

A modern, multi-story building with a grid-like facade of vertical and horizontal concrete beams. The building is illuminated from within, and vertical red light strips are integrated into the facade. The sky is a deep blue, suggesting dusk. In the foreground, a street with parked cars and streetlights is visible. The Raiffeisen logo is visible on the ground floor of the building.

**RAIFFEISEN**

## **Immobilienausblick**

Was, wenn der Eigenmietwert fällt?

Raiffeisen Economic Research | 05.03.2025

# Agenda

- 1. Mietwohnungsmarkt**
- 2. Wohneigentum**
- 3. Fokus: Was, wenn der Eigenmietwert fällt?**
- 4. Hotel- und Gastroflächen**
- 5. Abschluss**

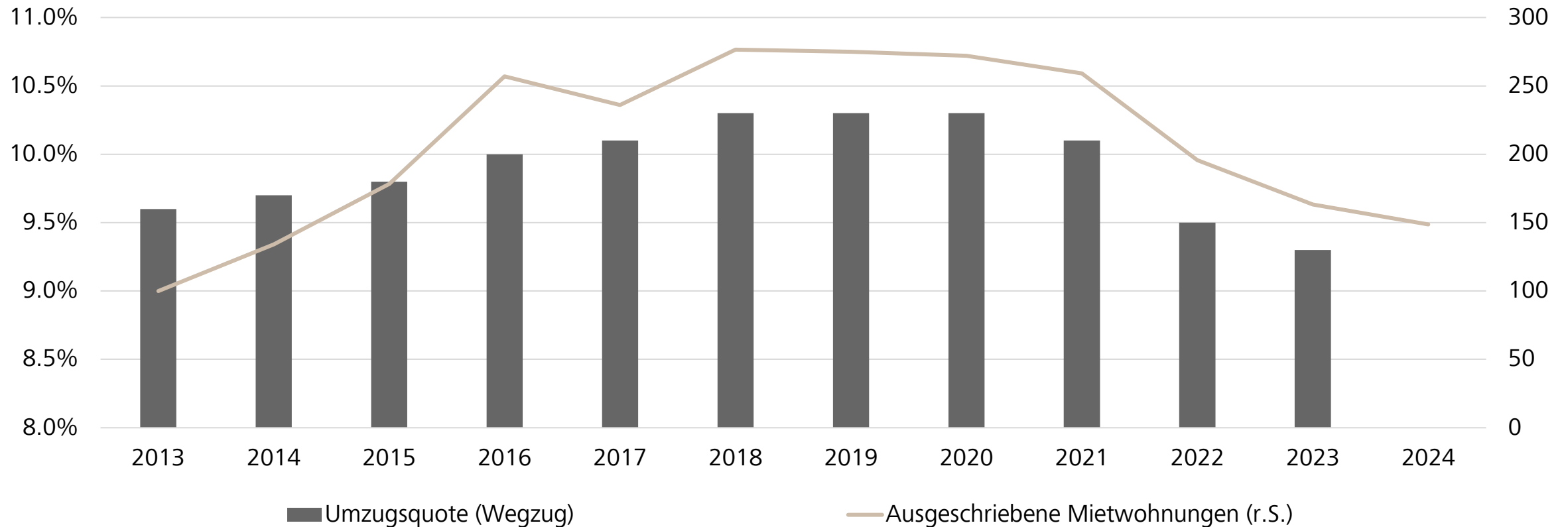
---

# Mietwohnungsmarkt: Knappheit zeitigt Folgen

---

# Umzüge und ausgeschriebene Mietwohnungen

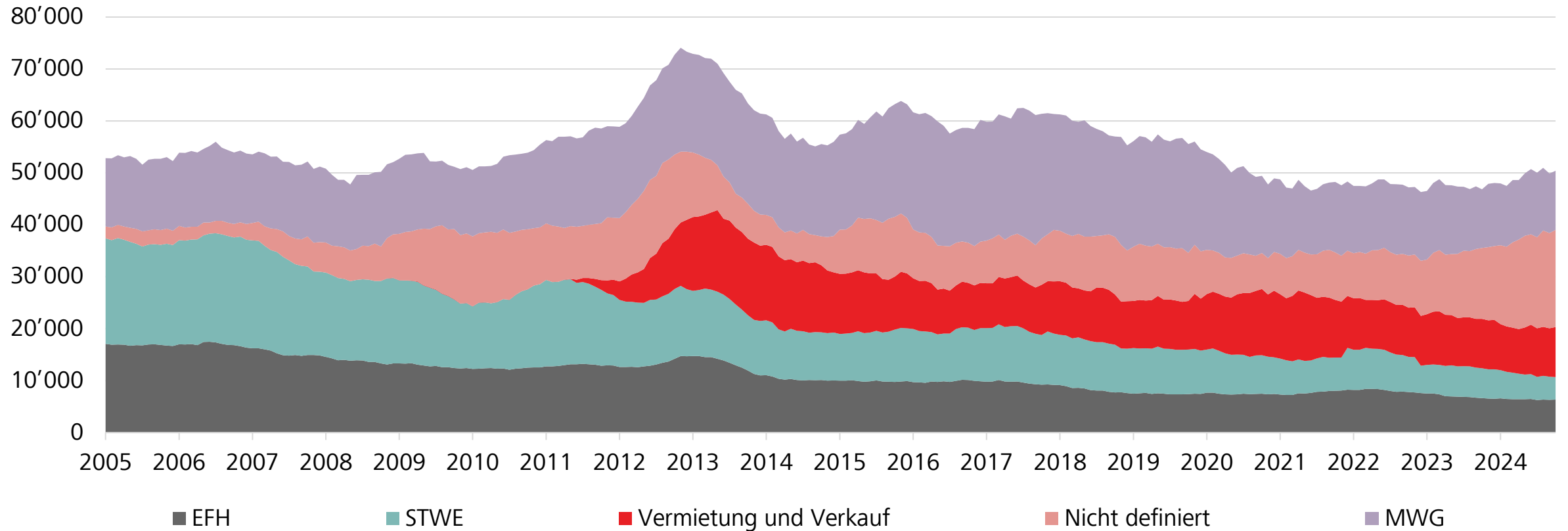
Jährliche Umzüge (Wegzug) in % der ständigen Wohnbevölkerung und ausgeschriebene Mietwohnungen, indexierte Vierquartalssumme, 100 = 2013



