

Real Assets Snapshot

Die Schweizer Immobilienausnahme

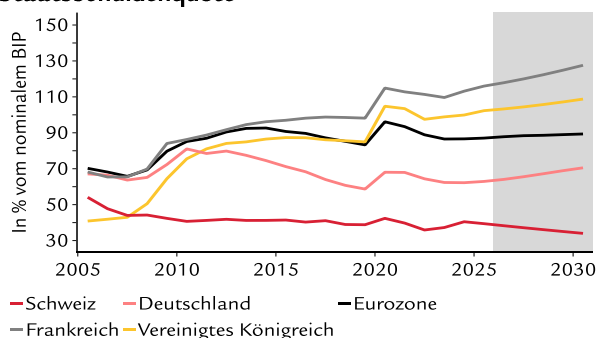


Auf der Suche nach einer Ausnahme? Schweizer Immobilien verbinden geringes Risiko und stabile Performance mit dem renditesteigernden Effekt einer starken, unabhängigen Währung. Solide Staatsfinanzen und das Niedrigzinsumfeld stützen den Ausblick.

Ein Land mit messbaren Vorteilen

Der Ruf der Schweiz als stabiler Standort beruht auf ihrer besonderen Position bei Staatsfinanzen und Zinsen. Aktuelle Prognosen beziffern die Staatsschulden auf rund 32 % des BIP – deutlich weniger als die erwarteten rund 72 % in Deutschland, 89 % im Euroraum, 109 % im Vereinigten Königreich und 128 % in Frankreich. Diese fiskalische Stärke schafft Spielraum in Abschwüngen. Zudem trägt sie zu einer niedrigeren Inflation und geringeren Zinserwartungen als in vielen Vergleichsländern sowie zu anhaltendem Aufwertungsdruck auf den Schweizer Franken bei.

Staatsschuldenquote

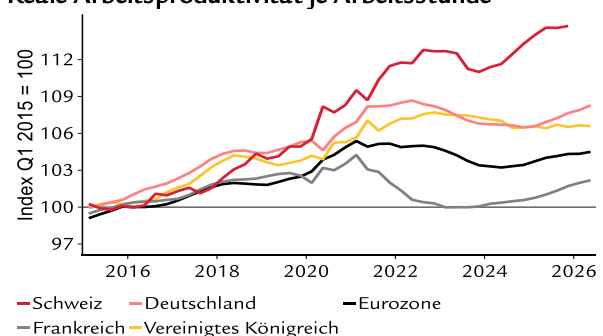


Quellen: Macrobond, IWF, 2026–2030; Szenario von Swiss Life Asset Managers Research

Innovation und Produktivität heben die Schweiz ab

Die Schweiz belegt im Global Investment Risk and Resilience Index von Henley & Partners und im IMD World Competitiveness Ranking regelmäßig Spitzenplätze. Diese Sonderstellung zeigt sich auch in der Arbeitsproduktivität: Seit 2015 verzeichnet sie unter den verglichenen Ländern das stärkste Wachstum; nach der Pandemie hat sich der Abstand deutlich vergrößert. Während das Produktivitätswachstum im Euroraum zuletzt weitgehend stagnierte und in Frankreich sogar zurückging, erzielte die Schweiz stetige Zuwächse und erreichte 13 % mehr Wertschöpfung je Stunde gegenüber rund 4 % im Euroraum.

Reale Arbeitsproduktivität je Arbeitsstunde



Quellen: Eurostat, Office for National Statistics (Vereinigtes Königreich)

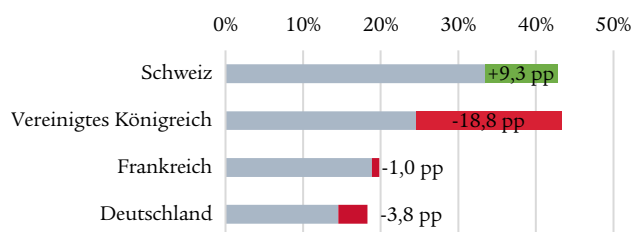
Für Immobilieninvestoren sind diese Stärken besonders relevant, da sie Beschäftigung, Einkommenswachstum und Nutzernachfrage stützen. Die wirtschaftliche Stabilität hat zu einem der widerstandsfähigsten Immobilienmärkte Europas geführt – mit stabilen Erträgen und vergleichsweise geringen Bewertungsschwankungen.

