

Digitaler Event Immobilienausblick

Q & A

Zweck des Dokuments	Beantwortung der während des digitalen Events Immobilienausblick gestellten, noch offenen Fragen
Datum	24.02.2026

Frage	Antwort
<i>(ursprüngliche Frage in Französisch)</i> Aber wenn wir auf allen unbebauten Grundstücken bauen, was bleibt für die kommenden Generationen übrig? Der Raum in der Schweiz wird immer knapper.	Wächst die Bevölkerung der Schweiz weiter, muss entweder eine deutlich höhere Dichte im Bestand zugelassen werden oder es müssen bislang unbebaute Flächen bebaut werden. Dies ist eine Nebenwirkung des Schweizer Wachstumsmodells. Unser Wachstum geht damit teilweise tatsächlich zulasten der künftigen Generationen. Mit Blick auf die längerfristige Zukunft besteht immerhin die Aussicht, dass sich das Bevölkerungswachstum aufgrund demografischer Trends abschwächen wird. Dann wird es einfacher sein die zusätzlichen Haushalte durch Verdichtungsmassnahmen im Bestand aufnehmen zu können.
Wie wird die Abschaffung des Eigenmietwerts die Preise älterer Immobilien beeinflussen? Oder stehen wir vor einer Immobilienblase?	Ältere, schlecht unterhaltene Liegenschaften mit Sanierungsstau können in einer Übergangsphase – bis der Eigenmietwert tatsächlich abgeschafft wird – noch saniert werden und die anfallenden Kosten können steuerlich noch in Abzug gebracht werden. Damit kann einem Wertverfall entgegengewirkt werden. Wer eine schlecht unterhaltene Immobilie nicht noch in den nächsten 2-3 Jahren in Schuss bringt, muss dagegen tatsächlich mit einem Wertabschlag rechnen. Über den gesamten Wohneigentumsmarkt dürfte die Reform dagegen einen eher positiven Preiseffekt haben, da sich die Steuerbelastung beim herrschenden Zinsniveau insgesamt reduzieren wird.
Was hätte eine Annahme der Nachhaltigkeitsinitiative mittel- und langfristig für Konsequenzen für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt?	Die Zuwanderungen ist der grösste Treiber der Nachfrage nach Wohnraum. Wird die Initiative angenommen dürfte sich dieser preistreibende Faktor, je nach Umsetzung der Vorgaben der Initiative, durchaus spürbar abschwächen. Die Knappheit am Schweizer Wohnungsmarkt dürfte in der Folge reduziert werden. Sobald sich jedoch ein Überangebot an Wohnraum abzeichnen sollte, dürften Bauherren und Projektentwickler zeitnah aufs Bremspedal drücken und weniger neuen Wohnraum erstellen. Diese Reaktion dürfte selbst im Falle einer Annahme der Initiative dafür sorgen, dass in der Schweiz die Leerstände nicht in die Höhe schiessen.
Wann lernen die Kantone, dass ein staatlicher Eingriff nicht funktioniert (Beispiele Genf und Basel)? Haben Sie dazu eine Sicht? Wie könnte man als Wähler hierauf Einfluss nehmen?	Aus einer rein ökonomischen Perspektive sind Markteingriffe, wie diejenigen in Basel und Genf, keine gute Idee und führen zu einer suboptimalen Ressourcenallokation. Die Kräfte von Angebot und Nachfrage, die zu der hohen Mietpreisdynamik führen, brechen sich stets doch irgendwie Bahn und führen unter diesen Regulierungen zu unerwünschten Nebenwirkungen. In Genf leidet beispielsweise der Zustand der Wohnungen unter der Regulierung und in Basel-Stadt kann man schon deutliche Zeichen vernehmen, die darauf hindeuten, dass sich viele Projektentwickler aus dem Wohnungsbau zurückziehen und sich damit die Knappheit künftig