Quelle: BFS, Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

# Planungstätigkeit

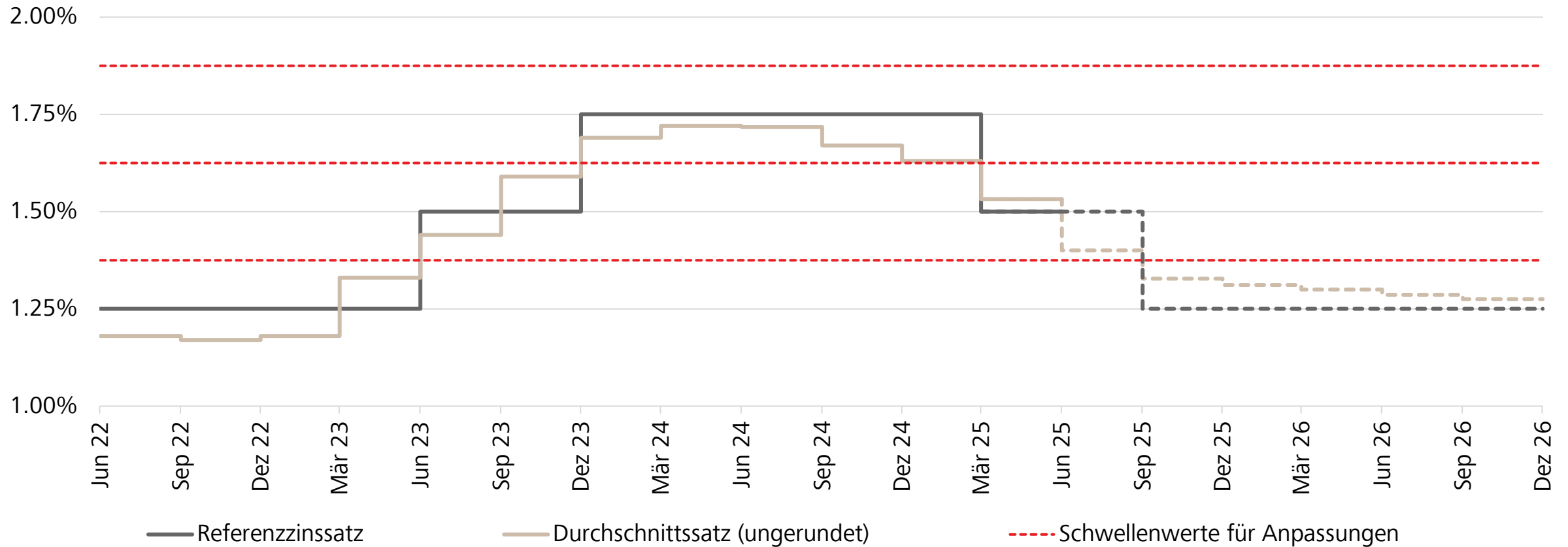
Anzahl Wohnungen in Baugesuchen, Vierquartalsummen