Ein großer und wachsender privater Investmentmarkt in einer kleinen Volkswirtschaft

Der Schweizer Immobilienmarkt wird häufig unter den Aspekten Stabilität und Resilienz betrachtet. Weniger Beachtung findet seine Größe. Laut MSCI erreichte der professionell verwaltete Immobilienmarkt der Schweiz 2025 mit rund CHF 350 Milliarden einen neuen Höchststand und zählt trotz der vergleichsweise kleinen Volkswirtschaft und Bevölkerung zu den größten Europas. Internationale Vergleiche verdeutlichen die Dimension: Mit CHF 350 Milliarden entspricht der Schweizer Markt rund 70 % des französischen, 61 % des deutschen und 45 % des britischen Marktes.

Bis 2025 war der professionell verwaltete Schweizer Immobilienmarkt auf 43 % des nationalen BIP gewachsen, nach 34 % im Jahr 2006. Das unterstreicht seine zunehmende Tiefe – gerade in einer Phase, in der mehrere andere europäische Märkte infolge von Neubewertungen und Nettokapitalabflüssen schrumpften. Zugleich war die Schweiz der einzige große europäische Markt, in dem die wirtschaftliche Bedeutung professionell verwalteter Immobilien in den vergangenen zwei Jahrzehnten zunahm. Der Anstieg von 34 % auf 43 % des BIP spiegelt die wachsende Institutionalisierung und Markttiefe im Verhältnis zur Gesamtwirtschaft wider.

Marktgröße im Verhältnis zum BIP 2006 bis 2025



Quellen: MSCI, Weltbank.

Markttiefe als struktureller Vorteil

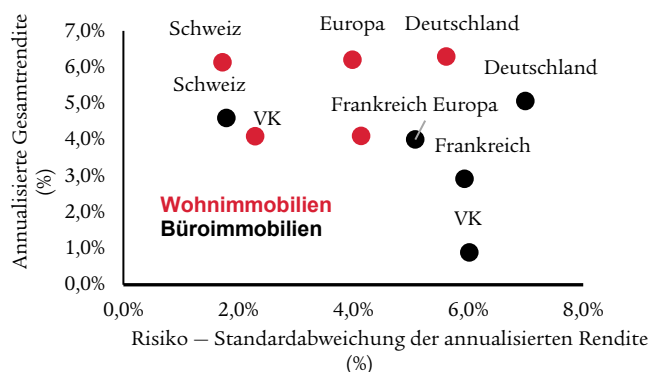
Der Markt ist in den vergangenen zwei Jahrzehnten deutlich gewachsen. Zwischen 2006 und 2025 verdoppelte sich sein Volumen nahezu von CHF 180 Milliarden auf CHF 354 Milliarden. Das entspricht

einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 3,6 %. Zum Vergleich: Der professionell verwaltete Immobilienmarkt wuchs im selben Zeitraum in Deutschland und Frankreich um etwa die Hälfte, im Vereinigten Königreich um rund ein Fünftel. Ein großes investierbares Universum fördert tendenziell die Marktliquidität, schafft ein breiteres Spektrum an Anlagechancen und stärkt die institutionelle Beteiligung. Auf Basis der bis zum zweiten Quartal 2026 erfassten Transaktionen schätzen wir das jährliche institutionelle Transaktionsvolumen auf rund CHF 14 bis 16 Milliarden. Damit wechseln jährlich etwa 4 % des investierbaren Bestands den Besitzer, was die Liquidität stützt und zu risikobereinigten Renditen beiträgt.

