

SIV-Marktbericht 2026

Rückkehr der Nullzinsen
Unsicherheit durch politische Eingriffe
Gesunkene Bautätigkeit
Steigende Preise

Der SIV liess die öffentlichen Themen im zweiten Halbjahr 2025 mit «ChatGPT» zusammenfassen und legte diese den SIV-Mitgliedern zur Beurteilung vor. In der Endjahresumfrage haben 103 Teilnehmende die Themen eingeordnet, kommentiert und ihre Einschätzung für das Jahr 2026 abgegeben. Hier sind die Resultate.

Öffentliche Themen im 2. Halbjahr 2025

Die Rückkehr der Nullzinsen, die Zuwanderung bei sinkender Bautätigkeit, die Zurückhaltung der finanzierenden Banken und Unsicherheit durch politische Eingriffe prägten die öffentliche Diskussion im zweiten Halbjahr 2025. Es gibt also genügend Argumente, steigende oder sinkende Preise zu prognostizieren. 32 erlesene Marktberichte von der KOF, dem BAK, der SNB, von IAZI, FPRE, Wüest Partner, SVIT, Immobilia, Immobilienbusiness, Baublatt und SIV wurden bei Chat-GPT eingegeben, um die dringlichsten Themen zu ermitteln.

Rückkehr der Nullzinsen – Ein Beschleuniger für Preise und Nachfrage

Mit der Zinssenkung der Schweizerischen Nationalbank im Sommer 2025 auf 0 % wurden die Finanzierungsbedingungen für Käuferinnen und Käufer erneut deutlich verbessert. Nach einer Phase moderater Normalisierung kehrt das Zinsumfeld auf historische Tiefstände zurück. 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.

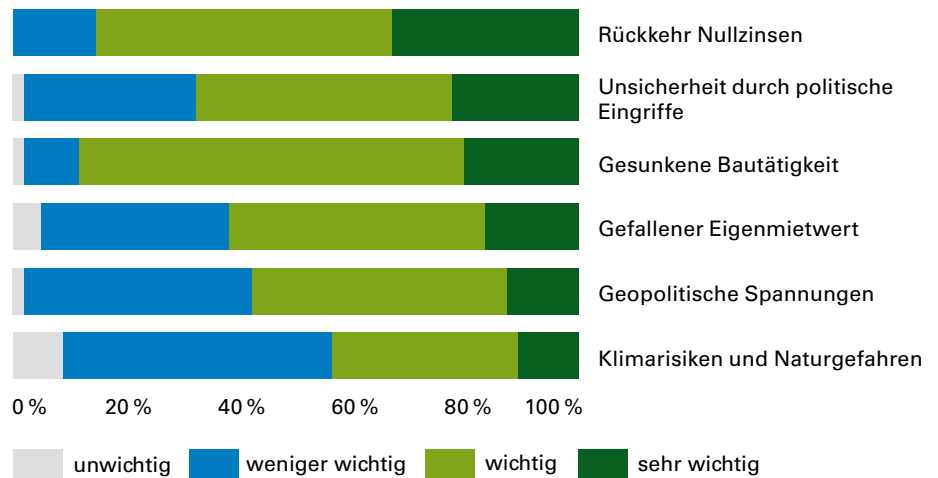
Der Eigenmietwert fällt – Eigentum wird attraktiver, Unterhalt fraglicher

Mit dem Volksentscheid zur Abschaffung des Eigenmietwerts im September 2025 entfällt eine jahrzehntelange steuerliche Belastung für selbstnutzende Eigentümer. In der Folge ist ein weiterer Nachfrageschub im Wohneigentumsmarkt zu erwarten – insbesondere im oberen Mittelstand, wo die Abschaffung des steuerlichen Vorteils durch den Hypothekenzinsabzug weniger stark ins Gewicht fällt.

Volkswirtschaftliche Indikatoren

	2024	2025	2026
SNB-Leitzins	0.5	0.0	0.0
LIK	0.6	0.2	0.1
BIP (o. Sport)	1.0	1.3	1.2
Arbeitslosenquote	2.4	2.9	3.2
10-jährige Bundesobligationen	0.3	0.4	0.5

Wie bedeutend sind die aktuellen Themen für den Immobilienmarkt aus Ihrer Sicht?



Weitere genannte Themen:

- Basel III – Zurückhaltung der finanzierenden Banken
- Einsprachen und träge Bewilligungsbehörden
- Keine gesellschaftliche Gesamtsicht für Raumplanung
- Angebotsverknappung
- Planungsrecht
- Zuwanderung, mögliche Abkehr von Personenfreizügigkeit

Quelle: SIV-Marktumfrage November/Dezember 2025, total 103 Antworten schweizweit

Gleichzeitig ist 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.