Quelle: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

# Hypothekarischer Referenzzinssatz

In %, Prognose auf Basis Raiffeisen Zinserwartung



Quelle: BWO, SNB, Raiffeisen Economic Research

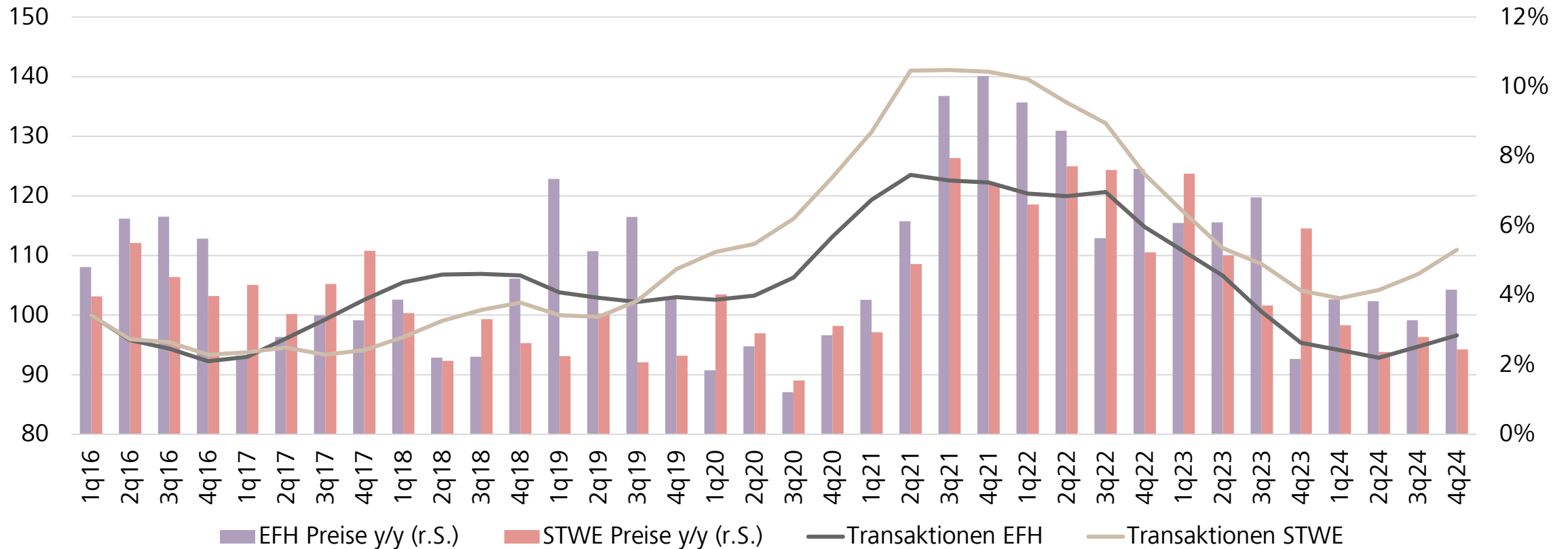
---

# Eigenheimmarkt: Fulminantes Comeback

---

# Anzahl Handänderungen und Preisentwicklung

Anzahl finanzierte Transaktionen, indexierte Vierquartalsummen, 100 = 4q15 und Preisentwicklung, yoy in %

