

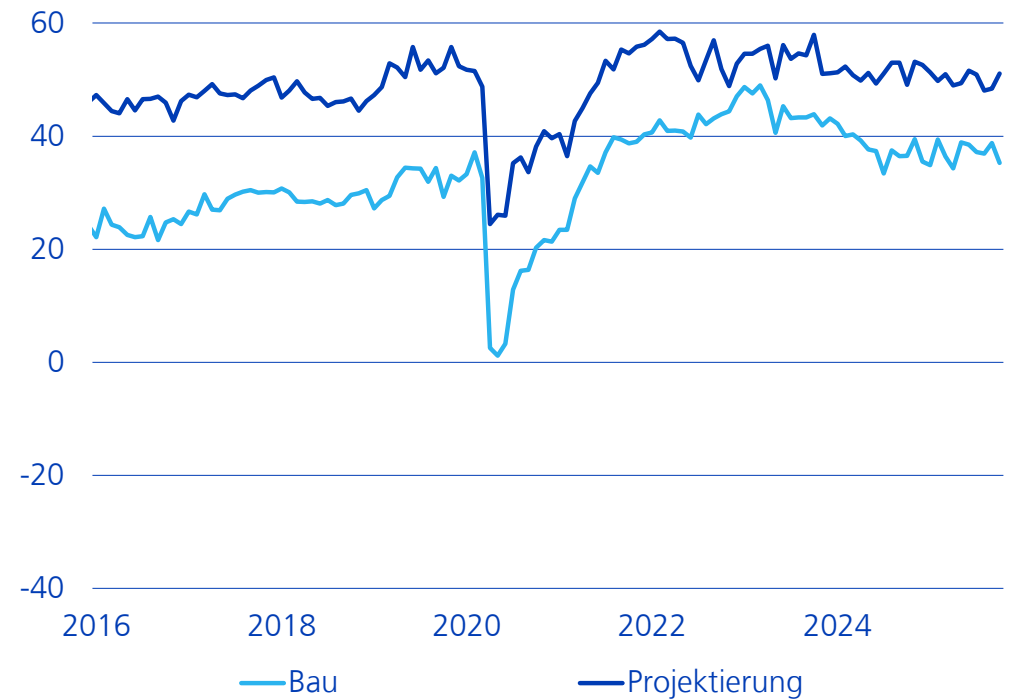
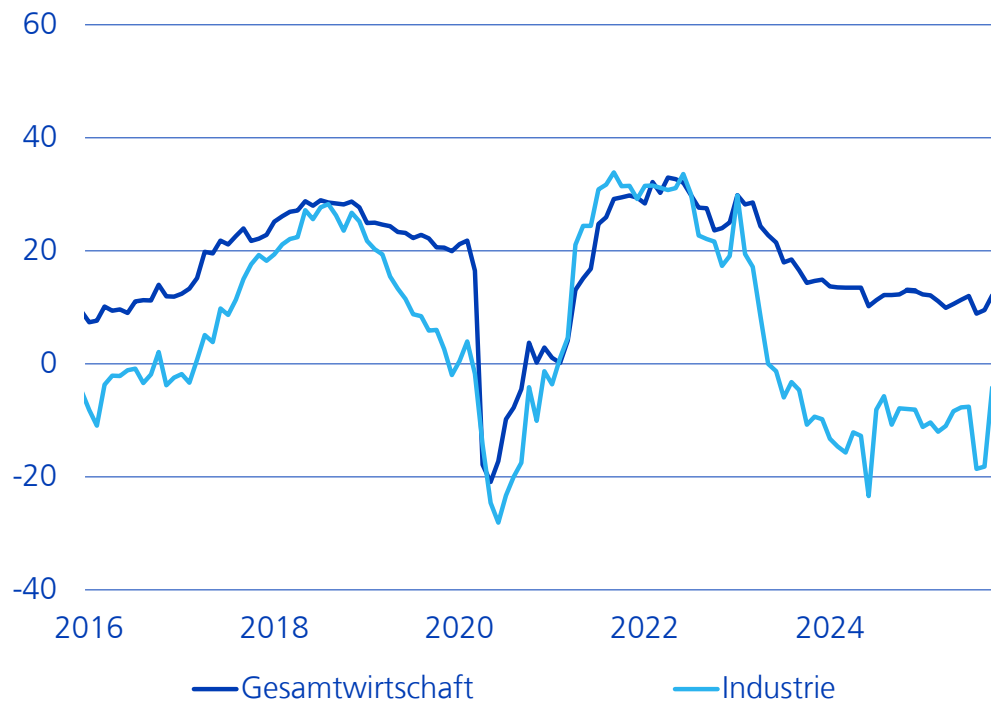
Immobilien-Webinar

