

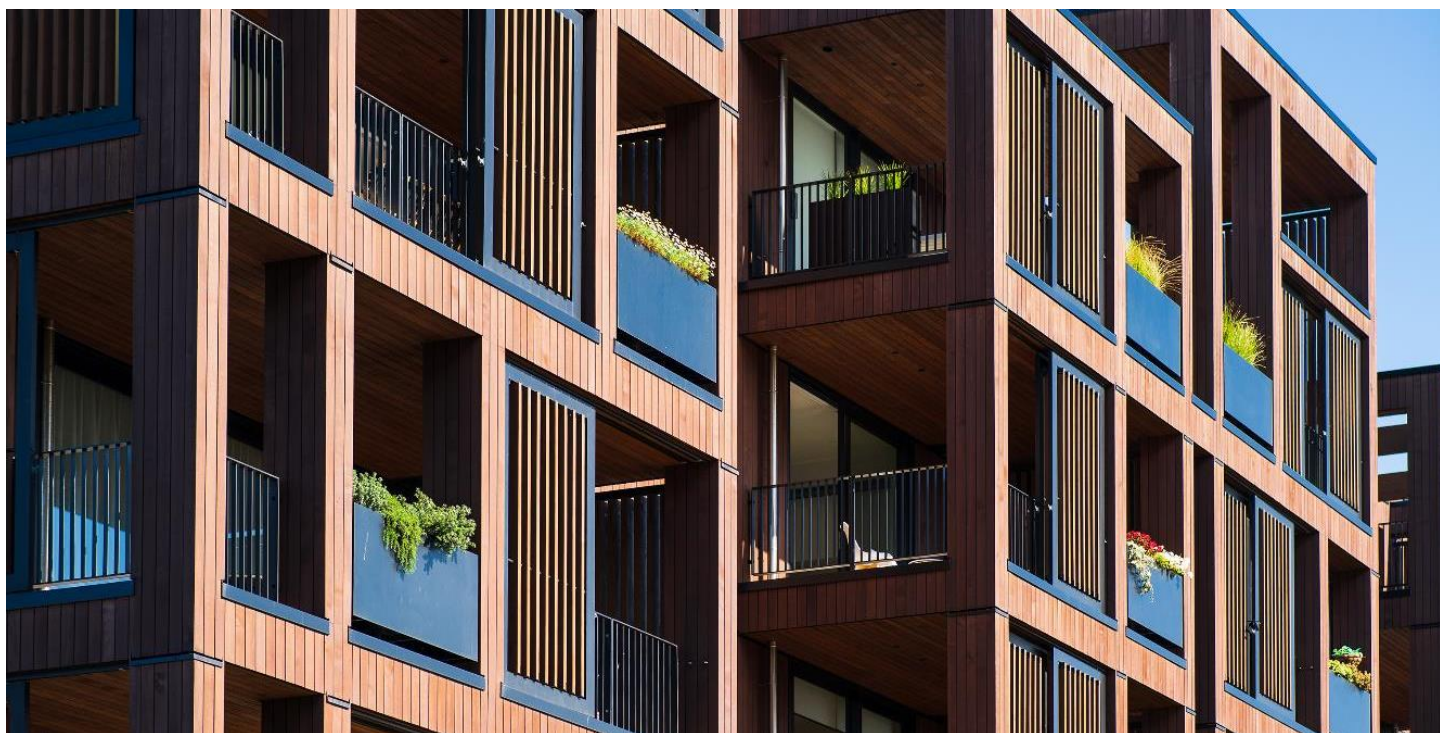
Schweizer Immobilien-Investmentmarkt

# Rückkehr der institutionellen Investoren führt zu Polarisierung der Anlagepräferenzen

## VIEWPOINT

Der Schweizer Investmentmarkt erholt sich weiter. Der selektive Anlagefokus der Investoren führt zu sinkenden Renditen, jedoch steigenden Renditeunterschieden.