Geopolitische Spannungen und US-Zölle bremsen Gewerbeflächenmarkt

Die Einführung von US-Strafzöllen auf Schweizer Maschinenbau- und Elektronikprodukte hat die exportorientierten Unternehmen stark getroffen. Besonders betroffen: die MEM-Branche im Mittelland, die mit Nachfra-

gerückgängen 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.

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 Lawengefahr fließen verstärkt in Kreditvergabe und Versicherungsprämien ein. Objekte an 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.

Quellen: SNB, BFS, SECO, Prognose: KOF

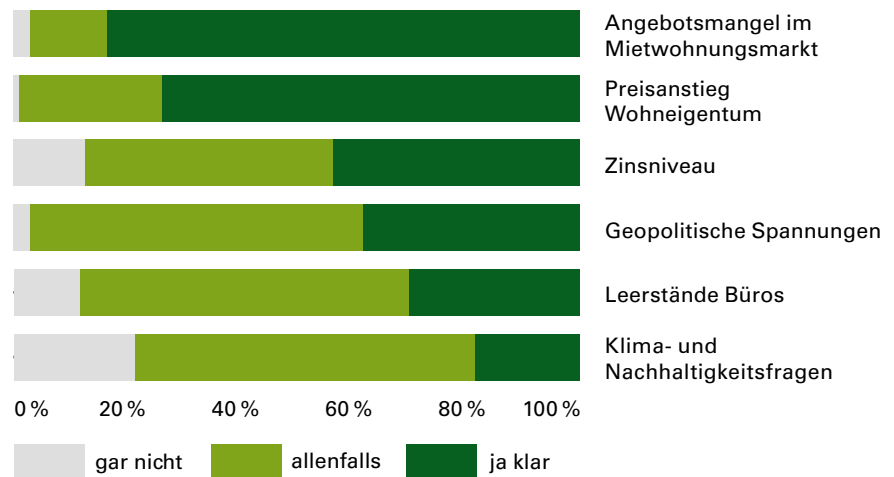
Bauboom ade: Die strukturelle Knappheit verschärft sich

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 %, in Zürich um rund 35 %. Ursachen sind gestiegene Baukosten, politische Unsicherheiten und steigende regulatorische Anforderungen. Die Folge ist ein sich weiter verschärfender Wohnungsmangel, insbesondere an 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.

Politische Eingriffe und Regulierungen sorgen für Unsicherheit

Die Bandbreite an politischen Eingriffen auf kantonaler und kommunaler Ebene war 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: Die Planbarkeit sinkt, Genehmigungsverfahren werden langwieriger, rechtliche Risiken steigen. Regional verstärken sich die Unterschiede – wer investieren will, muss heute genauer hinschauen denn je.

Welche Themen werden uns in den nächsten Monaten beschäftigen?



Weitere genannte Zukunftsthemen:

- Die vielschichtige Nachhaltigkeitsfrage wird von Experten übertrieben dargestellt. Es wird nur wenig gemacht, weder bei den Batterien noch den PV-Anlagen. Die Immobilienakteure sollten sich noch mehr mit den Ökonomen und Ingenieuren austauschen. SIV, HEV und SVIT sollten zum Thema Nachhaltigkeit mit einer gemeinsamen Haltung auftreten.
- Steigende Anforderungen an Energieeffizienz
- Mietsteigerungen im Mietwohnungsmarkt und im Gewerbe
- Büroleerstände
- Zweiteilung des Anlagemarktes
- Die mikroökonomischen Unterschiede werden sich verstärken: Die Lage der Immobilie wird in einem Kontext, der von sanfter Mobilität, Neubauten, Energiefaktoren und Verkehr geprägt ist, entscheidend. Die Werte steigen in Städten stark, während sie in Vororten stagnieren oder sich korrigieren.

Quelle: SIV-Marktumfrage November/Dezember 2025, total 103 Antworten schweizweit

Die Meinung der SIV-Mitglieder

An der Umfrage haben 103 SIV-Mitglieder aus der ganzen Schweiz teilgenommen.

Gefragt wurde nach der Bedeutung der aktuellen Ereignisse und nach den zukunftsprägenden Themen für das Jahr 2026.