Keller Rechtsanwälte
Ursina Kubli, 16.12.2025



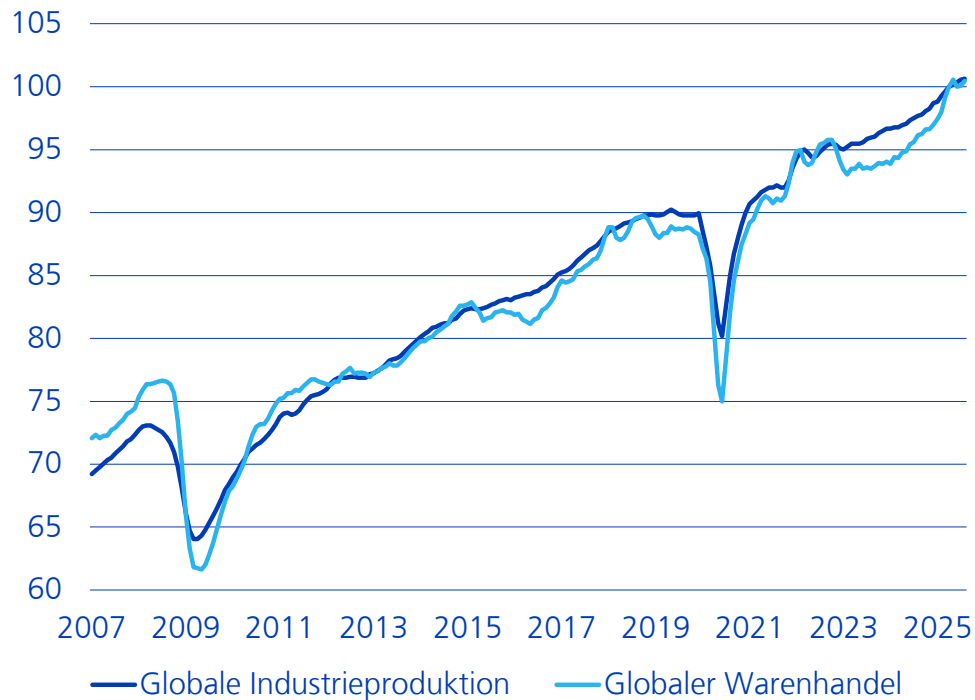
Stabile Geschäftslage – auch in der Industrie

Beurteilung der aktuellen Geschäftslage, Saldo der KOF-Umfragen, saisonbereinigt

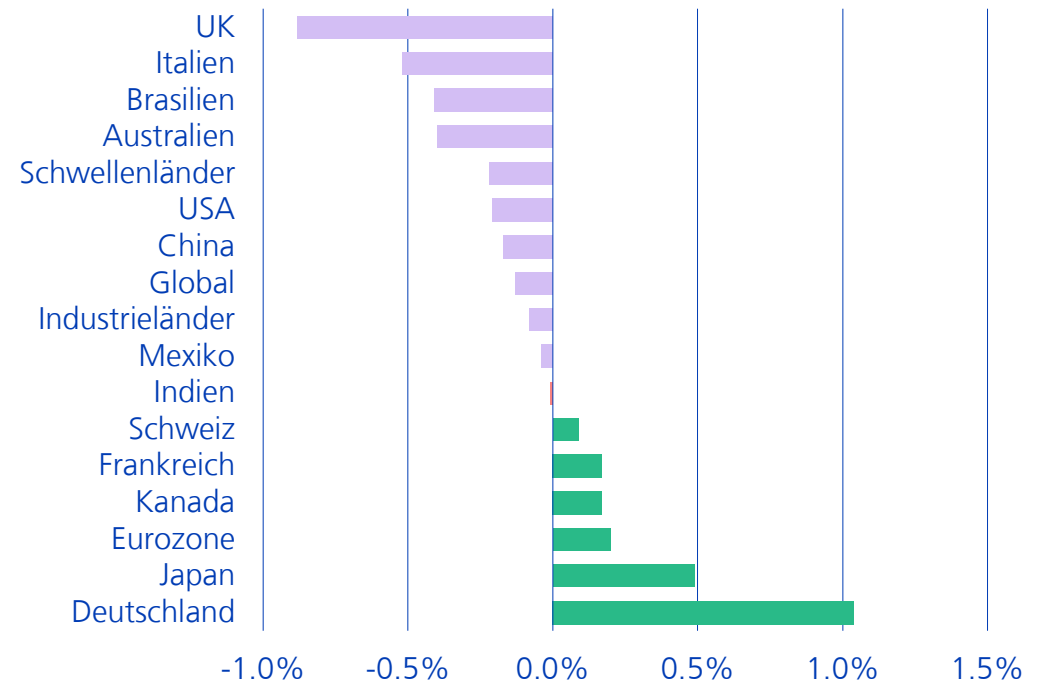


Globale Konjunktur: Handelskonflikt und Fiskalpolitik als Determinanten – auch für die Schweiz

Industrieproduktion und Warenhandel nehmen weiter zu
Industrieproduktion & Warenhandel (Index, April 2025 = 100)