CBRE RESEARCH  
DEZEMBER 2025



## Kontakt

**Raphael Schönbächler**  
Research & Consulting  
CBRE Switzerland  
raphael.schonbachler@cbre.com

**Julien Scarpa**  
Research & Consulting  
CBRE Switzerland  
julien.scarpa@cbre.com

## Rückkehr der institutionellen Investoren dürfte anhalten, konzentriert sich aber bislang stark auf Wohnen

Die sinkende Inflation – was vor allem auf die Schutzwirkung des starken Frankens zurückzuführen ist – hat die Senkung der Leitzinsen in der Schweiz auf aktuell 0% vorangetrieben. Im derzeitigen Marktumfeld hat sich die Renditedifferenz zwischen einem „Prime“-Wohnobjekt in Zürich und zehnjährigen Schweizer Staatsanleihen im Laufe des Jahres wieder leicht auf knapp 160 Basispunkte erhöht. Dies stärkt die Attraktivität von Schweizer Immobilien – auch wenn die Risikoprämie immer noch unter dem langjährigen Mittelwert liegt – und begünstigt die Rückkehr institutioneller Anleger, die sich infolge des Zinsanstiegs von 2022 bis 2024 wieder mehr anderen Assetklassen zugewandt hatten.

Entsprechend den jüngsten Marktentwicklungen verzeichnete die Kapitalbeschaffung durch Immobilienanlagevehikel im Jahr 2024 einen deutlichen Aufschwung und dürfte 2025 mit einem Volumen von über CHF 8 Milliarden einen historischen Höchststand erreichen. In der Folge wird für den direkten Immobilienanlagemarkt eine Zunahme der Transaktionsaktivität erwartet. Bereits seit Jahresbeginn ist der intensivere Wettbewerb klar erkennbar:

- Mehr Teilnehmer in den von CBRE begleiteten Verkaufsprozessen
- Anstieg des Verhältnisses zwischen der Summe der indikativ abgegebenen Kaufangebote und Kapitalbedarf (Summe der Transaktionspreise) bei CBRE-Ausschreibungen
- Pensionskassen, Anlagestiftungen und Investmentfonds aktiver als Käufer, während Corporates und Private verkaufen