Risikobereinigte Performance sticht in Europa hervor

Die überzeugendsten Belege für die Schweizer Sonderstellung zeigen sich bei der gemeinsamen Analyse von Rendite und Risiko. Im Risiko-Rendite-Vergleich von 2016 bis 2025 zählen Schweizer Immobilien zu den attraktiveren Segmenten Europas. Wohn- und Büroinvestments erzielten annualisierte Gesamtrenditen auf dem Niveau anderer europäischer Märkte, jedoch bei deutlich geringerer Volatilität. Im Durchschnitt schwanken die Renditen um weniger als 2 Prozentpunkte – eine Stabilität, die viele andere Märkte nicht erreichen.

Geringes Risiko – hohe Rendite Risiko gegenüber annualisierter Gesamtrendite (2016–2025)



Quelle: MSCI

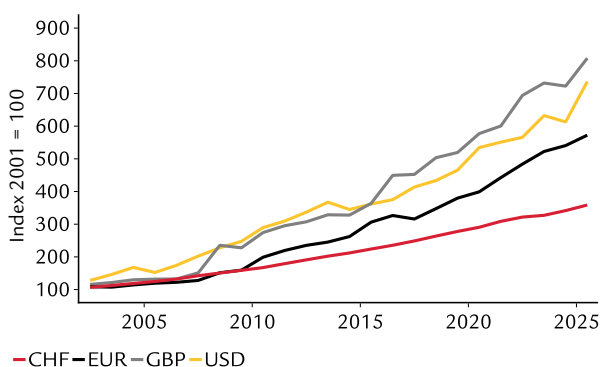
Für institutionelle Investoren ist Volatilität ebenso wichtig wie die absolute Performance. Ein Markt mit 5 % Rendite und einer Standardabweichung von 1,5 Prozentpunkten verhält sich ganz anders als ein Markt mit ähnlicher Rendite und 6 Prozentpunkten Volatilität. Geringere Schwankungen reduzieren Drawdown-Risiken, erhöhen die Portfoliostabilität und verbessern die Planbarkeit langfristiger Renditen. Das erklärt die anhaltend wichtige Rolle Schweizer

Immobilien in den Portfolios heimischer Pensionskassen, Versicherungen und einiger internationaler Investoren, die defensive Ertragsquellen suchen. In einem Umfeld anhaltend hoher Fiskaldefizite und volatiler Zinserwartungen gewinnen stabile Erträge weiter an Wert.

Der Schweizer Franken verstärkt die langfristige Performance

Für internationale Investoren bieten Schweizer Immobilien eine zweite Renditequelle: das Engagement im Schweizer Franken. Die Währung profitierte in den vergangenen Jahrzehnten von niedriger Inflation, soliden Staatsfinanzen, anhaltenden Leistungsbilanzüberschüssen und ihrem Status als sicherer Hafen in unsicheren Zeiten. Der Effekt auf langfristige Immobilienrenditen war erheblich.

Jährliche Gesamtrendite des Schweizer Immobilienindex in verschiedenen Währungen



Quelle: MSCI

Von 2001 bis 2025 wuchs das in Schweizer Immobilien investierte Kapital in Schweizer Franken ungesichert auf das 3,6-Fache, entsprechend einer Rendite von 5,5 % pro Jahr. Für Euro-Investoren wuchs das Kapital auf das 5,7-Fache beziehungsweise um 7,5 % pro Jahr. Für US-Dollar-Investoren stieg es auf das 7,4-Fache beziehungsweise um 8,7 % pro Jahr; Investoren in Pfund Sterling erreichten das 8,1-Fache beziehungsweise 9,1 % pro Jahr.

Renditen von Immobilienanlagen in der Schweiz nach Währung

Währung	Kumulierte Rendite	Jahresrendite
CHF	3,6-fach	5,5 %
EUR	5,7-fach	7,5 %
USD	7,4-fach	8,7 %
GBP	8,1-fach	9,1 %

Quelle: Swiss Life Asset Managers, MSCI. Daten: 2001–2025.

Das Ergebnis ist ein Markt, der Größe und Stabilität verbindet: einer der größeren professionell verwalteten Immobilienmärkte Europas, eingebettet in eine Volkswirtschaft, die deutlich kleiner ist als die ihrer großen Nachbarn. Zugleich ist der Marktzugang nicht einfach. Lokale Präsenz, Marktkennntnis und ein Verständnis der institutionellen und regulatorischen Besonderheiten der Schweiz bleiben wichtige Voraussetzungen für erfolgreiche Investments.