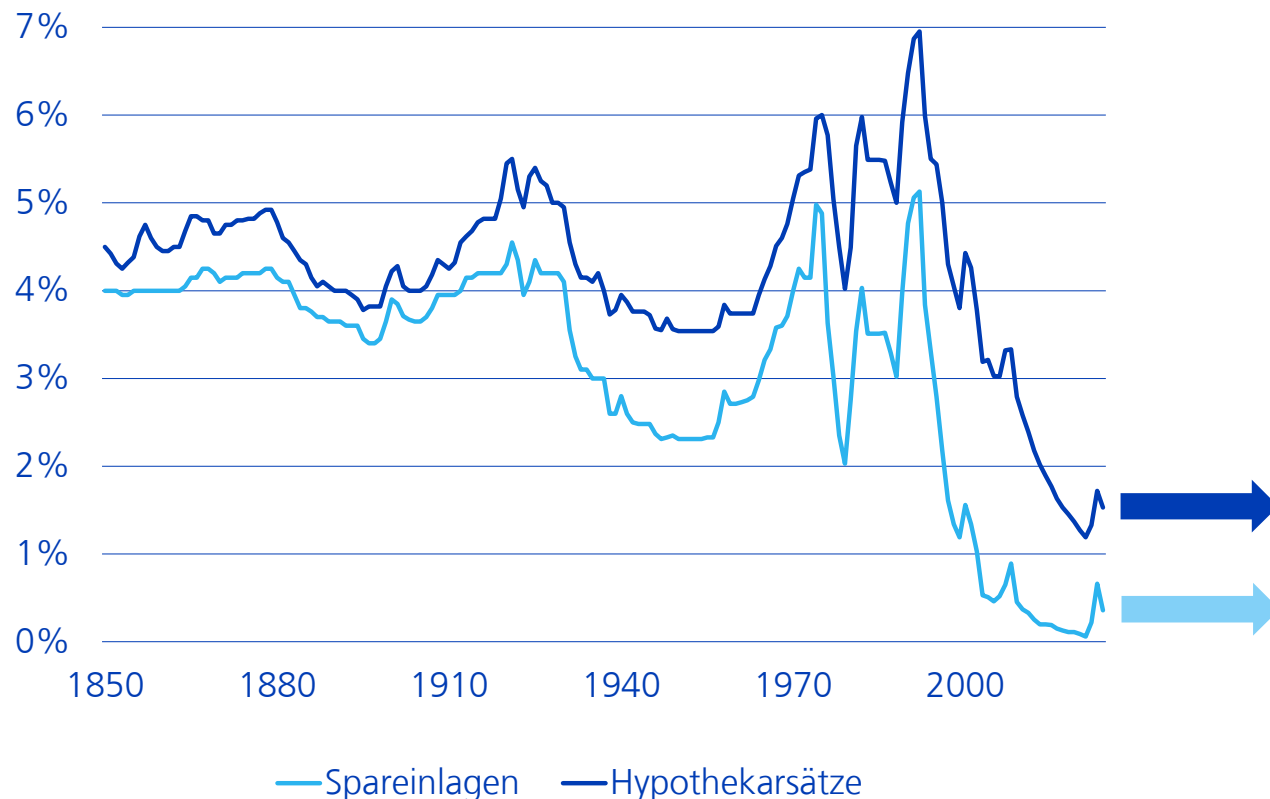


Grösster expansiver Effekt ist in Deutschland zu erwarten
Erwarteter Fiskalimpuls im kommenden Jahr in Prozent des BIP



Zinsen: Nullzinspolitik ist gekommen, um zu bleiben

Entwicklung der Nominalzinsen in den letzten 175 Jahren



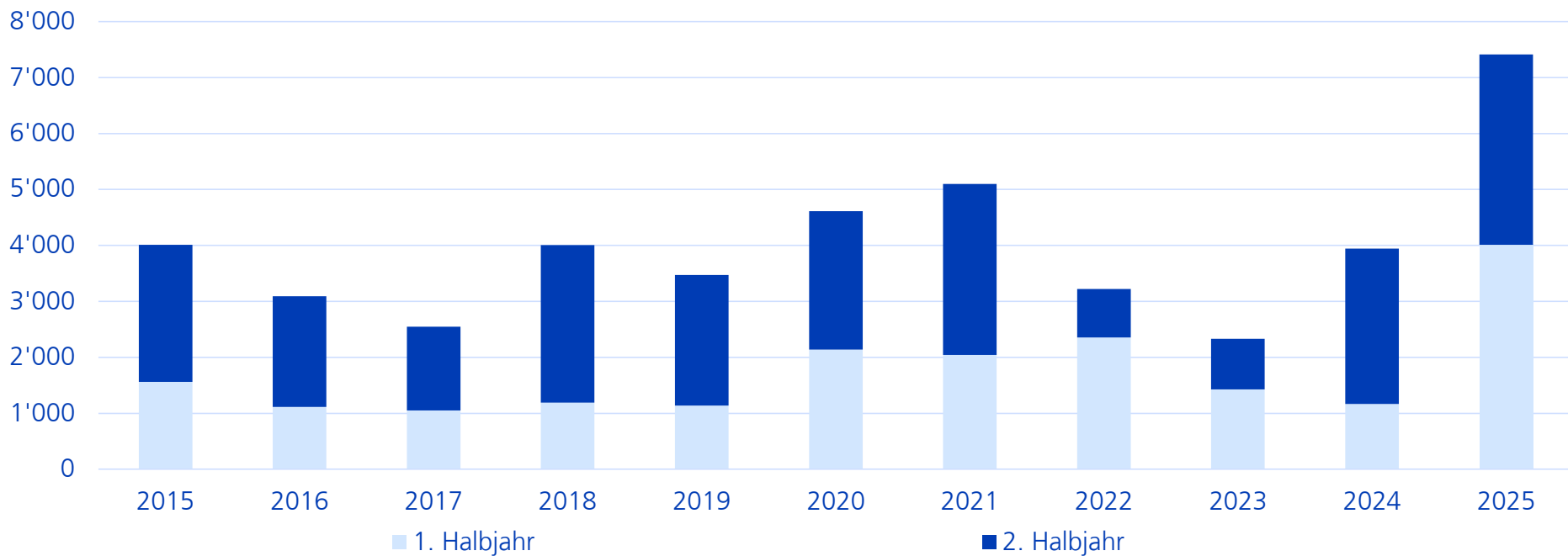
Höhere Refinanzierungskosten, weil:

- Swapmarkt – Grundlage gesicherter Geldmarktsatz
- Kreditvergabe wächst stärker als Einlagen
- Mindestreserveverfordernis auf 4% erhöht
- CS-Übernahme
- Basel III (für ausgewählte Kundensegmente)
- Geldpolitik – Abschöpfung (SNB-Bills, Anleihenkaufprogramme zurückgefahren)
- Fiskalpolitik – grösseres Staatsanleihenangebot
- etc.

