

Immobilienmarkt Monitor

Juli 2026

Q3 2026 – Kommentar der Zuger Kantonalbank

Tiefe Zinsen, eine stabile Wirtschaft und die anhaltende Wohnraumknappheit stützen Schweizer Immobilienanlagen. Kotierte Immobilienfonds profitieren von steigenden Mieterträgen und attraktiven Ausschüttungen. Gleichzeitig bleiben die Bewertungen anspruchsvoll und damit sensitiv gegenüber steigenden Zinsen, Stimmungswechseln und regulatorischen Eingriffen. Insgesamt sprechen die Fundamentaldaten weiterhin für Schweizer Immobilienfonds als ertragsstabile Anlageklasse mit langfristigem Wertpotenzial.

Schweizer Wirtschaft bleibt auf moderatem Wachstumskurs

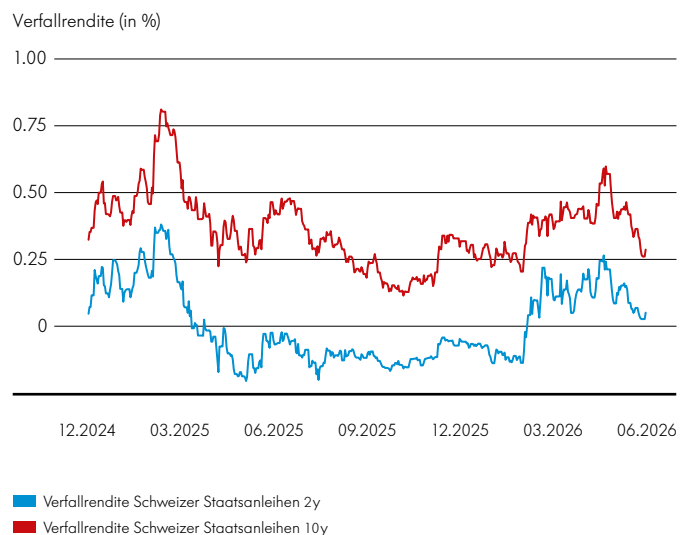
Die Schweizer Wirtschaft präsentiert sich trotz eines anspruchsvollen internationalen Umfelds weiterhin robust. Während sich das Wachstum in Europa verhalten entwickelt, dürfte das Schweizer Bruttoinlandprodukt im laufenden Jahr gemäss Einschätzungen des Bundes (SECO) um 0,9 Prozent zulegen. Der Schweizer Arbeitsmarkt bleibt trotz einer leichten konjunkturellen Abkühlung robust. Für 2026 wird eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von rund 3 Prozent erwartet.

Die Inflation hat sich nach den Höchstständen der Jahre 2022 und 2023 deutlich normalisiert und dürfte im laufenden Jahr trotz geopolitischer Unsicherheiten unter 1 Prozent liegen. Damit verfügt die Schweiz im internationalen Vergleich weiterhin über ein ausgesprochen stabiles makroökonomisches Umfeld. Für den Immobilienmarkt sind dies grundsätzlich günstige Voraussetzungen, da eine hohe Beschäftigung und voraussichtlich steigende Realeinkommen die Nachfrage nach Wohnraum unterstützen. Allerdings bleibt die Entwicklung der langfristigen Kapitalmarktzinsen der wichtigste Einflussfaktor für die Bewertungen der Anlageklasse.

Zinsinsel Schweiz – unterstützend für Immobilienanlagen

Die Schweiz bleibt im internationalen Vergleich eine Zinsinsel. Die Inflation ist moderat, und wir erwarten im laufenden Jahr keine Veränderung des Leitzinses, der momentan bei 0 Prozent liegt. Für Immobilienanlagen ist dieses Umfeld unterstützend: Tiefe Finanzierungskosten und im historischen Vergleich günstige Diskontierungssätze stützen die Bewertungen und erhöhen die relative Attraktivität gegenüber festverzinslichen Anlagen. Auch die Renditedifferenz zwischen Wohnimmobilien und risikolosen Staatsanleihen bleibt historisch betrachtet attraktiv.

Vergleich Verfallrenditen Schweizer Staatsanleihen



Quelle: ZugerKB, Bloomberg LP/DL

Das Zinsumfeld bleibt jedoch gleichzeitig der zentrale Risikofaktor. Eine erneute Inflationsbeschleunigung oder restriktivere Signale der grossen Zentralbanken könnten die Kapitalmarktzinsen rasch steigen lassen. Dies würde die Immobilienbewertungen und die Kurse kotierter Immobilienfonds belasten.

Angebotsknappheit bleibt prägend

Der Schweizer Wohnungsmarkt wird weiterhin durch ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage geprägt. Besonders in den wirtschaftlich starken Zentren und den Agglomerationen bleibt Wohnraum knapp. Die Leerstandsquote befindet sich vielerorts auf historisch tiefen Niveaus. Dies führt zu steigenden Marktmieten und einer hohen Vermietungssicherheit für bestehende Wohnimmobilienportfolios.

Die Ursachen dieser Entwicklung sind vielfältig und gehen über Zuwanderung und Bevölkerungswachstum hinaus. Von Bedeutung sind insbesondere regulatorische Anforderungen, lange Bewilligungsverfahren und begrenzte Baulandreserven, die die Ausweitung des Angebots bremsen. Hinzu kommen steigende Baukosten und erhöhte Anforderungen an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Die strukturelle Wohnraumknappheit zählt derzeit zu den wichtigsten Fundamentalfaktoren des Schweizer Immobilienmarkts. Für Eigentümer qualitativ hochwertiger Wohnliegenschaften bedeutet dies eine hohe Auslastung, stabile Cashflows und gute Voraussetzungen für weiteres Mietzinswachstum.



