz jedoch etwas besser da. Die Vorlaufindikatoren lassen in naher Zukunft lediglich eine moderate Erholung der Konjunkturdynamik erwarten. Gemäss der Lagebeurteilung durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) vom 12. Dezember 2024 wird das reale Schweizer BIP 2024 um lediglich 1,0 Prozent steigen. Dank der geldpolitischen Lockerung sollte das Wachstum gemäss SNB etwas anziehen. Derzeit rechnet die SNB für 2025 mit einem Wachstum zwischen 1,0 und 1,5 Prozent.

Tiefe Zinsen unterstützen Immobilienmarkt

Im Dezember reduzierte die SNB die Leitzinsen überraschend stark um 50 Basispunkte auf noch 0,5 Prozent. Begründet hat sie ihre Entscheidung mit dem abnehmenden Inflationsdruck und einer anhaltenden wirtschaftlichen Schwächephase. Die neuesten Prognosen zeigen, dass die Inflation in der Schweiz am unteren Rand des Zielbands der SNB von 0 bis 2 Prozent liegt. Für 2024 erwartet die SNB eine Teuerung von 1,1 Prozent, für 2025 lediglich noch von 0,3 Prozent, was einem Rückgang von 0,6 Prozent gegenüber der vorherigen Schätzung entspricht. Auch für 2026 bleibt die Inflationsprognose mit 0,8 Prozent auf sehr tiefem Niveau.

Immobilienanlagen wieder im Fokus der Investoren

Nachdem die stark gestiegenen Zinsen 2022 und 2023 das Umfeld für Immobilien etwas eingetrübt hatten, präsentiert sich die Lage seit dem zweiten Halbjahr 2024 durch den überraschend starken Zinsrückgang grundlegend anders. Die Kurse von kotierten Immobilienanlagen haben in der zweiten Jahreshälfte wieder deutlich angezogen. Der Immobilienfondsindex SWIIT konnte 2024 um rund 20 Prozent zulegen. Mit einer durchschnittlichen Ausschüttungsrendite von 2,5 Prozent haben kotierte Immobilienfonds vor dem Hintergrund der tiefen Renditen für Bundesobligationen weiter an Attraktivität gewonnen, was die Kurse neben den fundamentalen Markttreibern unterstützt. Aus unserer Sicht besteht aber auch 2025 noch weiteres Aufwärtspotenzial.

Was bedeutet das für Anlegerinnen und Anleger?

Trotz des jüngsten Kursanstiegs und der höheren Bewertungen halten wir Immobilienanlagen zur Depotbeimischung für sehr interessant. Die Bautätigkeit ist nach wie vor gering, und ein begrenztes Angebot trifft auf eine ungebrochen hohe Nachfrage. Neben der Lage spielen der Gebäudezustand und zunehmend auch energetische Aspekte eine entscheidende Rolle für die relative Attraktivität. Lesen Sie dazu unseren Kommentar auf der nächsten Seite.



«Die relative Attraktivität von Immobilienanlagen hat angesichts tiefer Zinsen wieder zugenommen.»

Ivo Hanusch, Leiter Investment Advisory

Die Immobilienbranche trägt immer noch markant zu den Treibhausgasemissionen in der Schweiz bei. Es werden aber grosse Anstrengungen unternommen, diese weiter zu reduzieren. Die Tendenz der letzten Jahre zeigt auf, dass dies gelingt. Auch Anlegerinnen und Anleger können davon profitieren, denn eine verantwortungsbewusste Entwicklung im Immobilienbereich zahlt sich nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch aus.

Treibhausgasemissionen reduzieren

Mit der Ratifizierung des Pariser Klimaabkommens hat sich die Schweiz dazu verpflichtet, die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2030 um mindestens 50 Prozent gegenüber den Werten von 1990 zu senken und bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen. Davon ist auch die Immobilienbranche betroffen. Gemäss dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) wird immer noch knapp ein Viertel der Treibhausgasemissionen in der Schweiz durch Geschäfts- und Wohnliegenschaften verursacht. Dies unter anderem aufgrund der Tatsache, dass ein grosser Teil der Gebäude nach wie vor fossil beheizt wird. Im Zeitverlauf stellt sich die Entwicklung im Gebäudesektor jedoch wesentlich besser dar, als der aktuelle Wert vermuten lässt. Im Zeitraum von 1990 bis 2022 konnten die Treibhausgasemissionen um 44 Prozent reduziert werden.

