

Studie: Boom bei Wohnimmobilien trifft Regulierungsbremse

Schweizer institutionelle Anleger legen ihr Geld vermehrt im eigenen Land an. Gleichzeitig sehen sie die zunehmende Regulierung als grösstes Risiko im Schweizer Immobilienmarkt. Das zeigt eine neue Studie der Hochschule Luzern zu Immobilienanlagen.

Die Immobilienpreise in der Schweiz kennen seit einem Vierteljahrhundert nur eine Richtung: nach oben. Wenig überraschend investieren Schweizer institutionelle Anleger daher gerne im heimischen Markt. Wie eine Studie der Hochschule Luzern mit insgesamt 228 institutionellen Investoren zeigt, bleiben Schweizer Immobilien bei Pensionskassen, Versicherungen, Anlagestiftungen und Fonds äusserst beliebt. Als grösste Risiken nennen die Teilnehmenden eine wachsende Regulierungsdichte und den politischen Druck.

Schweizer Wohnimmobilien immer attraktiver

Pensionskassen wollen keine andere Anlageklasse so deutlich ausbauen wie Schweizer Wohnimmobilien (Abb. 1). Erstmals seit Beginn der Befragung im Jahr 2022 planen fast die Hälfte der Pensionskassen, die an der Umfrage teilgenommen haben (47 %), ihre Quote an direkten Immobilienanlagen in der Schweiz zu erhöhen – nur 3 % wollen sie senken. Die Bestände an kommerziellen Immobilien und ausländischen Anlagen sollen dagegen weitgehend stabil bleiben. Gleichzeitig sind Hypotheken wieder attraktiv: Grund dafür ist der Renditeunterschied zwischen Hypotheken und Obligationen. Dies nutzen Pensionskassen, um in diesem Segment stärker zu wachsen als andere institutionelle Anleger.

Steigende Preise und Währungsschwankungen als Gründe

Bereits heute investieren Pensionskassen bis zu 92 % ihres Immobilienvermögens im Inland. Obwohl ausländische Immobilien oft höhere Renditen versprechen, bleiben Schweizer Wohnobjekte laut Co-Studienleiter John Davidson für institutionelle Anleger attraktiv: «Einerseits wirken die seit über 25 Jahren steigenden Preise wie eine Bestätigung der Stabilität des Marktes. Andererseits erscheinen Investitionen im Ausland aufgrund von Währungsabsicherungskosten und höherer Volatilität weniger attraktiv.»

Fokus auf Schweizer Wohnimmobilien trotz erwarteter Risiken

Obwohl viele institutionelle Anleger davon ausgehen, dass der Immobilienboom bald enden könnte, investieren sie weiterhin stark in Schweizer Wohnimmobilien und Hypotheken. Vor diesem Hintergrund erstaunt der starke Fokus umso mehr. Andere Risiken, die historisch eher Auslöser für Immobilienkrisen waren – etwa ein Einbruch des Wirtschaftswachstums (45 %), höhere Zinsen über längere Zeit (37 %) oder ein schwächeres Bevölkerungswachstum (35 %) – sind eher weniger im Blick der Investoren. Ein Grund, weshalb Anleger ihre Engagements dennoch weiter ausbauen, liegt laut Co-Studienleiter Stephan Kloess darin, dass sie das Ende des Zyklus noch nicht unmittelbar erwarten: «Anders lassen sich die aktuellen Investitionsabsichten in Schweizer Immobilien kaum erklären.»

Regulierung als grösste Sorge

Gleichzeitig gilt die zunehmende Regulierung unter den Befragten als grösstes Risiko im Schweizer Immobilienmarkt (Abb.2). Nur eine kleine Minderheit der befragten Pensionskassen (9 %) geht davon aus, dass der aktuelle Boom weiter anhalten wird. Die meisten rechnen mit einem Ende des Aufwärtstrends und nennen als Hauptgründe komplexe Bauvorschriften (92 %), Einsprachen (90 %) sowie einen stärkeren Mieterschutz (88 %). «Dieser starke Fokus auf Regulierung als Risiko überrascht», sagt Co-Studienautor Daniel Steffen. «Er dürfte auch mit der intensiven medialen Berichterstattung über verschärfte Mieterschutzmassnahmen – etwa in Städten wie Genf oder Basel – zusammenhängen.»

Studie «Immobilienanlagen: Eine (un-)endliche Geschichte?»

Ein Forschungsteam des Instituts für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) der Hochschule Luzern hat zum vierten Mal in Folge eine breit angelegte Studie durchgeführt, um die Entwicklungen bei Investitionen von institutionellen Anlegern in Immobilien und Hypotheken zu untersuchen. Die Untersuchung, die mit der Unterstützung der Auwiesen Immobilien AG, Swiss Prime Site Solutions AG, Helvetia sowie der Empira AG jährlich erfolgt, basiert auf einer breit angelegten Umfrage bei 228 institutionellen Anlegern (Pensionskassen, Versicherungen, Anlagestiftungen, Fonds). Die Studie deckt mit 568 Milliarden Anlagevolumen ca. 50 Prozent des Gesamtvermögens von Pensionskassen ab, umfasst einen Grossteil der Immobilienfonds, Anlagestiftungen sowie Versicherungen und wurde in der Schweiz im Zeitraum Mai bis Juli 2025 durchgeführt.

Die Studie steht auf der [Website der HSLU](#) zum Download zur Verfügung.

Kontakt für Medienschaffende:

Hochschule Luzern

Prof. Dr. John Davidson, Co-Studienleiter

T +41 41 757 67 36, E-Mail: john.davidson@hslu.ch

Abbildung 1: Zielallokation der PK in den nächsten drei Jahren

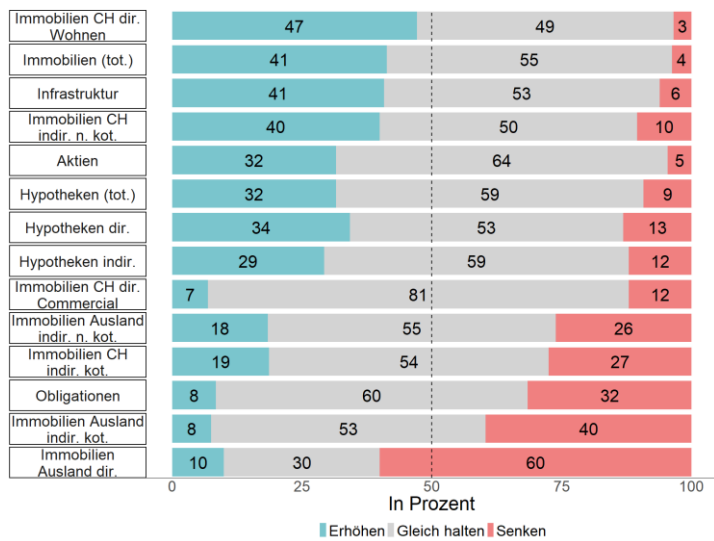


Abbildung 2: Was beendet den aktuellen Immobilienzyklus? Anleger konnten drei Gründe angeben geben.

