

Medienmitteilung

CSL Immobilienmarktbericht 2025: Trotz Herausforderungen bleibt der Schweizer Immobilienmarkt resilient

Zürich, 5. Februar 2025 – Der Schweizer Immobilienmarkt hat erneut seine Widerstandsfähigkeit unter Beweis gestellt. Trotz makroökonomischer Unsicherheiten und zunehmender regulatorischer Anforderungen führten die schrittweisen Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) zu einer spürbaren Marktbelebung. Investoren reagierten flexibel, passten ihre Portfolios gezielt an und setzten verstärkt auf ESG-konforme Strategien. Der heute veröffentlichte CSL Immobilienmarktbericht 2025 beleuchtet die wichtigsten Entwicklungen des vergangenen Jahres und bietet einen optimistischen Ausblick auf das neue Jahr.

Die Umfrage von CSL Immobilien unter Investoren zeigt, dass regulatorische Vorgaben, Zinsentwicklung und ESG-Kriterien weiterhin die zentralen Einflussfaktoren für Investitionsentscheidungen bleiben. Während einige Marktakteure zum Jahresbeginn 2024 noch zögerlich agierten, nahm die Marktaktivität ab der Jahresmitte deutlich zu. Besonders die Veräusserung nicht ESG-konformer Liegenschaften, strategische Zukäufe und Investitionen in Entwicklungsprojekte kurbelten den Markt an. Zusätzliche Wachstumsimpulse resultierten aus der gezielten Aufwertung von Portfolios.

Wohnungsmarkt: Nachfragehoch und Wohnungsknappheit

Der Mietwohnungsmarkt war 2024 weiterhin von einer starken Nachfrage und einem knappen Angebot geprägt. Besonders in Städten wie Zürich und Genf war der Nachfragedruck hoch, auch schweizweit sank die Leerwohnungsziffer auf ein Rekordtief. Die Angebotsmieten stiegen deutlich stärker als die Bestandsmieten. In der Stadt Zürich erhöhten sich die Mieten um 5%, in Lausanne sogar um 6%, während die Rive Gauche in Genf einen Anstieg von 3% verzeichnete. Viele Haushalte wichen aufgrund des knappen Angebots und der steigenden Mietzinsen in verkehrstechnisch gut angebundene Agglomerationen aus. Gleichzeitig verlängerten sich die Vermarktungszeiten für hochpreisige Neubauwohnungen in den Städten.

Am Eigentumsmarkt blieben die Preise weiterhin hoch. Besonders ausgeprägt war der Preisanstieg im Wirtschaftsraum Zürich, wo die Region Pfannenstiel mit +11%, das Linthgebiet mit +8% und die Region Zimmerberg mit +6% die stärksten Zuwächse verzeichneten. Die gesunkenen Hypothekarzinsen kurbelten die Nachfrage an. Es wird damit gerechnet, dass die Zahlungsbereitschaft der Käufer steigen dürfte aufgrund des tieferen Zinsumfelds.

Büromarkt: ESG und flexible Konzepte im Fokus

Der Büromarkt zeigte sich 2024 insgesamt recht robust. Das Angebot an freien Büroflächen wuchs in den Schweizer Agglomerationen um 5%, während es in der Stadt Zürich um 11% zurückging. Während die Mietpreise in den Stadtzentren weiter stiegen, gerieten sie in der Peripherie unter Druck. Im CBD Zürich legten die Büromieten um 11% auf CHF 550/m²/Jahr zu, in der Berner Innenstadt hingegen war ein Anstieg von 17% auf CHF 315/m²/Jahr zu verzeichnen.

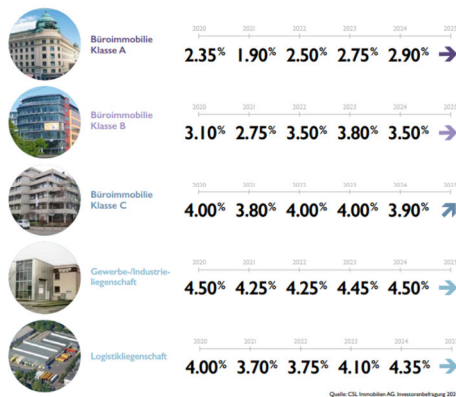
Auf Nutzerseite waren ESG-konforme Büroflächen sowie flexible Nutzungskonzepte gefragt. Investoren setzten vermehrt auf Revitalisierungen und Umnutzungen, um die langfristige Attraktivität ihrer Objekte zu gewährleisten.

Ausblick 2025: Moderates Wachstum und neue Chancen

Für 2025 zeichnet sich ein moderates, aber solides Wachstum ab. Sinkende Zinsen und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum werden den Markt positiv beeinflussen. Auch im Büromarkt bieten nachhaltige und flexible Konzepte Investoren neue Chancen.

„Investoren, die agil bleiben und ihre Strategien anpassen, können 2025 erfolgreich Chancen nutzen“, erklärt Thomas Walter, CEO von CSL Immobilien. Zudem erwartet er ein deutlich regeres Transaktionsgeschäft.

Netto-Anfangsrenditen



Netto-Anfangsrenditen



Über CSL Immobilien

CSL Immobilien, ein führender Dienstleister im Immobiliensektor, ist auf die Vermarktung, Bewirtschaftung, Bauherrendienstleistungen und die Entwicklung massgeschneiderter Lösungen spezialisiert. Das Angebot umfasst sowohl Wohnliegenschaften als auch kommerzielle Immobilien und gemischte Objekte. Dank interdisziplinärer und vernetzter Arbeitsweisen sichert CSL Immobilien erstklassige Serviceleistungen. Mit einem tiefgreifenden Verständnis für die Branche und einem engagierten Einsatz zielt das Unternehmen darauf ab, für seine Kunden optimale und personalisierte Ergebnisse zu erzielen.

Für Nachfragen der Medien

Letitia Zenhäusern, CSL Immobilien AG, Leiterin Marketing & Kommunikation
+41 58 400 85 04, +41 76 244 71 47, l.zenhausern@csl-immobilien.ch

Detaillierte Informationen im Immobilienmarktbericht
www.csl-immobilien.ch