Ökologische...

Diese positive Entwicklung ist das Resultat einer Reihe von ökologisch motivierten Bemühungen der Immobilienbranche. Durch den Einsatz energieeffizienter Technologien und Materialien können Gebäude ihren Energieverbrauch erheblich reduzieren. Dazu zählt beispielsweise die Integration erneuerbarer Energiequellen wie etwa Solaranlagen oder Wärmepumpen. Dies führt nicht nur zu niedrigeren Betriebskosten, sondern auch zu einer Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen, was wiederum die Umweltbelastung reduziert.

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs gewinnt auch der verantwortungsvolle Umgang mit Wasser zunehmend an Bedeutung. Effiziente Wassernutzungssysteme – etwa wassersparende Armaturen oder die Nutzung von Regenwasser – können den Wasserverbrauch deutlich senken und so wertvolle Ressourcen schonen. Nicht zuletzt trägt auch die Verwendung von verantwortungsvoll gewonnenen Baumaterialien (Stichworte Recycling und Kreislaufwirtschaft) zu einer ökologischen Verbesserung des Gesamtergebnisses bei.



«Verantwortungsbewusste Massnahmen im Immobilienbereich zahlen sich sowohl ökologisch als auch ökonomisch aus.»

Christoph Riniker, ESG-Analyst

...und ökonomische Vorteile

Immobilieninvestoren erkennen mittlerweile, dass nachhaltig gebaute und betriebene Liegenschaften verschiedene Vorteile gegenüber herkömmlichen Vergleichsobjekten aufweisen. Der Einsatz erneuerbarer Energien und energieeffizienter Technologien führt zu tieferen Betriebs- und Nebenkosten für Eigentümer und Mieter. In Kombination mit einer ökologischen Bauweise und einer stärkeren Nachfrage durch Investoren, die zunehmend ESG-Kriterien ins Zentrum ihres Handelns stellen, trägt dies längerfristig zu einem höheren Verkaufswert und zu anhaltend stabilen Erträgen bei.

Die Anlageseite

Für Anleger ist es jedoch schwierig, zu erkennen, ob ein Immobilienfonds oder dessen Anlageobjekte verantwortungsbewusst bewirtschaftet werden. Um die Auswahl geeigneter Anlagevehikel unter Berücksichtigung von ESG-Faktoren (Environmental, Social, Governance) zu erleichtern, kann auf die Expertise spezialisierter Datenanbieter wie GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) zurückgegriffen werden. GRESB ist eine unabhängige Drittorganisation, die jährlich das weltweit führende Performance-Rating der Immobilienbranche erstellt. Damit sollen Investoren transparente und vergleichbare Bewertungen zur ESG-Leistung von Immobilienunternehmen und von entsprechenden Anlagegefasen zur Verfügung gestellt werden. Der Fokus liegt dabei auf Faktoren wie Treibhausgasemissionen oder Energieverbrauch.

Ausgezeichnete ESG-Massnahmen

Der IMMOFONDS wurde im Rahmen des Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) 2024 erstmals offiziell bewertet und erzielte auf Anhieb eine hervorragende 4-Sterne-Bewertung (von maximal 5 Sternen) sowie die angesehene Green-Star-Auszeichnung. Das Ergebnis reflektiert konsequent umgesetzte Massnahmen im Rahmen einer umfassenden ESG-Strategie, die auf ein nachhaltiges Immobilienmanagement und eine verantwortungsvolle Unternehmensführung abzielt.

Was bedeutet das für Anlegerinnen und Anleger?

Investitionen in die Nachhaltigkeit des Gebäudebestands haben einen ökologischen Nutzen und steigern auch den Wert der Immobilien. Unabhängig davon gibt es weitere Gründe, warum die Beimischung von Immobilienanlagen in einem Portfolio sinnvoll ist. Zum einen bieten diese eine Möglichkeit, das Portfolio zu diversifizieren. Auf der anderen Seite generieren sie oft stabile Ausschüttungen. Dies kann von Interesse sein, wenn ein regelmässiger Cashflow in einem Tiefzinsumfeld benötigt wird. Nicht zuletzt bieten Immobilienanlagen auch einen gewissen Inflationsschutz.

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)