Hohe Zuflüsse neuer Mittel in Schweizer Immobilien

Emissionen Immobilien-Finanzmarkt Schweiz*

(CHF Mio.)



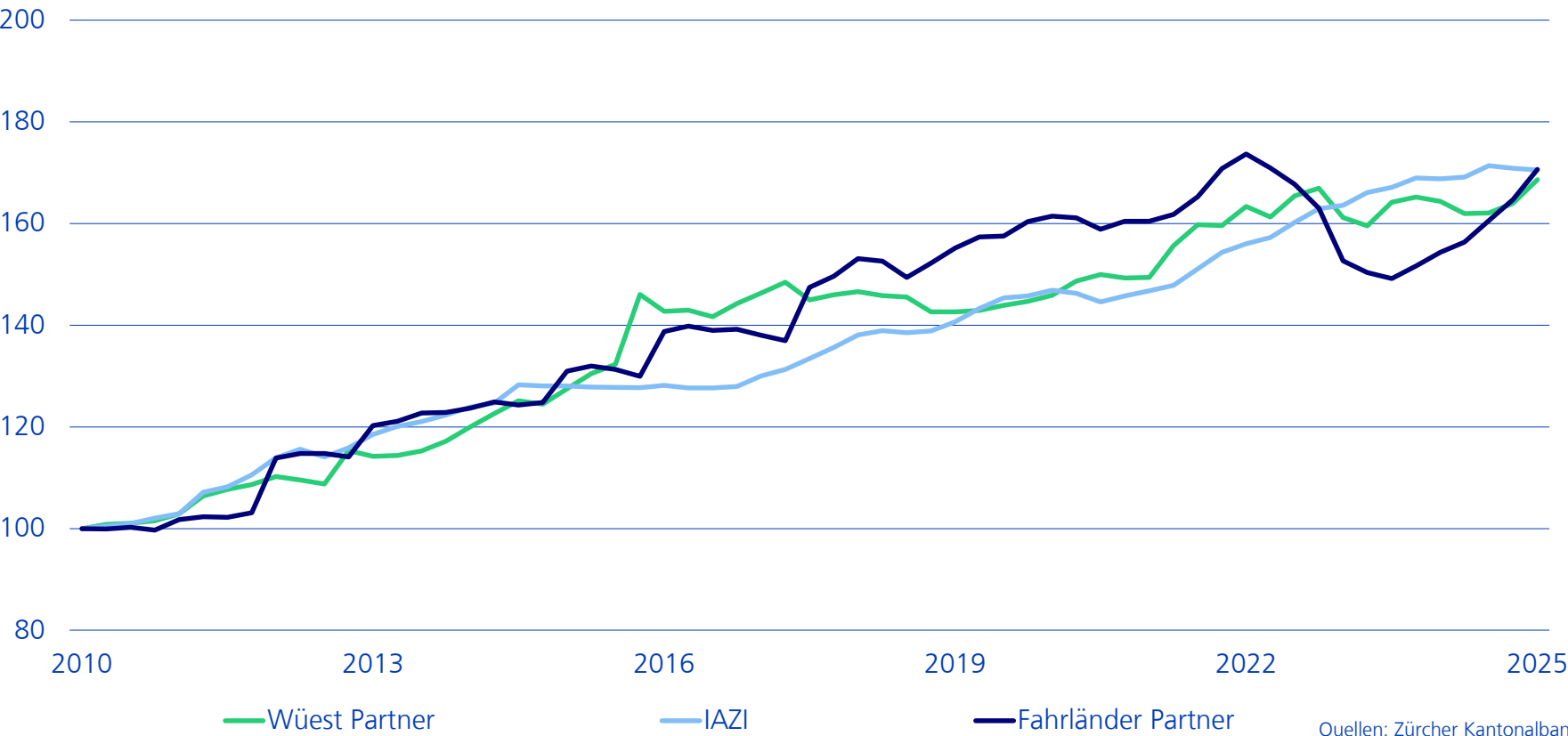
* abgeschlossen & angekündigt

Quelle: SIX, KGAST

Quellen: Zürcher Kantonalbank, SNB

Wohn-Renditeliegenschaften im Aufwind

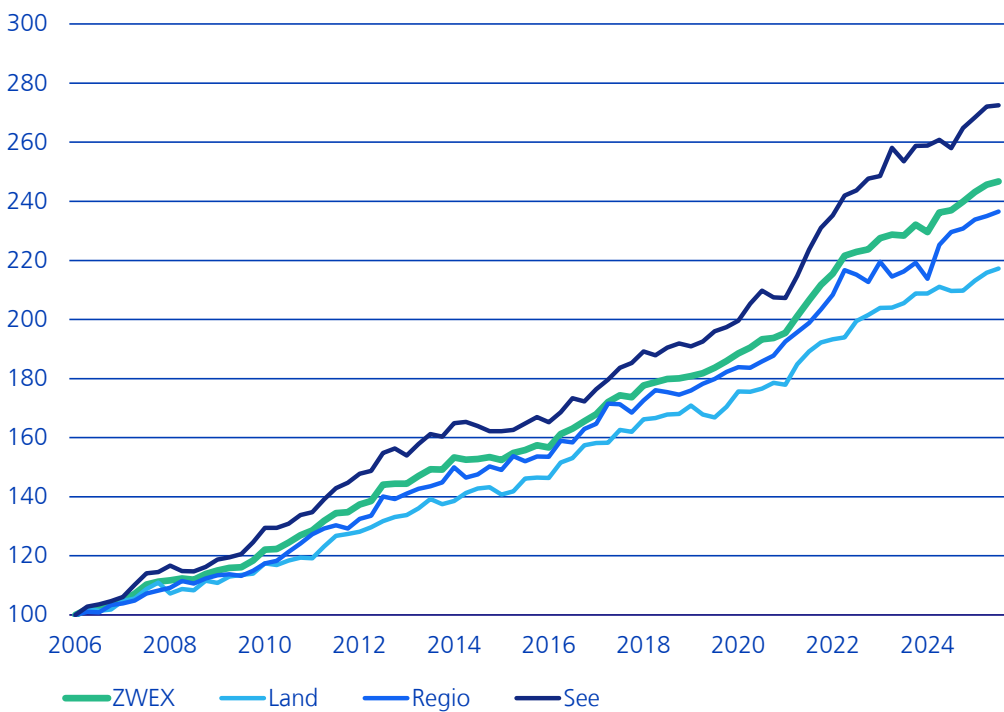
Preisentwicklung Mehrfamilienhaus