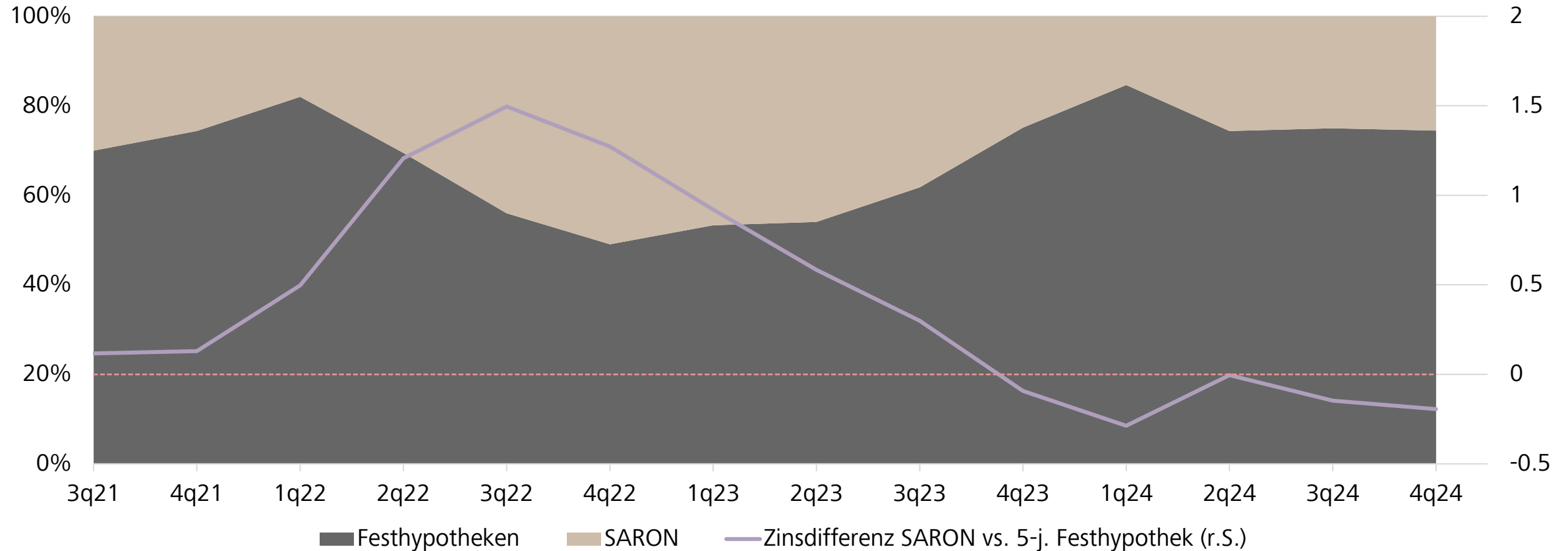


Quelle: SNB, SRED, Raiffeisen Economic Research



# Abgeschlossene Hypotheken nach Hypothekarmodell

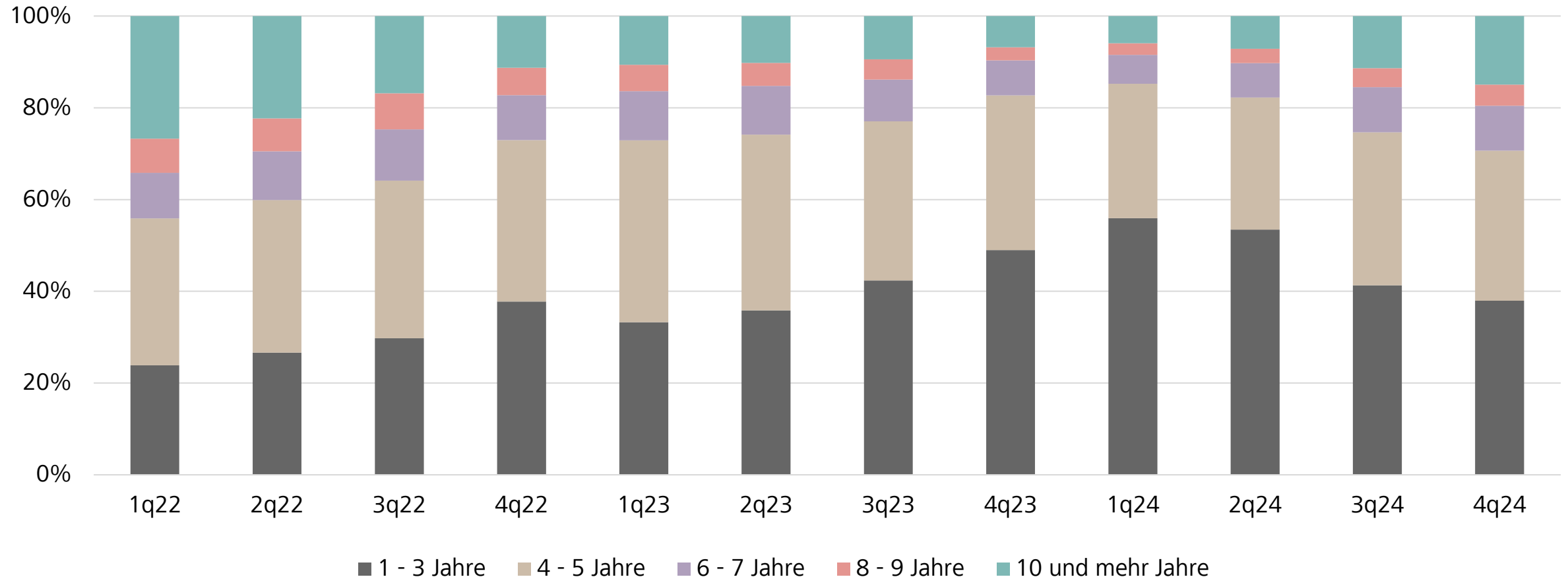
Anteil neuer und verlängerter Verträge von Geldmarkt- und Festhypotheken, in %



Quelle: SNB, Raiffeisen Economic Research

# Laufzeiten neuer Festhypotheken

Verteilung der Laufzeiten von neuen und verlängerten Verträgen für Festhypotheken, in %



Quelle: Raiffeisen Economic Research

---

# Fokus: Was, wenn der Eigenmietwert fällt?

---

# Steuereffekt nach Belehnungshöhe und Hypothekenzins

Bei typischer Familie in Frauenfeld, in % der Steuerbelastung vor dem Systemwechsel

		Belehnungshöhe					
		0%	25%	50%	67%	80%	80%*
Hypothekenzins	1.0%	24%	20%	17%	14%	13%	24%
	1.5%	24%	19%	13%	10%	7%	21%
	2.0%	24%	17%	10%	5%	1%	15%
	2.5%	24%	15%	6%	0%	-5%	10%
	3.0%	24%	13%	3%	-5%	-10%	4%
	3.5%	24%	11%	-1%	-9%	-16%	-2%
	4.0%	24%	10%	-5%	-14%	-22%	-7%
	4.5%	24%	8%	-8%	-19%	-27%	-13%
	5.0%	24%	6%	-12%	-24%	-33%	-19%

\*Ersterwerber

Quelle: ESTV, Meta-Sys, SRED, Raiffeisen Economic Research

# Auswirkungen der Steuerreform

## Auf verschiedene Haushaltstypen

	lediger Wohn- eigentümer (Neubau)	lediger Wohn- eigentümer (Altbau)	Ehepaar mit 2 Kindern (Altbau)	Ehepaar mit 2 Kindern (Neuerwerber)	Rentnerehepaar (Altbau)
Neuwert Immobilie	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000
Zustand Immobilie	neuwertig	sanierungsbed.	sanierungsbed.	neuwertig	sanierungsbed.
Zeitwert Immobilie	1'000'000	850'000	850'000	1'000'000	850'000
Eigenmietwert in % der Marktmiete	70%	65%	65%	70%	60%
Belehnungshöhe	67%	67%	50%	80%	30%
Hypothekarzins	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%	1.75%
Einkommen	150'000	150'000	175'000	175'000	125'000
Steuerentlastung in %*	8%	4%	9%	22%	14%
Steuerentlastung in CHF*	2'112	970	1'687	4'317	2'456
Steuereffekt Auflösung latenter Unterhaltsabzüge in CHF**	0	26'250	18'000	0	21'750
Jahre bis Steuerentlastung Auflösung latenter Abzüge kompensiert	0	27	11	0	9

\* im ersten Jahr nach der Einführung der Reform, in % der Steuerlast bei einem allfälligen Systemwechsel

\*\* Annahme: latente steuerliche Unterhaltsabzüge werden mit durchschnittlicher Steuerbelastung des Steuerpflichtigen besteuert

