RAIFFEISEN
Raiffeisen Schweiz

Digitaler Event Immobilienausblick

Q & A

Zweck des Dokuments	Beantwortung der während des digitalen Events Immobilienausblick gestellten, noch offenen Fragen
Datum	17.11.2026

Frage	Antwort
Ich schätze, dass die SNB den Leitzins innerhalb der nächsten 12 Monate um bis zu 0.5% ansteigen lässt. Schätzen Sie das ebenso ein und wie wirkt sich das auf den Mieter Referenzzins aus? Bzw. dieser wird sicher auch ansteigen, aber um wieviel und wie verzögert sich dieser?	Ja, wir rechnen ebenfalls mit zwei Leitzinssatzerhöhungen der SNB in den nächsten 12 Monaten. Konkret erwarten wir je einen Zinsschritt im Dezember 2026 und im März 2027. Damit der Referenzzinssatz ansteigt braucht es zwei Erhöhungen. Im oben skizzierten Szenario würde der Referenzzins im zweiten Halbjahr 2027 (vermutlich im September) von 1.25% auf 1.5% ansteigen. Weil der Durchschnittszinssatz aktuell nicht sehr weit vom Schwellenwert entfernt liegt, verzögert sich der Anstieg nur um rund ein halbes Jahr. Üblicherweise dauert es sonst länger bis der Referenzzinssatz reagiert.
Wie gross ist das Risiko, wenn die Zinsen plötzlich um 1–2 % steigen?	Ohne zusätzliche Geschehnisse, welche die Inflation weiter anheizen könnten, bleibt die Inflation in der Schweiz im Zielband der Nationalbank (SNB) von 0% bis 2%. Damit dürfte die SNB die Leitzinsen bloss normalisieren, sprich im Umfang von 2-3 kleinen Zinsschritten anheben. Für eine grössere Zinsbewegung bräuchte es einen markanteren Inflationstreiber, zumal ab dem kommenden April die Inflation aufgrund des Basiseffektes wieder sinken sollte. Es bräuchte also beispielsweise eine starke Eskalation des Golfkonfliktes, hohe KI-bedingte Produktivitätsgewinne mit Überhitzungsgefahren der Konjunktur oder ähnliches. Solche Entwicklungen halten wir allerdings für recht unwahrscheinlich.
Inwieweit sind die zurückhaltenden Haltungen der Banken in Bezug auf Basel III hier einflussnehmend?	Die Frage ist mangels Kontexts schwierig zu beantworten. Die Banken in der Schweiz müssen Basel III umsetzen. Daraus ergibt sich eine stärkere Unterlegung der Hypotheken für Renditeliegenschaften mit Eigenkapital. Daraus resultiert eine höhere Zurückhaltung gegenüber solchen Finanzierungen. Basel III ist aber nicht der einzige Grund für die im Markt spürbare höhere Zurückhaltung. Die Liquidität im Markt hat seit 2024 abgenommen, die CS als wichtiger Player in diesem Markt fehlt und die FINMA verschärft auch anderweitig die Bedingungen, was die Banken Liquidität kostet.
Weisse Zonen: Muss das Raumplanungsgesetz revidiert werden?	Nein, die Weissen Zonen sollen nur in bereits bestehenden Bauzonen angewandt werden. Das Raumplanungsgesetz auf Stufe Bund muss dafür nicht angepasst werden. Dagegen müssen die Kantone die Weissen Zonen in ihren Richtplänen bzw. Planungs- und Baugesetzen verankern und auch betroffene Gemeinden müssen ihre kommunalen Bauordnungen anpassen.
Wie stark war die Kostenentwicklung bei Liegenschaften, die im Baurecht entstanden sind?	Der Baurechtzins entspricht dem Landwert multipliziert mit dem Baurechtzinssatz. Grundsätzlich ist die Preisdynamik von Bauland im Baurecht vergleichbar mit derjenigen von regulärem Bauland. Zahlen zur Baulandpreisdynamik finden sie auf S. 18 unserer Immobilienstudie

© 2026 Raiffeisen Schweiz

	vom 1. Quartal 2026: https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/ueber-uns/medien/medienmitteilungen/2026/de/studie-immobilien-schweiz-1q-2026.pdf Es gibt keine einheitliche Methode wie ein Baurechtzinssatz festgelegt wird. Aber grundsätzlich dürften die zuletzt etwas angestiegenen Zinsen den Baurechtszins in den meisten Fällen über den Anstieg des Bodenwertes hinaus zusätzlich anziehen lassen haben.
(ursprüngliche Frage auf Italienisch) Welche Perspektiven sehen Sie für den Luxuswohnungsmarkt?	Die Aussichten im Luxussegment sind weiter positiv. Die Schweiz ist und bleibt für wohlhabende Zuzüger attraktiv. Die hohen Preise an den Aktienmärkten stützen in diesem Segment die Zahlungsbereitschaft und Möglichkeiten für Immobilien zusätzlich. Auch die wieder anziehenden Weltweiten Inflationsraten machen Realwerte für Vermögende besonders attraktiv. Hinzu kommt, dass vermögende Käufer häufig wenig zinssensitiv sind, sodass die etwas höheren Zinsen die Nachfrage kaum dämpfen. Das Angebot an den begehrten Toplagen (Zürichsee, Genfersee, Zugersee, Engadin, Berner Oberland) ist und bleibt zudem besonders knapp.
Ist es aus Ihrer Sicht besser, heute Schulden abzubauen oder mit günstigem Fremdkapital weiter in Immobilien zu investieren?	Dies ist von der individuellen finanziellen Situation und der Risikoneigung und -fähigkeit abhängig. Grundsätzlich ist die erwartete Rendite von fremdfinanziertem Immobilienkauf aber nach wie vor attraktiv. Jedoch ist in Zukunft nicht mehr mit ganz so hohen Wertsteigerungsrenditen wie in der Vergangenheit zu rechen.
Kann ich Immobilie und Hypothek behalten, wenn ich die Schweiz verlasse und nach Bosnien auswandern möchte?	Grundsätzlich ja, aber schlussendlich muss das immer im Einzelfall und im Austausch mit dem zuständigen Kundenberater abgeklärt werden.

© 2026 Raiffeisen Schweiz