

# Digitaler Event Immobilienausblick

## Q & A

|                            |                                                                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zweck des Dokuments</b> | Beantwortung der während des digitalen Events Immobilienausblick gestellten, noch offenen Fragen |
| <b>Datum</b>               | 08.09.2026                                                                                       |

| Frage                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Antwort                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wie ist ihre Sicht auf die Verschärfung der LEX Koller Thematik?                                                                                                                                                                                                                                      | Die Verschärfung der Lex Koller löst keines der Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Der Bundesrat behauptet zwar, dass damit die Wohnungsknappheit reduziert werden kann. Die Erläuterung, wie das geschehen soll, ist er aber schuldig geblieben. Ebenso die bloss behauptete, aber in keiner Weise belegte „Überfremdung“ des Schweizer Bodens. Kein namhafter Immobilienökonom in der Schweiz sieht das anders. Auch ein vom Bundesrat in Auftrag gegebenes Gutachten weist den Bundesrat auf die fehlende Wirkung der geplanten Verschärfung hin. Kommt das Ansinnen der Polparteien von links und rechts durch, dann droht ein Wertverlust bei den indirekten Immobilienanlagen von bis zu 20 Mrd. CHF, weil mit dem Wegfall des Börsenhandels auch die Agios grossmehrheitlich wegfallen. Dieser Wertverlust würde fast ausschliesslich bei Schweizer Haushalten anfallen. Weshalb der Bundesrat die Verschärfung dennoch vorschlägt, ist daher schleierhaft und mit Blick auf staatspolitische Grundsätze grenzwertig. Die Wohnungsknappheit ist ein hausgemachtes Problem. Die Ausländer dafür verantwortlich zu machen ist unseres Erachtens ein teures Ablenkungsmanöver. Eine Dosierung der Zuwanderung mit marktwirtschaftlichen Instrumenten wäre unseres Erachtens weitaus zielführender. |
| Es gibt ja einen grossen Anteil an Wohneigentum im Besitz von älteren Eigentümern ohne Erben, denken Sie, dass wenn diese Objekte auf den Markt kommen, die Preise sinken könnten? Bspw. da die aufgrund der hohen Preise immer weniger potenzielle Käufer die Tragbarkeitskriterien erfüllen können. | Derartige Befürchtungen geistern immer mal wieder durch die Medien. In den Nullerjahren gab es Ängste vor „Einfamilienhausbrachen“. Nichts davon ist eingetroffen. Achten Sie auf die Quelle solcher Meldungen. Zumeist sind es demografische Beratungsbüros, welche dieses Narrativ für die Gewinnung eigener Aufträge einsetzen. Richtig ist: Wenn die Babyboomer in einigen Jahren ins hohe Alter kommen, dürfte die Verfügbarkeit von Wohneigentum etwas grösser werden. Das könnte das Preiswachstum dämpfen. Wir rechnen nicht damit, dass deswegen die Knappheit von Wohneigentum beseitigt wird. Und unter diesen Umständen wäre ein Preisrückgang nur schwer vorstellbar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Wie wird sich die Abschaffung des Eigenmietwertes auf den Hypothekenmarkt auswirken?                                                                                                                                                                                                                  | Folgende Stichworte kann ich dazu geben: <ul style="list-style-type: none"><li>- Spürbare Verlangsamung des jährlichen Hypothekarvolumenwachstums (von im Durchschnitt zuletzt gut über 3%) über mehrere Jahre.</li><li>- Insgesamt ist mit einem einmaligen Rückgang des Hypothekarvolumens von rund 10% zu rechnen. Dieser verteilt sich über mehrere Jahre.</li><li>- Im Falle von deutlich höheren Zinsen (von dem wir aktuell nicht ausgehen) käme es zu verstärkter Amortisationstätigkeit, so dass das jährliche Wachstum des Hypothekarvolumens sogar auch mal rückläufig sein könnte.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|  |                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Tendenziell Verschärfung des Wettbewerbs auf dem Hypothekarmarkt.</li><li>- Gefahr, dass die Qualität der Kreditbuchs der Banken tendenziell schlechter wird.</li></ul> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|