Quelle: ESTV, Meta-Sys, SRED, Raiffeisen Economic Research

# Effekt der Steuerreform

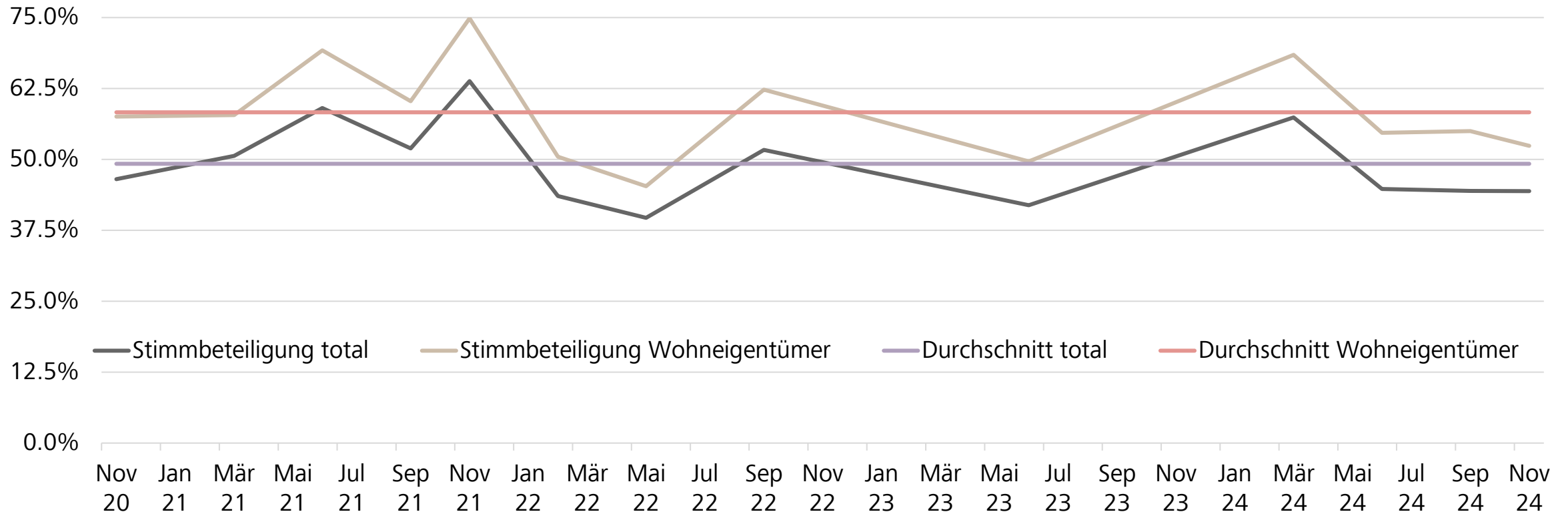
## Nach Anspruchsgruppen und Zinsniveau

	Zinsniveau		
	tief	mittel	hoch
Wohneigentümer (hohe Verschuldung)	↗	→	↘
Wohneigentümer (tiefe Verschuldung)	↑	↗	→
Wohneigentümer (hohes Einkommen)	↑	→	↓
Wohneigentümer (tiefes Einkommen)	↗	→	↘
Wohneigentümer (guter Gebäudezustand)	↑	→	↘
Wohneigentümer (schlechter Zustand)	↘	↓	↓
Wohneigentümer mit Renditeobjekt	→	↘	↓
Neuerwerber Wohneigentum	↑	↗	↘
Mieter	↘	→	↗
Bund	↘	→	↗
Kantone und Gemeinden (nicht touristisch)	↘	→	↗
Kantone und Gemeinden (touristisch)	↘	↘	→
Baugewerbe (kurzfristig)	↑	↑	↑
Baugewerbe (langfristig)	↘	↘	↘

Quelle: Raiffeisen Economic Research

# Stimmbeteiligung Total und Wohneigentümer

## VOX-Analyse eidgenössischer Abstimmungssonntage



Quelle: swissvotes, Raiffeisen Economic Research

---

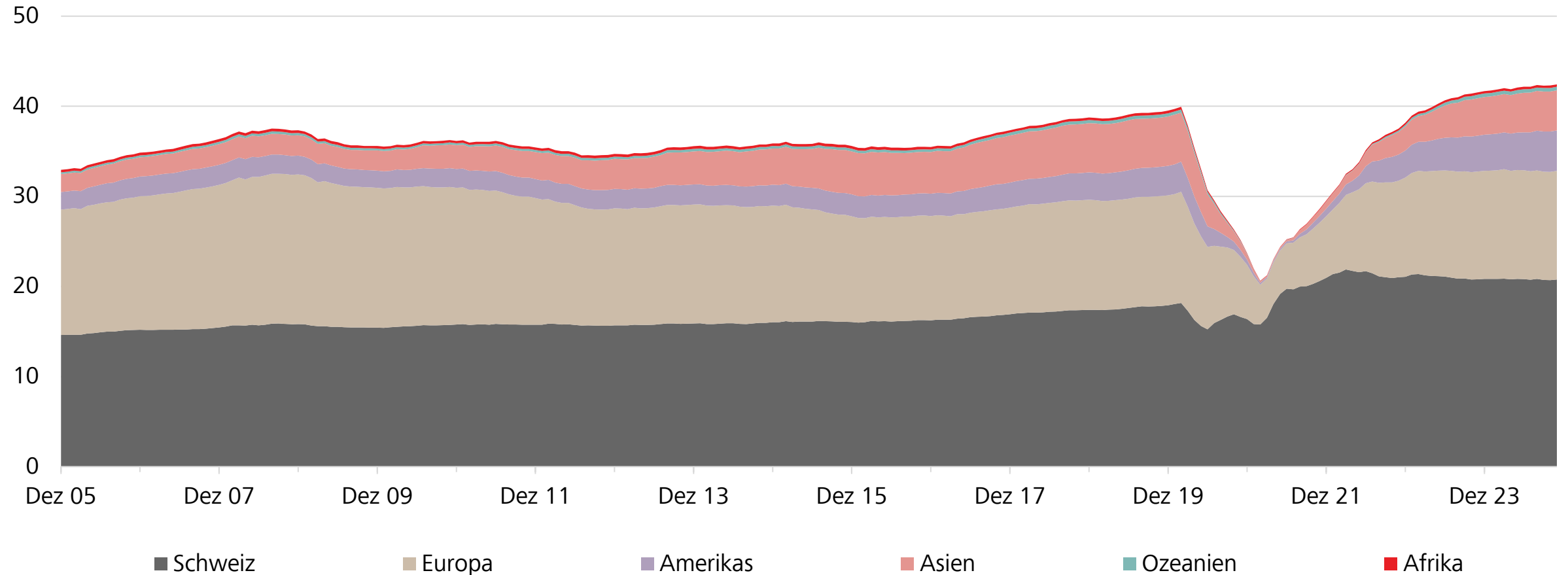
# Hotel- und Gastroflächen: Der Schein trügt