Zürcher Eigenheimpreise legen kräftig zu

ZWEX Preisindex Kanton Zürich

Indexpunkte (2006 = 100)



ZWEX Regionen

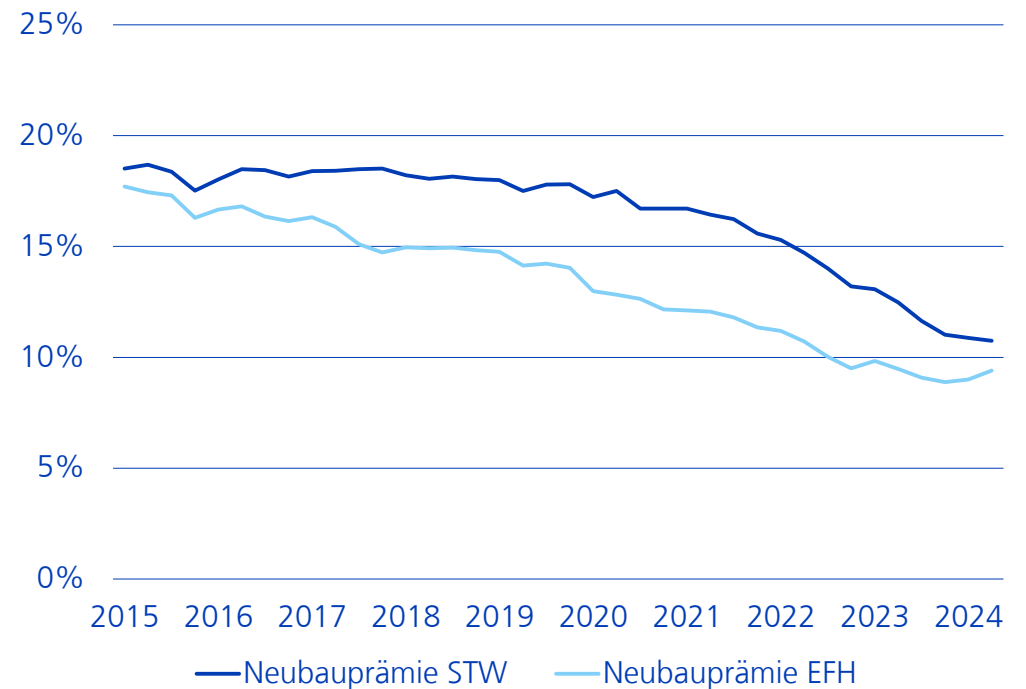


Quelle: www.zkb.ch/zwex

Sanierungsboom vor endgültigem Wegfall des Eigenmietwertes



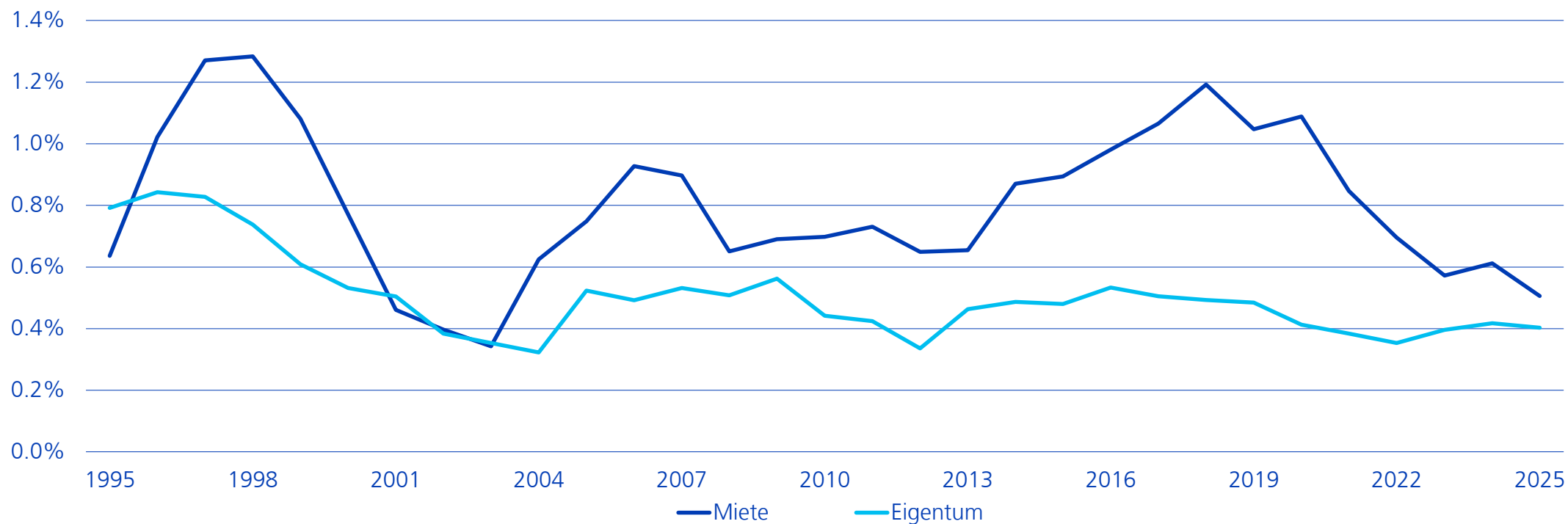
Neubauprämie ggü. einem 25-jährigen Eigenheim