Anteil der Assetklasse Wohnen am Transaktionsmarkt (volumenmässig) im Jahr 2024

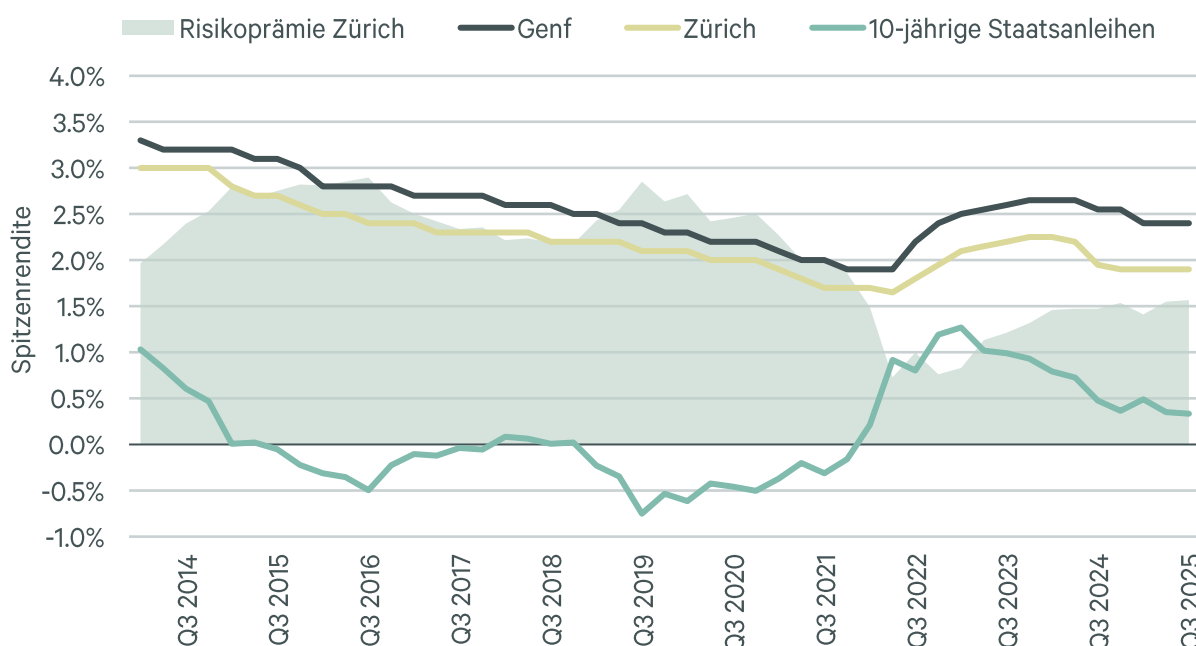
57%

Ø 2015-24: 44%

Anteil institutioneller Investoren an den von CBRE abgeschlossenen Transaktionen im Jahr 2025

70%

### Entwicklung der Spitzenrenditen (netto) von Wohnimmobilien gegenüber 10-jähriger Staatsanleihen



Quelle: CBRE Research, SNB, November 2025

Trotz Zinsreduktion bleibt der Markt weiterhin klar segmentiert:

- „Prime“-Assets: Stark nachgefragt von institutionellen Investoren – meist gut gelegene Wohnimmobilien mit geringem Investitionsbedarf (Capex) und vereinzelt Gewerbeimmobilien mit Core-Eigenschaften
- „Sekundäre“ Assets: Zielgruppe sind Investoren mit „Value-Add“-Strategie – weniger zahlreich, Fokus auf Objekte zur Neupositionierung, insbesondere Gewerbeimmobilien oder Immobilien in Randlagen

Die Unterscheidung zwischen „Prime“- und „sekundären“ Assets beginnt sich leicht aufzulösen. Da erstklassige Objekte kaum verfügbar sind und oft sehr niedrige Renditen bieten, ziehen institutionelle Investoren zunehmend Immobilien der zweiten Kategorie in Betracht, die höhere Erträge versprechen, jedoch mit einem höheren Risiko verbunden sind.

Das in 2025 am Primärmarkt aufgenommenen Kapital wird nicht vollständig für Akquisitionen verwendet. Ein Teil fließt in die Renovierung des bestehenden Bestands sowie in die Refinanzierung der entsprechenden Anlagevehikel. Der verbleibende Anteil für Akquisitionen dürfte nicht vollständig platziert werden können, was voraussichtlich zu einer erheblichen Kapitalübertragung ins Jahr 2026 führt.