Eine zentrale Rolle spielt – wie im vergangenen Jahr – das tiefe Zinsniveau. Zwar erwähnen die Befragten immer wieder, dass die zurückhaltende Finanzierung der Banken hemmend wirken werde, sie rechnen jedoch trotzdem mit steigenden Preisen beim Wohneigentum und bei den Anlageimmobilien. Der gefallene Eigenmietwert, die zu tiefe Bautätigkeit und die zunehmende Re-

gulierungsdichte wirken zusätzlich preistreibend. Diese Themen werden uns im Jahr 2026 besonders beschäftigen. Auch der Mietwohnungsmarkt wird mit steigenden Preisen konfrontiert sein. Die Gründe liegen nach Einschätzung der SIV-Mitglieder bei der hohen Nachfrage bei gleichzeitiger Angebotsverknappung: Es wird zu wenig gebaut. Die Ursachen dafür liegen im immer knapper werdenden Bauland und in der Zunahme der politischen Eingriffe und Regeln. Allgemein fehlt es an einer gesellschaftlichen Gesamtsicht über die Quantität und Qualität des Wachstums und über den Umgang mit Raum.

Als weniger wichtig beurteilten die Befragten die geopolitischen Spannungen und die Naturgefahren durch die Klimaveränderung. Die Nachhaltigkeitsdebatte wird eher als irreführend wahrgenommen, da das Thema zwar viel diskutiert, in der Politik aber zu wenig berücksichtigt wird. Dies zeigen die Zusatzkommentare der SIV-Mitglieder. Die geopolitischen Spannungen wurden nicht weiter kommentiert. Entweder herrscht dazu ein unerschütterliches Grundvertrauen ins «Happy End», oder das Thema beinhaltet etwas bis heute in der Schweiz nicht konkret Fassbares. Hoffen wir auf Ersteres.

Prognosen für die nächsten Monate

Der Märkte für Mietwohnungen und Wohneigentum werden auch im Jahr 2026 steigende Erträge, Preise und Werte aufweisen. Obwohl die Kosten auf Seiten der Eigentümer steigen, bleibt die Bilanz positiv. Anders zeigt sich das Bild im kommerziellen Immobilienmarkt: sinkende oder stabile Erträge, steigende Leerstände und sinkende Liegenschaftswerte. Das allgemeine Zinsniveau wird stabil erwartet, mit leicht sinkender Tendenz. Sowohl die Auswertung von «ChatGPT» als auch die Resultate der Umfrage unter den SIV-Mitgliedern fliessen in die vorliegende Prognose der einzelnen Marktindikatoren mit ein.

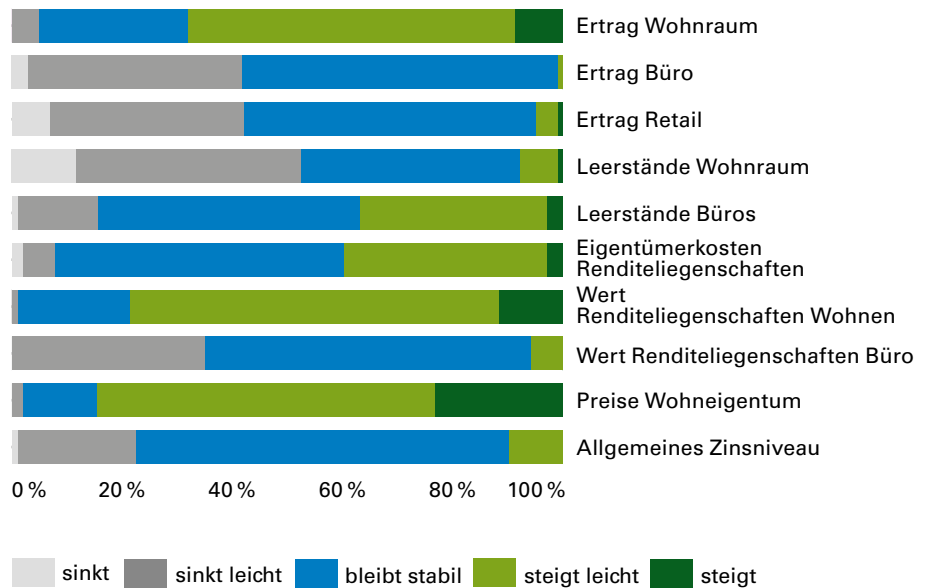
1. Ertrag Wohnraum: Mietsteigerungen trotz Zinswende – ein paradoxer Trend?

Die Zinssenkung der Schweizerischen Nationalbank auf 0% 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 an urbanen Lagen, sowie dem Rückgang der Bautätigkeit. Eigentümer schöpfen das Ertragspotenzial 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 im Jahr 2026 mit weiter leicht steigenden Nettoerträgen im Wohnsegment zu rechnen, so auch die Einschätzung der SIV-Mitglieder.

2. Ertrag Büro: Zwischen Flexibilität und Unsicherheit

Während in Toplagen moderne Büros weiterhin nachgefragt werden, sinkt die Nachfrage nach Büroflächen gesamthaft. 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 Mietvertragslaufzeiten 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. Diese Einschätzung teilen auch die SIV-Mitglieder.