Ausblick: Stabilität bleibt ein knappes Gut

Der Ausblick für Schweizer Immobilien bleibt günstig. Die fiskalische Lage der Schweiz bleibt ein wichtiger Stabilitätsfaktor. Die vergleichsweise niedrige Staatsschuldenquote schafft Spielraum, um auf wirtschaftliche Schwäche zu reagieren, und stärkt das Vertrauen in den institutionellen Rahmen des Landes. Zusammen mit niedriger Inflation und anhaltenden Außenüberschüssen stützen diese Fundamentaldaten den Schweizer Franken auch mittelfristig, wenngleich Wechselkursbewegungen stets unsicher sind.

Zugleich bleiben die strukturellen Grundlagen des Marktes robust. Das Bevölkerungswachstum stützt weiterhin die Nachfrage, während Planungsvorschriften das neue Angebot begrenzen und die institutionelle Stabilität der Schweiz einen zentralen Wettbewerbsvorteil darstellt. Vor diesem Hintergrund dürften Schweizer Immobilien weiterhin annualisierte Gesamtrenditen von über 4 % bei einer Volatilität von unter 2 % erzielen – deutlich weniger als in vielen vergleichbaren Immobilienmärkten.

Die Schweizer Sonderstellung zeigt sich somit nicht nur in Wirtschaftskennzahlen, sondern auch in Anlageergebnissen. Mit einer Staatsschuldenquote, die bis 2030 gegen 32 % des BIP tendiert, durchschnittlichen Immobilienrenditen von 5,1 %, einer Renditevolatilität von weniger als 2 Prozentpunkten und einer langen Geschichte der Frankenaufwertung bietet der Markt eine seltene Verbindung aus Stabilität und Performance. Für Investoren, die robuste Erträge und attraktive risikobereinigte Renditen suchen, bleiben Schweizer Immobilien eine Klasse für sich.



Britta Roden
Head Research Real Assets
Britta.Roden@swisslife-am.com
in @Britta_Roden



Robert Kuert
Real Estate Research Analyst CH
Robert.Kuert@swisslife-am.com
in @Robert_Kuert

Haftungsausschluss

Erstellt und verabschiedet durch die Abteilung Real Asset Research, Swiss Life Investment Management Holding AG, Zürich

Swiss Life Asset Managers hält fest, dass die oben stehend erläuterten Empfehlungen möglicherweise vor der Publikation dieses Dokuments durch Swiss Life Asset Managers umgesetzt oder verwendet worden sind. Wir stützen uns in der Erstellung unserer Prognosen auf Quellen, welche wir für vertrauenswürdig halten, lehnen jedoch jede Haftung betreffend Richtigkeit oder Vollständigkeit der verwendeten Informationen ab. Dieses Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die unsere Einschätzung und unsere Erwartungen für einen bestimmten Zeitpunkt ausdrücken. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, diese Annahmen später zu aktualisieren oder zu revidieren. Die tatsächlichen Entwicklungen können im Ergebnis von unseren ursprünglichen Erwartungen deutlich abweichen | **Frankreich:** Die Abgabe dieser Publikation an Kunden und potenzielle Kunden in Frankreich erfolgt durch Swiss Life Asset Managers France, 122, rue La Boétie, 75008 Paris | **Deutschland:** Die Abgabe dieser Publikation in Deutschland erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH, Clever Straße 36, D-50668 Köln, Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Darmstädter Landstraße 125, D-60598 Frankfurt am Main, und BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin | **Vereinigtes Königreich:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers UK Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT | **Schweiz:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8022 Zürich | **Norwegen:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Holding AS, Haakon VIIs gt 1, NO-0161 Oslo | **Italien:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Luxembourg, succursale Italia, Via San Prospero 1, I-20121 Mailand | **Dänemark:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Danmark, filial af Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Luxembourg, Frederiksgade 11, 1. tv, 1265 Kopenhagen K.

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.swisslife-am.com



Wir unterstützen Menschen dabei, ihr Leben finanziell selbstbestimmt zu gestalten.