Knappheit am Mietwohnungsmarkt belastet die Mieter

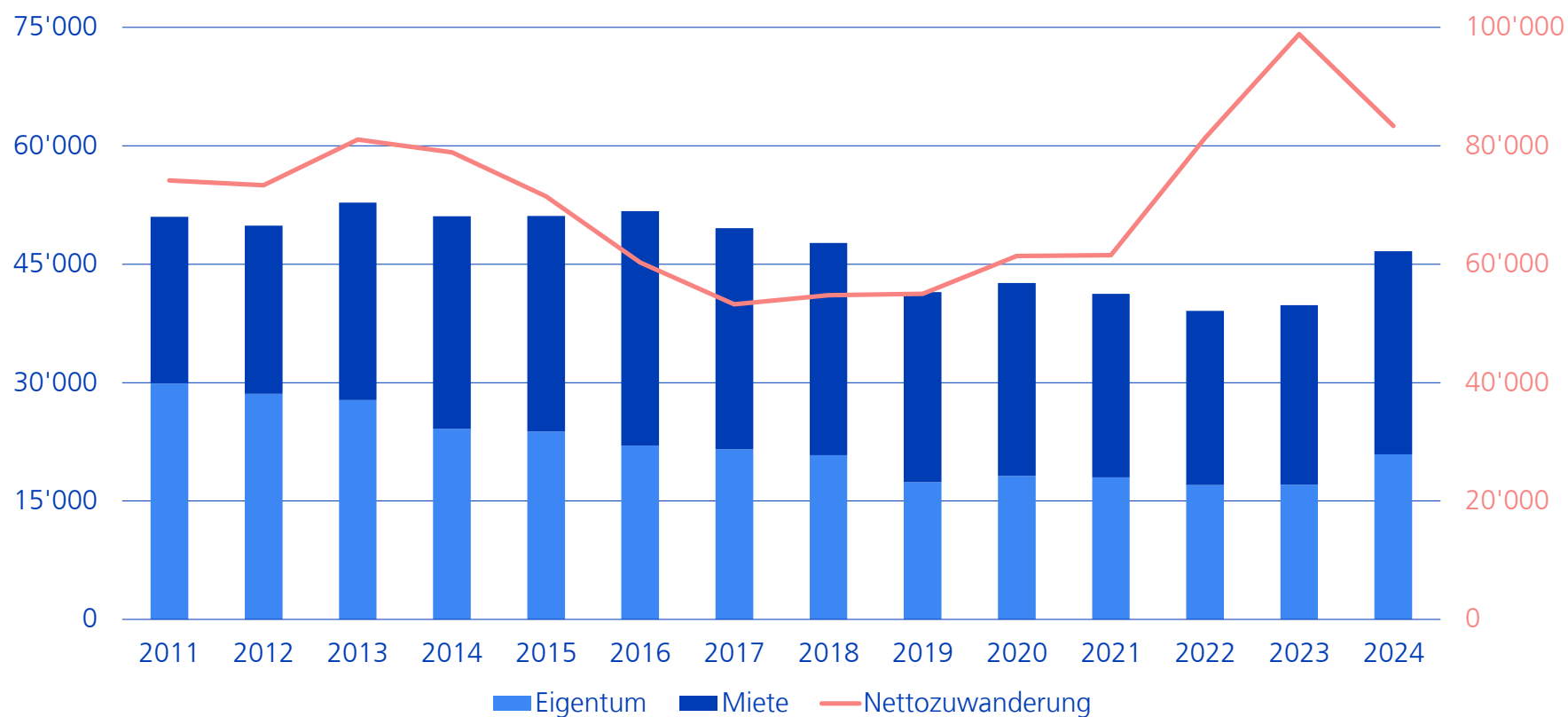
Leerwohnungsziffer, Kanton Zürich

In % des Wohnungsbestandes



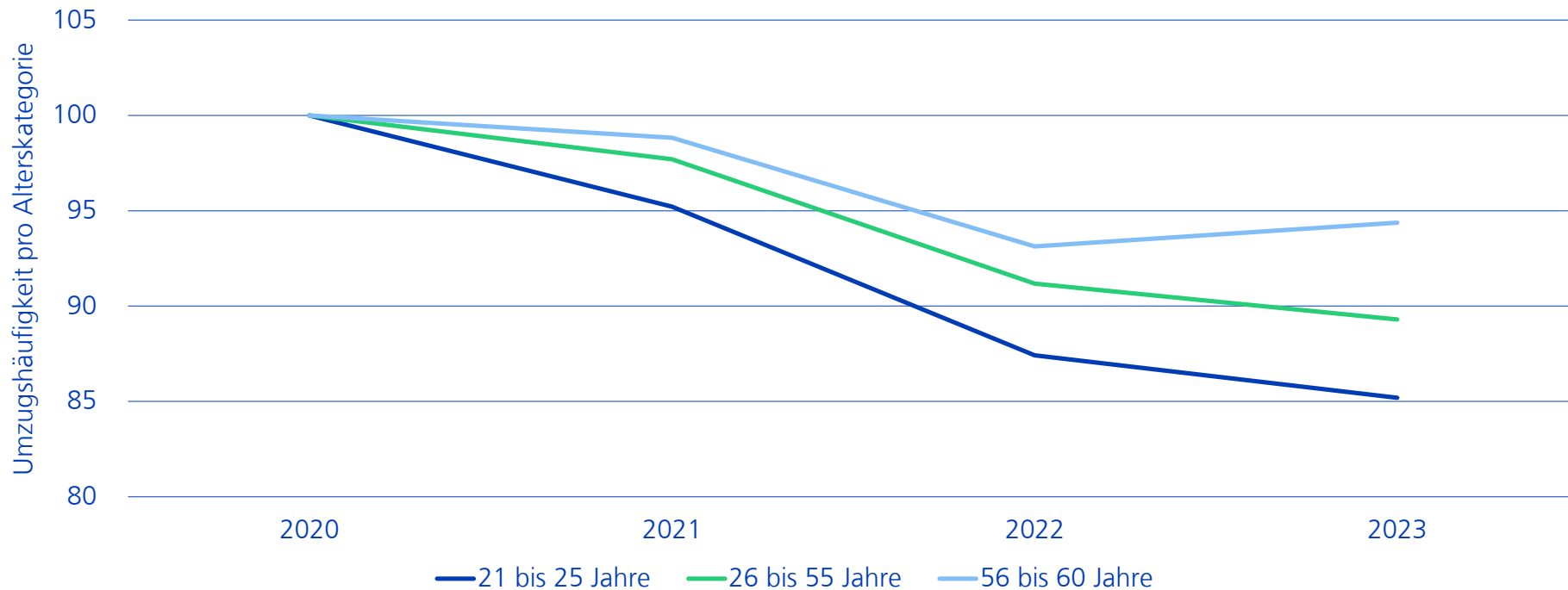
Quellen: Zürcher Kantonalbank, BFS