	noch verschärft wird. Eine faktenbasierte Kommunikation, die unideologisch auch die negativen Nebenwirkungen solcher Regulierungen aufzeigt, hilft dabei solche auf den ersten Blick attraktiven Massnahmen zu entzaubern.
Solange Gemeinde und Kantone die Bewilligungsvorgaben nicht lockern, wird die Bewilligungsquote nur langsam steigen. Gibt es Aussicht auf eine Lockerung der Gesetze?	Es gibt politische Bestrebungen, die eine Verschlinkung der Bewilligungsprozesse anstreben. Solche Vorschläge sind populär, aber im Einzelfall gibt es häufig gute Gründe für viele Vorgaben und keine einfachen Lösungen. Zudem dauert der politische Prozess in der Schweiz stets sehr lange. Grosse Hoffnungen auf eine baldige Lockerung der Prozesse sollte man sich nicht machen.
Weshalb vergeben viele Banken tiefere Hypozinsen für STWE als für Mietwohnungen?	Der für eine Finanzierung zu bezahlende Hypothekarzins ist immer abhängig vom individuellen Risiko eines Kredites. Aus der Perspektive einer Bank birgt die Finanzierung einer fremdvermieteten Wohnung höhere Risiken als diejenige einer selbstgenutzten Wohnung. Bei einer Mietwohnung gibt es Mietausfallrisiken (Leerstand, Zahlungsunfähigkeit des Mieters, etc.), welche bei einer selbstgenutzten Wohnung nicht existieren. Daher macht ein höherer Zins für Finanzierungen von Mietwohnungen aus ökonomischer Sicht durchaus Sinn. Aber das muss nicht immer der Fall sein, da jede Finanzierung individuell sehr unterschiedlich sein kann.
Weshalb unterscheidet die Finma nicht für die Tragbarkeit z.B. einer 10jährigen Festhypothek und einer Saron Hypothek?	Die aktuell geltenden, von der FINMA akzeptierten regulatorischen Massnahmen im Hypothekargeschäft der Banken erlauben keine Unterscheidung der Tragbarkeitsbedingungen zwischen den Finanzierungsarten. Natürlich ist man mit einer Festhypothek oder einer Saron-Hypothek sehr unterschiedlichen Zinsänderungsrisiken ausgesetzt, was grundsätzlich eine unterschiedliche Behandlung der Tragbarkeitsrichtlinien rechtfertigen würde. Vergangene Vorschläge, auch seitens Raiffeisen, die Tragbarkeit bei Festhypotheken anhand der amortisierten Belehnungshöhe nach Ablauf der Laufzeit als Berechnungsbasis zu nehmen, sind beim Regulator auf sehr grossen Widerstand gestossen.
Betreffend Tragbarkeit: wieso muss man mit 5% Zins (Finma) rechnen, obwohl man eine Hypothek für 1.5% erhält?	Dies ist in den aktuell geltenden, von der FINMA akzeptierten, regulatorischen Massnahmen im Hypothekargeschäft der Banken so festgelegt. Dies soll sicherstellen, dass ein Hypothekarnnehmer seine Finanzierung auch bedienen kann, wenn die Zinsen abrupt steigen sollten. Der Nebeneffekt dieser Regulierung ist leider, dass sich immer mehr Haushalte dadurch kein Eigenheim mehr leisten können. Ob diese Tragbarkeitschürde angesichts des herrschenden Tiefzinsumfeld noch angemessen ist, bleibt ein heiss diskutiertes Thema. Im Moment gibt es aber keine Anzeichen, dass der Regulator hier eine Anpassung akzeptieren würde.
Wieso haben die CH-Banken ihre Finanzierungsaktivitäten drastisch verkürzt und tendenziell weniger Finanzierungsansprüche bedienen?	Für eine Reduktion der Finanzierungsaktivitäten im Immobilienbereich gibt es keine Hinweise. Die Hypothekarvolumen sind in den letzten beiden Jahren schneller gestiegen als zuvor. Die Wahrnehmung einer Kreditklemme hat eher damit zu tun, dass die Nachfrage nach Hypotheken nach den Zinssenkungen ab 2024 sehr stark zugenommen haben. Die Schweizer Finanzinstitute können aufgrund regulatorischer Bedingungen (z.B. Eigenmittelvorschriften) aber nicht unbegrenzt Kredite vergeben. Daher haben sich die Banken zuletzt viel selektiver in der Auswahl ihrer Finanzierungsgeschäfte gezeigt. In der Summe, wurden aber mehr Immobilien finanziert als in den Jahren zuvor.
Bezieht sich die Anzahl Baugesuche auf Wohnungen oder Bauten?	Wir zählen konsequent jeweils nur die Anzahl Wohnungen in einem Baugesuch, damit sich die unterschiedlichen Zahlen überhaupt vergleichen lassen.

