

## Digitaler Event Immobilienausblick

### Q & A

<b>Zweck des Dokuments</b>	Beantwortung der während des digitalen Events Immobilienausblick gestellten, noch offenen Fragen
<b>Datum</b>	26.05.2026

<b>Frage</b>	<b>Antwort</b>
Von meiner Sicht her sieht man, dass es immer mehr Leute hat die Single sind und mehr alleine wohnen möchten. Dadurch braucht es immer mehr kleine Wohnungen. Warum redet man so oft von Häusern und grossen Wohnungen in Statistiken, Studien und eben das, was Ihr macht. Die kleinen Wohnungen werden kaum berücksichtigt. Medien zeigen auch kaum, dass kleine Wohnungen vollkommen gut tragbar sind mit kleinem oder mittlerem Gehalt... weil eben Bankenstudien anscheinend eben nur den Durchschnitt publizieren... Ist das so gewollt? Vielleicht aus eigenen Interessen? Wegen höheren Hypotheken?	Die Haushalte werden in der Schweiz immer kleiner. Damit einhergehend werden auch die neu erstellten Wohnungen im Schnitt immer kleiner. Die Beobachtung, dass kleine Wohnungen wenig Beachtung finden, teilen wir in unserer Erfahrung nicht. Sie sind ein immer wichtiger werdendes Marktsegment. Mit kleineren Wohnungen können selbstverständlich Kauf- oder Mietkosten reduziert werden. Dies ändert aber nichts an der Tatsache, dass die Mieten in der Schweiz schnell steigen und selbst kleinere Wohnungen für ein Grossteil der Schweizer Haushalte kaum mehr finanzierbar sind. Wohnraumverkleinerungen sind ein Weg, um Wohnkosten zu sparen. Wenn im Schnitt aber für weniger mehr gezahlt wird, entspricht dies einem gesellschaftlichen Wohlstandsverlust, welcher unbedingt öffentlich diskutiert werden muss. Und solche Zusammenhänge können am Schluss nur mithilfe von Durchschnittswerten aufgezeigt werden.
Sie sprechen von einer Bauteuerung vor allem, getrieben von der regulatorischen Zunahme der Bestellungen. Das ist Fakt, aber wie sieht es mit der Baulandpreisentwicklung aus. Wir stellen eine zusätzliche Zunahme fest - Habt ihr ergänzende Analysen.	Wenn wir von Bauteuerung sprechen, meinen wir explizit nur die Erstellungskosten eines Gebäudes ohne die Baulandpreise. Dass die Bodenpreisentwicklung ein Haupttreiber der steigenden Immobilienpreise ist, ist unbestritten. Die Knappheit, welche stark durch die Umsetzung der Raumplanung getrieben ist, hat die Erstellungskosten von Wohnungen stark steigen lassen. Dieser Effekt wird aber durch die regulatorisch geforderten, wachsenden Anforderungen an die Bautätigkeit über steigende Baukosten weiter verstärkt.
<i>(ursprüngliche Frage auf Französisch)</i> Wie wird sich der Immobilienpreis in der Schweiz in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich entwickeln?	Die Immobilienpreise dürften in den nächsten Jahren weiter steigen. Knappheit und eine hohe Nachfrage werden den Preisdruck hochhalten. Unter der Annahme eines anhaltend tiefen Zinsniveaus rechnen wir in den nächsten Jahren mit ähnlichen Preisanstiegen wie letztes Jahr.
Wie verhält es sich bez. Steuerlicher Abzugsfähigkeit nach dem 1.1. 2029, wenn die Liegenschaft den Nachkommen verkauft wird. Können sie Renovationskosten wieder neu abziehen?	Nein, die Möglichkeit, Sanierungskosten von den Steuern abzuziehen, verfällt mit der Abschaffung des Eigenmietwertes per 31.12.2028. Ein Eigentümerwechsel in der Zwischenzeit ändert nichts an dieser Frist. Wenn man das Steueroptimierungspotential nutzen will, müssen die Renovationen daher spätestens im Steuerjahr 2028 verrechnet werden.