In welche Richtung entwickeln sich die Marktindikatoren in den nächsten sechs Monaten?



Quelle: SIV-Marktumfrage November/Dezember 2025, total 103 Antworten schweizweit

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 an B-Lagen. Im ersten Halbjahr 2026 ist daher mit stagnierenden oder leicht rückläufigen Erträgen in der Breite zu rechnen, insbesondere bei älteren Shoppingstandorten. Diese Einschätzung teilen auch die SIV-Mitglieder.

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 An-

gebotsengpässen führen. Leerstände bei Mietwohnungen sinken in der Schweiz voraussichtlich erneut unter 1.2% – besonders stark in Agglomerationen mit hoher Arbeitsplatzdichte. Auch die SIV-Mitglieder rechnen mit leicht sinkenden beziehungsweise stabilen Leerstandsquoten.

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 Mitarbeitendem. Kurzfristig ist daher mit einer Zunahme des Leerstands um 0.3 bis 0.5 Prozentpunkte zu rechnen, vor allem ausserhalb der Top-5-Standorte. Auch die SIV-Mitglieder rechnen mit einer moderaten Zunahme der Büroerträge.

6. Eigentümerkosten: Sinkende Hypothekarzinsen, Betriebskosten stabil

Durch die geldpolitische Lockerung sinken die Eigentümerkosten spürbar. Hypothekarzinsen liegen sehr tief, was sich direkt auf die Cashflows auswirkt. 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. Die SIV-Mitglieder teilen diese Meinung nicht, sie gehen eher von stabilen mit Tendenz zu leicht steigenden Eigentümerkosten aus.

7. Wertentwicklung Wohnrenditeobjekte: Bewertungsaufschläge trotz Regulierung

Trotz der Unsicherheit durch regulatorische Eingriffe (Mietrechtsverschärfungen, Nachhaltigkeitsauflagen, etc.) 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, ausserdem nimmt das zu investierende Kapital weiter zu, während die Transaktionsvolumen sinken. Der Markt ist selektiver, aber die Bewertungstrends zeigen weiterhin nach oben – insbesondere für zentral gelegene Bestände mit guter Energieperformance. Auch die SIV-Mitglieder rechnen mit steigenden Preisen für Wohnrenditeobjekte.

8. Wertentwicklung Bürorenditeobjekte: Polarisierung nimmt zu

Der Büroimmobilienmarkt wird zunehmend zweigeteilt: Während ESG-konforme Neubauten an zentralen Lagen stabile oder steigende

Bewertungen erzielen, stehen ältere Objekte unter Druck. Die Kombination aus ESG-Investitionsbedarf, Leerstandsrisiko und sinkenden Mieterträgen sorgt für Bewertungsabschläge. Die Polarisierung dürfte sich 2026 weiter verschärfen. Die SIV-Mitglieder rechnen mit stabilen Werten für Büroliegenschaften, einige auch mit einer leicht sinkenden Tendenz.

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. Die SIV-Mitglieder teilen diese Meinung.

10. Zinsniveau: Stabilisierung auf niedrigem Niveau – vorerst

Die Schweizerische 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. Die SIV-Mitglieder rechnen vorerst mit einem stabilen, tiefen Zinsniveau.

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 sollten regulatorische Rahmenbedingungen genauer analysieren.

SIV-Umfrage Ende 2025

An der SIV-Umfrage im November und Dezember 2025 nahmen insgesamt 103 Mitglieder teil. Die regionale Verteilung gestaltete sich wie folgt:

21 %	Espace Mittelland
21 %	Ostschweiz
21 %	Zürich
13 %	Zentralschweiz
12 %	Nordwestschweiz
6 %	Région Lémanique
6 %	Tessin

Die teilnehmenden Mitglieder decken ein breites berufliches Tätigkeitsfeld mit Fokus auf Bewertung ab. Hier waren Mehrfachantworten möglich:

53 %	Bewertung und Beratung
17 %	Immobiliendienstleister
12 %	Entwickler
9 %	Finanzierung
4 %	Sonstiges
3 %	Behörde
2 %	Marktanalysten

Weitere adressscharfe Marktinformationen für SIV-Mitglieder zu Anlageimmobilien, Wohneigentum, Bauland, Mietpreisen für Wohnraum und Geschäftsflächen online auf dem SIV-Sensor.

www.valuation.swiss

SIV-Sensor

Ein Service von FPRE und ImmoDataCockpit

Autor: Felix Thurnheer, ImmoCompass AG

Herausgeber: Schweizer Immobilienschätzer-Verband