---



# Logiernächte

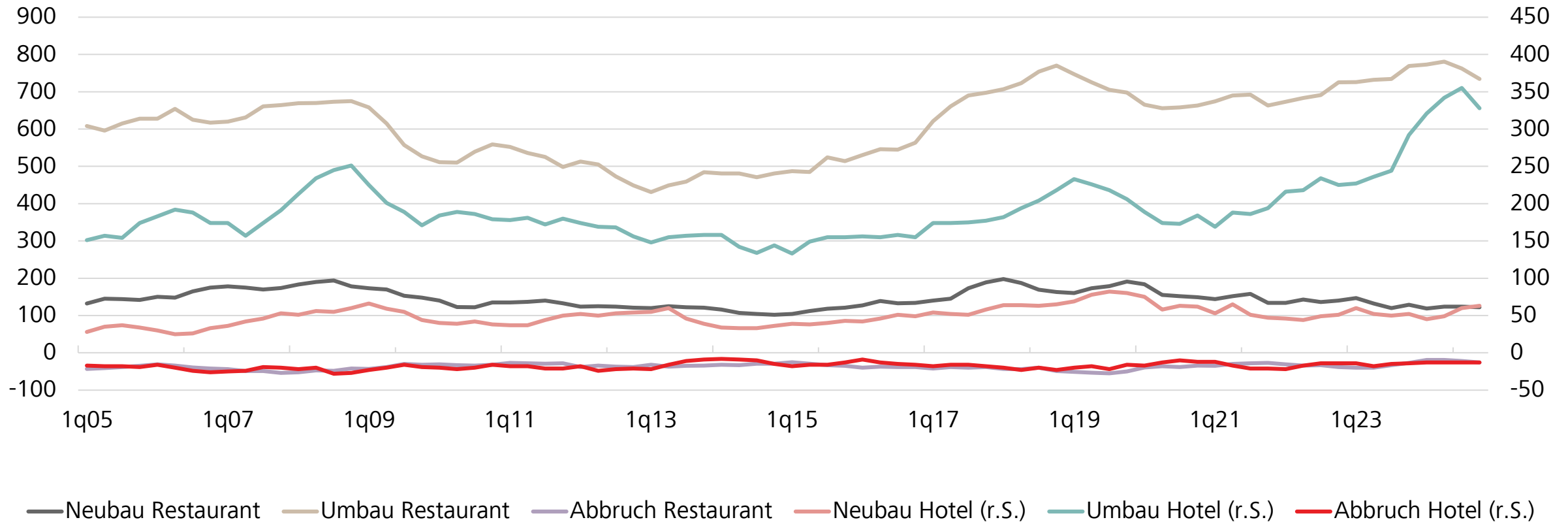
Nach Herkunft der Gäste, 12-Monatssumme, in Mio.



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

# Baugesuche

## Anzahl Bauprojekte mit Hotel- bzw. Gastronomienutzung



Quelle: Infopro Digital, Raiffeisen Economic Research

# Fragen

# Vielen Dank

**Fredy Hasenmaile**  
Chefökonom Raiffeisen Schweiz

**Michel Fleury**  
Ökonom

**Francis Schwartz**  
Ökonom

# Wichtige rechtliche Hinweise

## Kein Angebot

Die in dieser Publikation veröffentlichten Inhalte werden ausschliesslich zu Informationszwecken bereitgestellt. Sie stellen also weder ein Angebot im rechtlichen Sinne noch eine Aufforderung oder Empfehlung zum Erwerb resp. Verkauf von Anlageinstrumenten dar. Diese Publikation stellt kein Kotierungsinserat und keinen Emissionsprospekt gem. Art. 652a bzw. Art. 1156 OR dar. Die alleine massgeblichen vollständigen Bedingungen sowie die ausführlichen Risikohinweise zu diesen Produkten sind im entsprechenden Kotierungsprospekt enthalten. Aufgrund gesetzlicher Beschränkungen in einzelnen Staaten richten sich diese Informationen nicht an Personen mit Nationalität oder Wohnsitz eines Staates, in welchem die Zulassung von den in dieser Publikation beschriebenen Produkten beschränkt ist. Diese Publikation ist weder dazu bestimmt, dem Anwender eine Anlageberatung zukommen zu lassen, noch ihn bei Investmententscheidungen zu unterstützen. Investitionen in die hier beschriebenen Anlagen sollten nur getätigt werden, nachdem eine entsprechende Kundenberatung stattgefunden hat, und/oder die rechtsverbindlichen Verkaufsprospekte studiert wurden. Entscheide, welche aufgrund der vorliegenden Publikation getroffen werden, erfolgen im alleinigen Risiko des Anlegers.

