

Medienmitteilung

CSL Immobilienmarktbericht 2026

Wohnungsmarkt wird politischer – Wohnraum bleibt knapp

Zürich, 4. Februar 2026 – Der Schweizer Immobilienmarkt behauptet sich im Nullzinsumfeld erneut als zentrale Anlageklasse. Die zweifache Senkung des SNB-Leitzinses auf 0% hat 2025 die Transaktionsbereitschaft belebt und Immobilienanlagegefässe verzeichneten Kapitalerhöhungen von insgesamt über CHF 8 Mrd., mehr als doppelt so viel wie im Vorjahr. Gleichzeitig verschiebt sich der Blick der Investoren: Neben Zinsen prägen politische und regulatorische Rahmenbedingungen, insbesondere im Wohnsegment, die Entscheidungen deutlich stärker als noch vor wenigen Jahren.

Investmentmarkt: mehr Politik, mehr Wettbewerb, neue Prioritäten

Die CSL Investorenbefragung 2025 zeigt eine klare Verschiebung bei den Faktoren, die Portfolioentscheide prägen: Zinsen bleiben zentral. Politik und Regulierung prägen Portfolioentscheide zunehmend, und die Konkurrenz um attraktive Objekte nimmt zu. Nachhaltigkeitskriterien bleiben Bestandteil professioneller Portfoliostrategien, werden jedoch weniger als zentrales Ausrichtungskriterium wahrgenommen als im Vorjahr. Auffällig ist zudem, dass KI und Digitalisierung aus Investorensicht aktuell noch kaum Einfluss auf die Portfolios haben.

Parallel dazu rücken kommerzielle Immobilien wieder stärker in den Fokus: Top-Bürolagen bleiben gefragt und Gewerbe-/Industrieflächen gewinnen als Diversifikation an Bedeutung. Ein Treiber ist unter anderem, dass der gewerbliche Markt aktuell weniger strengen Regulierungen ausgesetzt ist als das Wohnsegment. Zudem ist die Rendite und somit der Zinsspread bei kommerziellen Liegenschaften grösser als bei Wohnobjekten.

Wohnungsmarkt: Knappheit bleibt in den Zentren extrem

Die Knappheit bleibt das prägende Thema. Schweizweit liegt die Leerwohnungsziffer bei **1.0%**, der tiefste Stand der letzten zehn Jahre. In den Zentren ist der Druck besonders spürbar, etwa in der Stadt Zürich mit 0.1% Leerstand (235 Wohnungen).

Der Nachfrageüberhang zeigt sich in der Stadt Zürich zunehmend auch in der Struktur: Der Anteil grösserer Haushalte wächst, wodurch die Nachfrage nach grossen Mietwohnungen steigt. Entsprechend ist die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage bei **4.5-Zimmerwohnungen** besonders ausgeprägt. Verstärkt wird dies durch den **Lock-in-Effekt**: Weil Umzüge in den Zentren häufig mit deutlich höheren Mieten verbunden sind, wechseln viele Haushalte seltener die Wohnung. Dadurch bleiben grosse Wohnungen öfter (teilweise) unterbelegt und kommen seltener auf den Markt – was den Druck bei **4.5-Zimmerwohnungen** zusätzlich erhöht.

Am Eigentumsmarkt bleibt das Preisniveau hoch. In den letzten fünf Jahren stiegen die Preise um rund 20%. Gleichzeitig sinkt die Wohneigentumsquote weiter. Ein zentraler Treiber ist die Tragbarkeit: Viele Haushalte bleiben länger im Mietmarkt, weil das erschwingliche Angebot im Eigentum fehlt. Zudem reagiert die Nachfrage spürbar preissensitiver.

Mehr Angebot auf dem Büromarkt: Qualität und Lage entscheiden

Im Büromarkt steigt das Angebot: In den Agglomerationen erhöhte sich die ausgeschriebene Bürofläche 2025 um knapp 9% auf 3.17 Mio. m². Die Entwicklung ist regional unterschiedlich. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage stark auf moderne, gut erschlossene Flächen fokussiert. Periphere und ältere Objekte geraten stärker unter Druck.

Neben Lage und Qualität rücken zwei Themen stärker in den Vordergrund: erstens dürften die Auswirkungen von KI mittelfristig den Flächenbedarf in Teilen verändern, zeitverzögert, weil viele Mietverträge langfristig laufen. Zweitens gewinnen Repositionierungen und **Umnutzungen an Bedeutung** – etwa in Form von Business Apartments. Der Druck im Wohnungsmarkt sorgt dafür, dass solche Angebote schnell aufgenommen werden, und „Short Living“ wird zunehmend zu „Long Living“.

Ausblick 2026: robust, aber selektiver

Der Investmentmarkt wird durch das aktuelle Zinsumfeld weiter befeuert, politische Abstimmungen werden den Wohnmarkt vermehrt beeinflussen und kommerzielle Immobilien werden dadurch weiterhin an Nachfrage gewinnen. Der Mietwohnungsmarkt bleibt knapp, Mietzinse steigen weiter. Der Eigentumsmarkt verliert regional an Rückenwind, bedingt durch Preissteigerungen und der damit erschwerten Tragbarkeit.

Über CSL Immobilien

CSL Immobilien ist ein führender Immobiliendienstleister mit Fokus auf Vermarktung, Bewirtschaftung und Bauherrndienstleistungen. Der Immobilienmarktbericht basiert auf veröffentlichten Daten (u.a. Inserateplattformen, statistische Ämter und öffentliche Institutionen) sowie auf Investorenbefragungen und internen Auswertungen.

Für Nachfragen der Medien

Letitia Zenhäusern, CSL Immobilien AG, Leiterin Marketing & Kommunikation
+41 58 400 85 04, markom@csl-immobilien.ch

Detaillierte Informationen zum Immobilienmarktbericht:
www.csl-immobilien.ch