«Viele Wohnrauminiciativen zielen auf Entlastung, treffen aber am Ende die Ursache der Knappheit nicht – sie bremsen oft das Angebot, statt es zu erweitern.»

Ivo Hanusch, Leiter Investment Advisory

Wohnungsmarkt zunehmend im Fokus der (Gesellschafts-)Politik

Der Wohnungsmarkt rückt wegen steigender Mieten und des knappen Angebots zunehmend in den politischen Fokus. In den urbanen Zentren wird Wohnen immer stärker als soziale Frage wahrgenommen. Entsprechend steigt der Druck auf die Politik, bezahlbaren Wohnraum zu fördern – gleichzeitig wächst damit das Risiko für zusätzliche regulatorische Eingriffe.

Im Juni kamen im Kanton Zürich gleich drei Wohninitiativen zur Abstimmung, die alle abgelehnt wurden:

- Die Wohneigentums-Initiative wollte den Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums stärken.
- Die Wohnungsinitiative verlangte eine stärkere Förderung von günstigen und gemeinnützigen Wohnungen sowie die Schaffung einer kantonalen Wohnbaugesellschaft.
- Die Wohnschutz-Initiative wollte den Gemeinden mehr Möglichkeiten geben, Leerkündigungen und starke Mietzinserhöhungen nach Sanierungen zu begrenzen.

Die Abstimmungen zeigen den Zielkonflikt zwischen mehr bezahlbarem Wohnraum und begrenzten staatlichen Eingriffen.

Stabile politische Rahmenbedingungen sind wichtig

Regulatorische Eingriffe können die Investitionsbereitschaft im Immobilienmarkt schwächen. Mietpreiskontrollen, zusätzliche Vermieterauflagen und lange Bewilligungsverfahren verteuern und verzögern Neubauten. Dadurch wächst das Angebot langsamer, während die Nachfrage hoch bleibt.

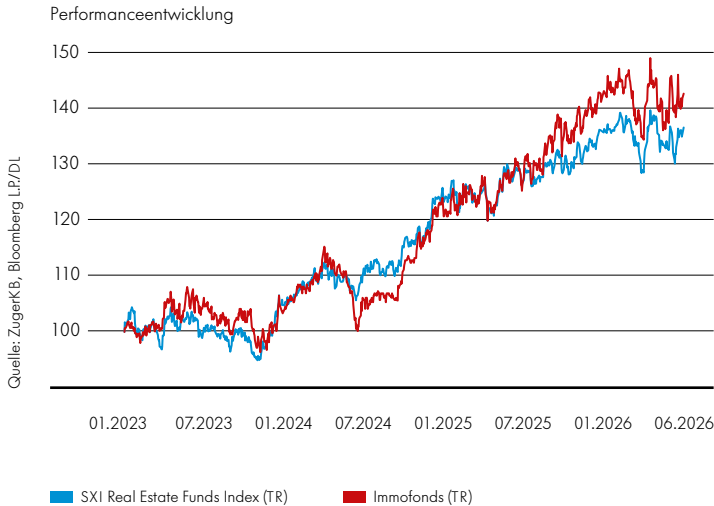
Für Immobilieninvestoren sind stabile Rahmenbedingungen deshalb zentral. Zusätzlicher Wohnraum entsteht nur, wenn private und institutionelle Eigentümer weiterhin investieren.

Sowohl die Ablehnung der Wohninitiativen als auch der Initiative «Keine 10-Millionen-Schweiz» sind aus Investorensicht positiv, da zusätzliche Verschärfungen vorerst vermieden wurden. Mit der eidgenössischen «Mietpreis-Initiative» bleibt das Thema jedoch auf der politischen Agenda.

Moderate Performance 2026 – Aussichten bleiben gut

Kotierte Schweizer Immobilienfonds haben sich 2026 bisher verhalten entwickelt und nach der starken Vorjahresperformance eine Konsolidierungsphase durchlaufen. Die Kursentwicklung wurde insbesondere durch Schwankungen der langfristigen Zinsen und die veränderte Einschätzung der Anleger bezüglich Immobilienbewertungen beeinflusst. Langfristig bleiben Immobilienfonds eine attraktive Anlageklasse mit stabilen Erträgen, regelmässigen Ausschüttungen und einer vergleichsweise geringen Volatilität.

Performancevergleich Immofonds mit Benchmark (indexiert bei 100 per 31.12.2022)



Was bedeutet das für Anlegerinnen und Anleger?

Für Anlegerinnen und Anleger bleiben Schweizer Immobilienfonds aufgrund stabiler Mieterträge, tiefer Leerstände und attraktiver Ausschüttungen eine sinnvolle Beimischung in einem diversifizierten Portfolio. Entscheidend ist jedoch eine selektive Titelauswahl: Im Fokus stehen sollten Fonds mit hochwertigen Wohnliegenschaften an nachfragestarken Standorten, solider Bilanzstruktur, moderater Fremdfinanzierung und nachvollziehbarem Mietwachstum. Gleichzeitig sind Agio-Niveaus, Zinssensitivität und regulatorische Risiken sorgfältig zu prüfen. Nach der Konsolidierung im laufenden Jahr bieten sich langfristig orientierten Anlegerinnen und Anlegern Chancen, sofern Qualität und Bewertung miteinander im Einklang stehen.

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 stichtagbezogen 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. (V2026)