## Keine Haftung

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft unternimmt alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten zu gewährleisten. Raiffeisen Schweiz Genossenschaft übernimmt aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Publikation veröffentlichten Informationen. Raiffeisen Schweiz Genossenschaft haftet nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung dieser Publikation oder deren Inhalt verursacht werden oder mit der Verteilung dieser Publikation im Zusammenhang stehen. Insbesondere haftet sie nicht für Verluste infolge der den Finanzmärkten inhärenten Risiken.

## Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse

Diese Publikation ist nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse. Die «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) finden demzufolge auf diese Publikation keine Anwendung.

# Antworten aus Fragerunde



# Antworten aus Fragerunde

## **Die finanziellen Auswirkungen auf Kantone könnten bei einer Annahme dieser Abstimmung enorm ansteigen. Was halten Sie davon?**

Gemäss Eidgenössischem Finanzdepartement würden sich die Steuerausfälle bei Bund und Kantonen beim aktuell vorherrschenden Zinsniveau auf jährlich 1.5 bis 1.7 Mrd. CHF belaufen. Zum Vergleich: Die AHV-Reform kostet bei Einführung jährlich 4.2 Mrd. CHF (steigt später an). Beim Eigenmietwert fallen die Mindereinnahmen aber schwergewichtig (ca. 2/3) bei den Kantonen an. Die diesbezüglichen Schätzungen zum Steuerausfall bei Abschaffung des Eigenmietwerts sind allerdings mit Unsicherheit behaftet. Wir halten die Grössenordnung jedoch für stichhaltig. Leider bestehen seitens der Behörden keine oder nur wenig Bereitschaft, entsprechende Steuerdaten zur Verfügung zu stellen, um die Auswirkungen zu beurteilen. Wir sind bei diversen Ämtern vorstellig geworden, aber überall abgeblitzt.

## **Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Preise für Stockwerkeigentum in der Agglo Bern, z.B. Grossraum Zollikofen.**

Aufgrund der ökonomischen Grosswetterlage und der Situation auf dem Immobilienmarkt erwarten wir eine Fortsetzung des Preiswachstums auf dem Schweizer Immobilienmarkt (STWE und EFH). Wir rechnen sogar mit einem etwas höheren Preiswachstum als zuletzt. Dies gilt auch für die Agglomeration Bern sowie für Zollikofen. Das Preiswachstum in der Gemeinde Zollikofen vermochte allerdings in den letzten 5 Jahren nicht ganz mit dem Wachstum in der Schweiz mitzuhalten. Anderen Gemeinden der Kernagglomeration Bern ist das etwas besser gelungen. Das dürfte wohl auch für die Zukunft gelten.

## **Wie sieht es mit der Abzahlung der Hypothek aus? Empfehlenswert oder eher nicht? Beim Kauf einer Immobilie, berücksichtigt die Bank nur die Finanzielle Situation? Oder spielt das Alter und die Anzahlung eine Rolle?**

Beim Kauf einer Immobilie beurteilt eine Bank nicht nur die finanzielle Situation, sondern möchte ein ganzheitliches Bild erhalten. Dies, um die Risiken möglichst optimal einschätzen zu können. Beispielsweise gewährt eine Bank einer sehr gut ausgebildeten, jungen Person eher eine Hypothek, weil das Einkommen dieser Person in Zukunft typischerweise stärker ansteigt. Demnach spielen auch Alter, Anzahlung, familiäre Situation sowie auch weitere Eckpunkte durchaus eine Rolle beim Finanzierungsentscheid einer Bank und nicht nur die rein finanzielle Situation.

Zur Frage der Abzahlung: Dies ist wiederum stark von Ihrer individuellen Situation abhängig. Können Sie mit diesen Mitteln eine höhere Rendite erzielen, als was sie die Hypothek kostet? Wann stehen bei Ihrer Immobilie umfangreichere Sanierungen an? Mit anderen Worten kann die Frage nach einer Abzahlung nicht losgelöst von Ihrem Alter, Ihrer Belehnungshöhe, Ihrer Anlagestrategie und auch dem Zustand Ihrer Immobilie beurteilt werden. Entsprechend empfehle ich Ihnen sich bei dieser Frage beraten zu lassen. Dann merken Sie auch, ob Ihr Bankberater Ihnen die Vor- und Nachteile ausgewogen schildert oder nur an der Beibehaltung der Hypothek interessiert ist.

# Antworten aus Fragerunde

## **Frage aus der Romandie: Ich muss bald meine Hypothek erneuern. Ich weiss nicht, welche Strategie ich verfolgen soll, z.B. einen Teil in Saron und eine Mischung aus einer 5- und einer 10-jährigen Anleihe. Danke**

Grundsätzlich sind Saron-Hypotheken über lange Zeiträume die günstigste Finanzierungsform. Aber diese sind mit höheren Risiken behaftet. Je finanzkräftiger Sie sind und je weniger risikoavers, umso eher kommen Saron-Hypotheken für Sie in Frage. Spielen Sie jedoch unbedingt verschiedene Szenarien durch. Unter anderem auch ein Szenario mit plötzlich wieder stark steigenden Saron-Sätzen. Sie müssen solche Szenarien zwingend überstehen können. Je weniger Sie dazu in der Lage sind, umso grösser sollte der Anteil der Festhypotheken sein. Wenn Sie staffeln, achten Sie darauf, dass Ihre Hypotheken zum selben Zeitpunkt auslaufen. Das stärkt Ihre Verhandlungsposition.