Wohnungsbau passt nicht zum Bevölkerungswachstum



Aufgestaute Nachfrage – Aufgeschoben ist nicht aufgehoben

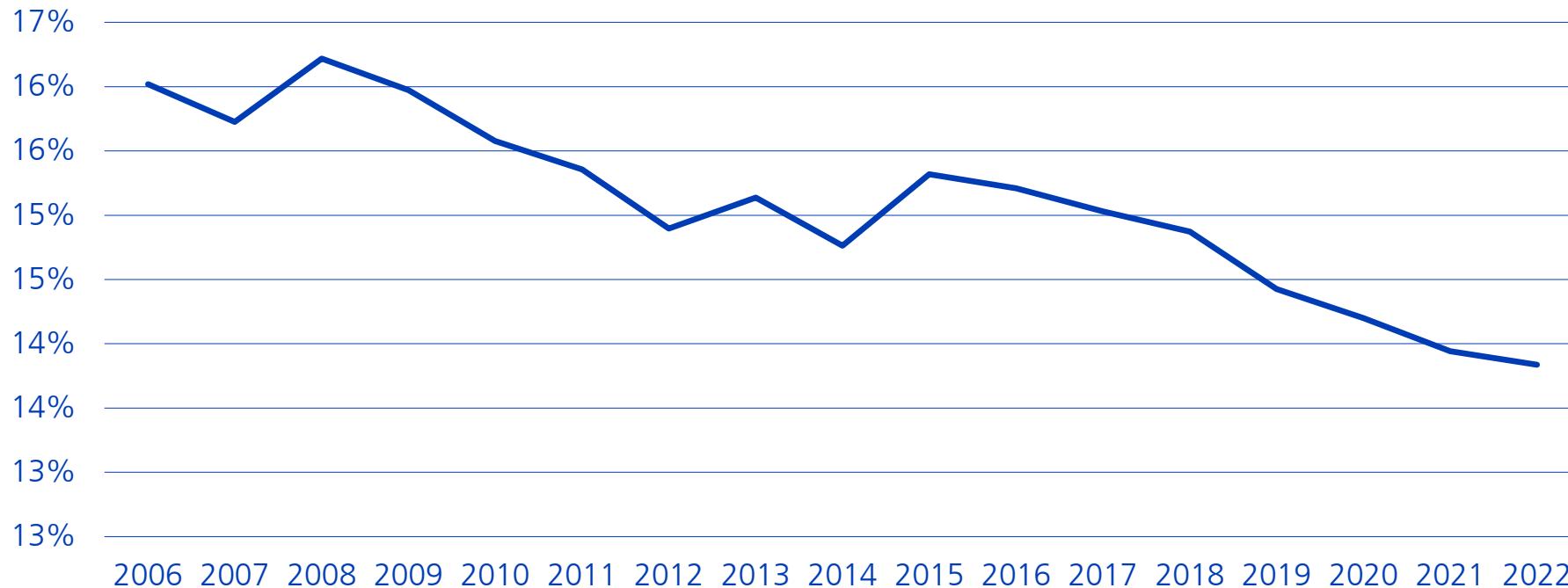
Veränderung der Umzugshäufigkeit der ständigen Wohnbevölkerung