Die Baukosten sind in den letzten Jahren immer gestiegen. Ist hier eine Entspannung zu erwarten?	Die Entspannung hat bereits stattgefunden. Die Baukostenteuerung hat sich wieder beruhigt auf aktuell 0.9% im Vergleich zum Vorjahr (Stand Okt. 2025). Gegenüber der Situation vor der Corona-Pandemie liegen die Baukosten jedoch gut 16% höher. Eine Rückkehr zum damaligen tieferen Preisniveau ist nicht zu erwarten.
<i>(ursprüngliche Frage in Französisch)</i> Bauunternehmen sind sehr aktiv in der Landakquisition, haben aber nicht unbedingt die Fähigkeit, dieses Land rasch zu entwickeln. Sind sie nicht auch verantwortlich für die Wohnungs-knappheit und haben sie ein Interesse daran?	Die Bauunternehmen sind sehr daran interessiert zu bauen. Denn damit erwirtschaften sie ihren Umsatz und ihre Gewinne. Ich kann dieser These daher nicht zustimmen. Meines Erachtens sind sehr viele Gründe für die Wohnungsknappheit verantwortlich. Zu den bekanntesten Gründen zählen das fehlende neue Bauland, die groteske Fehlallokation von Wohnfläche infolge mietrechtlicher Subventionierung von Bestandsmietern, die wachsende Einsprache- und langwierige sowie komplexe Bewilligungsverfahren. Die Bauunternehmen zählen wir nicht dazu. PS: Von der Knappheit profitieren jeweils immer alle Anbieter (in Form von steigenden Mieten). Der Anreiz für einen einzelnen Anbieter ist daher gering, da auf seine Kosten alle anderen Trittbrettfahrer können.
Konzentriert sich die Diskussion zu fehlenden Angeboten (EFH) nicht zu stark auf die Grossstädte? In der Ostschweiz (z.B. AR) stehen günstige EFH seit Monaten zum Verkauf.	Das ist richtig. Das Problem eines fehlenden Angebots ist sicherlich in den urbanen Zentren grösser. Die Angebotsquoten in peripheren Regionen sind jedoch auch recht tief. Dass dennoch EFH zum Verkauf stehen, dürfte andere Ursachen haben (weniger Nachfrage im ländlichen Raum, hoher Sanierungsbedarf, individuelle Objekteigenschaften). Sprich: Ladenhüter gibt es auch in ausgetrockneten Märkten.
Ist bei den Gewerbeimmobilien bereits eine erhöhte Investitionstätigkeit in Datacenters auch in der Schweiz feststellbar?	Ja, das Flächenangebot von Datacenter wächst in der Schweiz exponentiell. Es hat sich innerhalb der letzten 10 Jahre fast verdreifacht. Das Angebot konzentriert sich stark auf den Grossraum Zürich (inkl. AG, SH). Zürich gilt hinter den fünf grossen Datacenter Hubs in Europa (London, Frankfurt, Amsterdam, Paris, Dublin) mit Mailand und Madrid zu den wichtigsten drei «Sekundär»-Standorten.