## **Frage aus der Romandie: Wie schätzen Sie die Wahrscheinlichkeit ein, dass die Massnahme bezüglich des Eigenmietwerts angenommen wird?**

Abstimmungsprognosen sind schwierig und nicht unser Kerngeschäft. Die Abstimmung dürfte beim herrschenden Zinsniveau jedoch auf ein Kräftemessen zwischen Eigentümern und Mietern hinauslaufen. Denn die meisten Wohneigentümer würden durch die Reform relativ zu den Mietern bessergestellt. Da Wohneigentümer an der Urne aufgrund ihrer höheren Stimmbeteiligung meist die Mehrheit der Abstimmenden stellen, sollte man die Chance der Reform an der Urne, trotz der Tatsache, dass wir ein Land der Mieter sind, nicht unterschätzen.

Schlussendlich wird es aber darauf ankommen, welches Lager am Abstimmungssonntag besser mobilisieren kann und ob neben den individuellen finanziellen Aspekten der Reform auch noch andere Erwägungen die öffentliche Debatte und damit die Meinungsbildung prägen werden.

## **Können Sie eine Aussage zu den nachgefragten Miet-Wohnungsgrössen machen?**

In den letzten Jahren hat sich die 3-Zimmerwohnung als gefragteste Wohnungsgröße etabliert. Sie wird immer häufiger nachgefragt und angeboten. Auch die Bautätigkeit hat entsprechend reagiert. Die 3-Zimmerwohnung hat die 4-Zimmerwohnung als am häufigsten gebauter Wohnungstyp abgelöst. Es zeigen sich seit längerem auch andere bauseitige Reaktionen bezüglich der erstellten Wohnungsgrössen. So werden im Mietwohnungsbau viele Wohnungen an zentralen Lagen zuletzt etwas kleiner gebaut und es wird, um möglichst kostengünstige Mieten anbieten zu können, beispielsweise häufiger auf ein zweites Badezimmer verzichtet.



# Antworten aus Fragerunde

## **Eine Frage zum Trend steigende Preise für Wohneigentum: können Sie dazu einen Zeithorizont nennen? Bis Ende 2025 oder darüber hinaus?**

Wir rechnen auch weit über das Jahr 2025 hinaus mit steigenden Preisen für Wohneigentum. Dies, weil Bauland knapp ist und das geforderte verdichtete Bauen teurer ist als das Bauen auf der grünen Wiese. Hinzu kommt, dass die Schweiz auch künftig bevölkerungsmässig eines der am stärksten wachsenden Länder Europas bleiben dürfte. Denn aufgrund unseres hohen Lohnniveaus bleibt unser Land für Zuwanderer auch künftig äusserst attraktiv.

In der sehr langen Frist kann sich die Immobilienpreisdynamik jedoch nicht vom allgemeinen Lohnwachstum und der allgemeinen Teuerung entkoppeln. Langfristig ist daher von einer Konvergenz der Immobilienpreisdynamik mit der Nominallohnentwicklung und der Teuerung auszugehen. Die Immobilienpreise dürften auch langfristig weiter steigen, jedoch irgendwann nur noch nominal und nicht mehr real.

## **Ist ein Wegfall der Sanierungsbereitschaft nicht auch hinderlich für die Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes?**

Die zu erwartende Abnahme der Sanierungstätigkeit durch die Abschaffung des Eigenmietwertes stellt die Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes in Frage. Die Verantwortung in Sachen energetische Sanierungen liegt bei Annahme der angestrebten Reform bei den Kantonen. Inwiefern diese aktiv werden, wird sich zeigen müssen.

## **Ich habe ein Mehrfamilienhaus (Mieter) im Privatbesitz, hat die Abschaffung des Eigenmietwertes hier einen Einfluss?**

Für Besitzer von Renditeliegenschaften würde sich durch die vom Parlament vorgeschlagene Abschaffung des Eigenmietwertes grundsätzlich nichts verändern. Wenn Sie jedoch selbst im Mehrfamilienhaus leben oder anderswo Wohneigentum besitzen, können Sie nur noch den Unterhalt Ihrer vermieteten Wohnungen in Abzug bringen. Bei den Finanzierungskosten Ihrer Liegenschaften würden die steuerlichen Abzüge mittels quotal-restriktiver Methode ebenfalls reduziert werden. Dafür wird Ihnen der Eigenmietwert der selbst bewohnten Wohnung nicht mehr als Einkommen in der Steuererklärung angerechnet.

## **Zwei Drittel des gesamten Immobilienparks besteht aus Immobilien die vor 1980 gebaut wurden. Unterschätzt man hier nicht den Effekt der steuerlichen Mehrbelastung durch den Wegfall von Abzügen für Unterhaltskosten der Eigentümer?**

Das Alter des eidgenössischen Gebäudeparks ist sowohl in den Berechnungen der Steuerverwaltung und unseren eigenen Modellen miteinbezogen. Es ist aber tatsächlich so, dass bei älteren, sanierungsbedürftigen Liegenschaften es nach Inkrafttreten der Steuerreform Jahre dauern kann, bis durch die Abschaffung des Eigenmietwertes für diese Eigentümer Steuerersparnisse erzielt werden. Zudem ist zu beachten, dass das Zinsniveau für die Höhe der Ersparnisse eine entscheidende Rolle spielt. Unter höheren Zinsen sind insbesondere für sanierungsbedürftige Objekte Steuerersparnisse durch die Reform alles andere als garantiert.