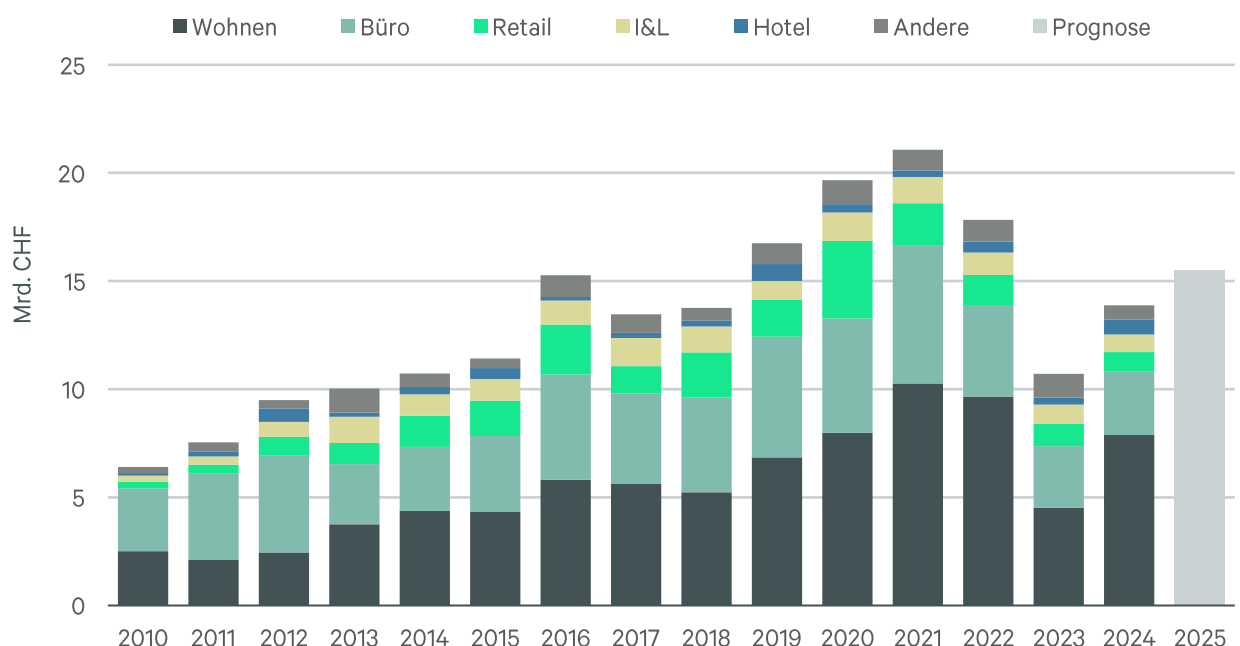
Mit der „neuen“ Aussicht, dass die Tiefzinsphase mindestens bis im nächsten Jahr andauern wird, sollte die starke Nachfrage nach Schweizer Immobilien auch 2026 anhalten und sich die Preisfindung vereinfachen. Mit Basel III ist seit Beginn des Jahres ein Wermutstropfen hinzugekommen: Die Bankfinanzierung wird restriktiver und selektiver, insbesondere bei „Sekundär“-Assets und Entwicklungsprojekten.

“  
Die Aktivität im Transaktionsmarkt hat seit Anfang 2025 wieder deutlich zugenommen, fokussiert sich aber derzeit vor allem auf Wohnliegenschaften und Gewerbeimmobilien mit Core-Eigenschaften.



**Sergio Günthardt**  
Executive Director  
Head Investment Properties  
CBRE Switzerland

### Transaktionsvolumen Schweiz nach Hauptnutzung<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Mehrheitlich nur professionelle Investoren berücksichtigt. I&L = Industrie & Logistik.  
Quelle: CBRE Research, Alphaprop, November 2025

## Auch leichte Renditekompression im Core-Bereich des kommerziellen Sektors zu beobachten sowie deutliche Überrenditen zu Wohnen abseits von Core

Der Wohnungsmarkt ist nach wie vor von Knappheit geprägt. Die Bautätigkeit kommt weiterhin nicht genügend in Fahrt, um den Nachfrageüberhang abzubauen, womit das Risiko von Marktregulierungen – auch in Mittelzentren – zunimmt. Teilweise werden die möglichen Markteingriffe bereits mit höheren Risikoprämien eingepreist. Es stellt sich die Frage, ob dies verfrüht ist. Aus Renditesicht gibt es zudem gute Gründe, den Fokus (wieder) verstärkt auf äussere Agglomerationsgürtel (und teils Peripherie) zu richten.