Quellen: Zürcher Kantonalbank, BFS

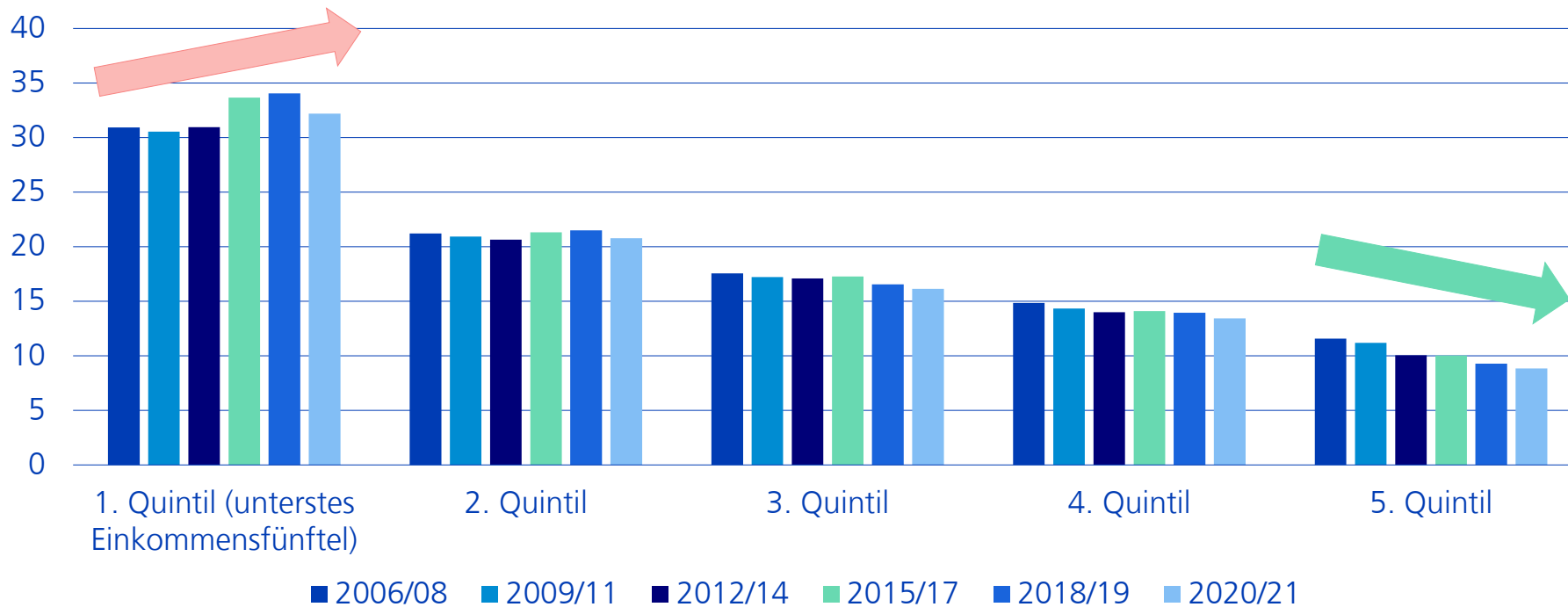
Ausgaben für die Wohnkosten sinken – wo ist das Problem?

Durchschnittlichen Wohnkosten (in % des Bruttohaushaltseinkommen)



Steigende Belastung für einkommensschwache Haushalte

Wohnkosten (inkl. NK) am Bruttohaushaltseinkommen, nach Einkommensklassen (in %)



Drohende Verschärfungen am Mietwohnungsmarkt



Vorkaufsrecht– Volksabstimmung 30.11.25

Zur Förderung des gemeinnützigen und preisgünstigen Wohnens sollen die Gemeinden ein Vorkaufsrecht erhalten.

Wohnungsinitiative

Kanton und Gemeinden sollen aktiv für ein gutes Angebot an bezahlbaren und ökologischen Wohnungen im Kanton Zürich sorgen z.B. durch die Einräumung von Baurechten sowie die Gewährung von Bürgschaften, Darlehen und Staatsbeiträgen.

Wohnschutzinitiative

Wenn Liegenschaften saniert werden, sollen Mieten nicht mehr übermässig erhöht werden. Wenn Wohnungen abgerissen werden, sollen die Eigentümer eine vergleichbare Zahl von bezahlbaren Wohnungen erstellen.

Initiative für staatliche Mietzinskontrolle

Prinzip der Kostenmiete – Marktelemente werden aus dem Mietrecht verbannt.

Prognosen



Stand: November 2025

		2023	2024	2025	2026
Bautätigkeit Neu erstellte Wohnungen	Schweiz	47'700	40'300	40'000	47'000
	Kanton Zürich	10'000	7'800	8'800	8'400
Nettozuwanderung Anzahl Personen ¹	Schweiz	98'900	83'400	75'000	68'000
Leere Mietwohnungen	Schweiz	44'200	40'400	37'000	37'000
	Kanton Zürich	3'200	3'500	2'900	2'700
Angebotsmieten Wohnen²	Schweiz	4.7%	3.2%	2.0%	1.5%
	Kanton Zürich	8.4%	4.8%	2.5%	2.0%
Preise Wohneigentum³	Schweiz	2.3%	3.8%	4.5%	4.5%
	Kanton Zürich	3.7%	3.3%	4.5%	4.5%
Referenzzinssatz	Schweiz	1.75%	1.75%	1.25%	1.25%

■ Prognosen
¹ Ohne Status S
² homegate.ch Angebotsmieten
³ Für den Kanton Zürich ZWEX, für die Schweiz Wüest Partner Mischindex (EFH & STWE)

Quelle: Zürcher Kantonalbank

Diskussion





Zürcher
Kantonalbank