Die geopolitischen Spannungen sowie die Achterfahrt bei den US-Zöllen haben zu einer Zurückhaltung bei der Flächennachfrage von diversen Branchen geführt. Die höheren US-Zölle zeigen allerdings bislang geringe Auswirkungen auf den Schweizer Büromarkt (Verfügbarkeitsquote CH: 4,3%). Nach dem letztjährigen Anstieg der Büroflächenumsätze ist die Bruttoabsorption in diesem Jahr allerdings deutlich tiefer, was mit der Seitwärtsbewegung der Beschäftigung der klassischen Büromarktbranchen in den ersten drei Quartalen zusammenhängt (+0,1%). Stärker betroffen sind Industrie- und Logistikimmobilien: Die Zölle und die Frankenaufwertung belasten exportorientierte Regionen und Branchen wie die Uhrenindustrie, Medtech und die MEM-Industrie, was zu einem Anstieg der Leerstände im Bereich der Leichtindustrieimmobilien geführt hat. Nachfrageimpulse sind jedoch regional vorhanden – getragen von Unternehmen mit lokalem Fokus oder langfristig positiven Wachstumsaussichten wie aus den Branchen Medtech, Robotik oder Cleantech. Dies eröffnet für Investoren Opportunitäten, benötigt aber auch viel Spezialwissen. Mit der jüngsten Absichtserklärung für 15 statt 39% Zölle könnte die Rezession und eine weitere Stellenreduktion in der Industrie (vorerst) im grossen Stil abgewendet worden sein.

Rückgang der Spitzenrendite Wohnen (Zürich) seit der Zinswende in Q1 2024

-35bp

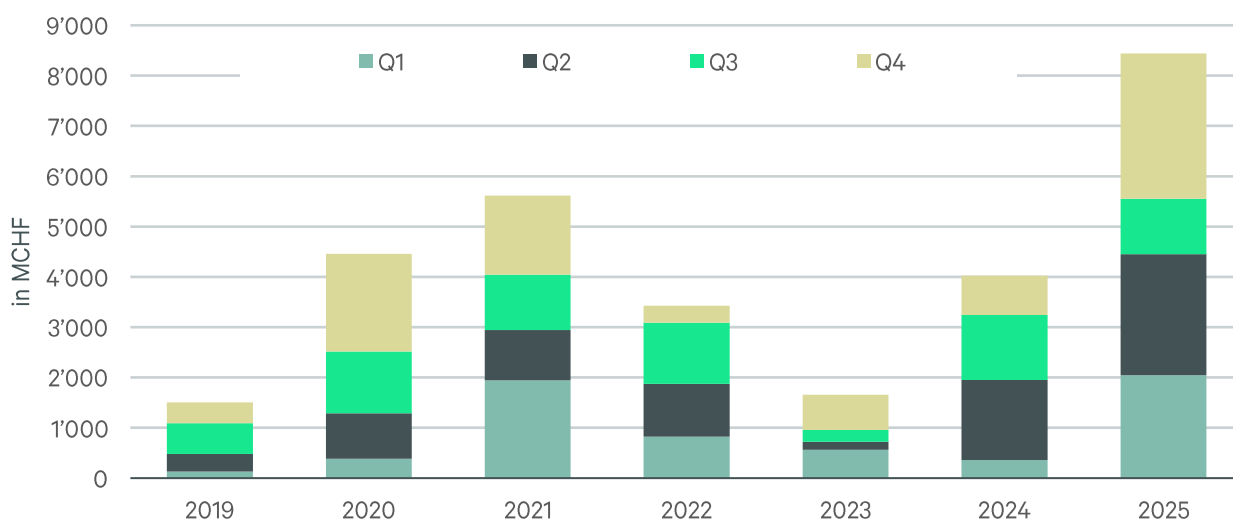
Spitzenrendite Büro (netto) und Rückgang seit Q1 2024

2,2%  
-20bp

Spitzenrendite Leichtindustrie und Rückgang seit Q1 2024

4,1%  
-40bp

### Kapitalerhöhungen / Lancierungen – Schweizer Immobilienanlagevehikel



Quelle: CBRE, Immoday, SFP, 2025