



# Aktuelle Beurteilung des Immobilienmarktes



## Marktumfeld Eigenheimmarkt

### Wirtschaftsaussichten

Die Schweizer Wirtschaft hat nach einem dynamischen Jahresauftakt an Schwung verloren. Zwar stieg die Beschäftigung im zweiten Quartal weiter an, doch das Wachstum blieb hinter den Erwartungen zurück. Seit Anfang August setzen US-Zölle von 39% auf Schweizer Güter die Unternehmen unter Druck, auch wenn Gold vorerst noch ausgenommen ist. Erste Fälle von Kurzarbeit und Produktionsverlagerungen zeigen die Belastung. Verhandlungen mit den USA laufen zwar, doch ein wirtschaftlicher Schaden ist kaum mehr abzuwenden. Für das Gesamtjahr bleibt die Schweiz dennoch auf Wachstumskurs, wenn auch schwächer als zu Jahresbeginn erhofft.

### Nachfrage

Die anhaltend tiefen Finanzierungskosten und die weiter steigenden Mieten machen den Erwerb von Wohneigentum weiterhin attraktiver als das Mieten. Entsprechend bleibt die Nachfrage hoch und treibt die Preise nach oben. Dies zeigt sich auch in der steigenden Zahl von Transaktionen, sowohl bei Neubauten als auch im Bestand, was verdeutlicht, dass die höheren Preise von der Nachfrage getragen werden. Die Abschaffung des Eigenmietwerts wird die Nachfrage zusätzlich erhöhen dürfen. Für Käufer bedeutet dies weiter steigende Eigenheimpreise, während Investoren und Projektentwickler von einem robusten Marktumfeld profitieren.

### Finanzierungskonditionen

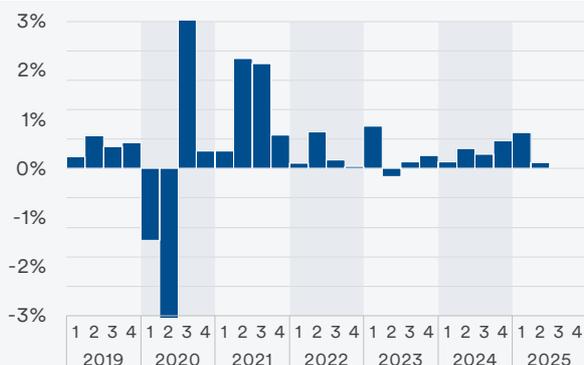
Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat ihren Leitzins im September 2025 bei 0% belassen und verzichtet vorerst auf die Wiedereinführung von Negativzinsen. Für Hypothekenehmer bleibt das Zinsumfeld attraktiv, da auch die langfristigen Marktzinsen mit unter 0.5% sehr tief notieren. Wer eine Finanzierung abschliessen oder verlängern will, sollte jedoch genau vergleichen, da die Margenaufschläge je nach Bank deutlich variieren. Auch ein Wechsel von einer SARON- in eine Festhypothek kann sinnvoll sein, zumal die SARON-Margen im laufenden Jahr schrittweise angezogen haben.

### Ausblick Eigenheimmarkt

Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen dürften weiter steigen. Trotz einer etwas schwächeren Konjunktur im Jahr 2025 bleibt die Nachfrage hoch genug, um die Preisniveaus zu stützen und sogar weiter anzutreiben. Mit stabilen Baukosten und einer je nach Region zunehmenden Kaufbereitschaft eröffnen sich attraktive Chancen für neue Promotionsprojekte. Die grösste Herausforderung bleibt jedoch die Finanzierung, die für viele Akteure seit längerem eines der zentralen Hindernisse darstellt. Mit einer spürbaren Lockerung der Kreditvergabe rechnen wir ab Mitte 2026.

### Zölle dämpfen das Wirtschaftswachstum

Wirtschaftswachstum, Veränderung gegenüber Vorquartal

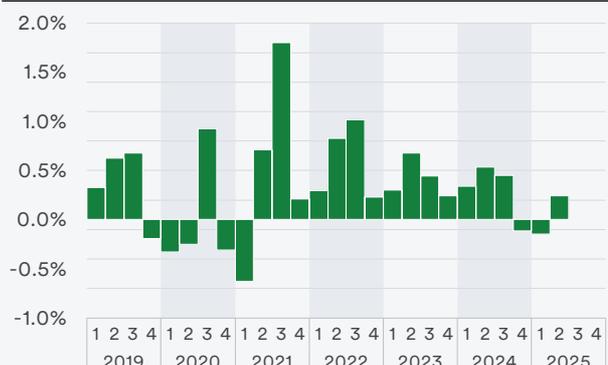


■ Wirtschaftswachstum, real

Quelle: Bundesamt für Statistik, smzh ag.

### Der Schweizer Arbeitsmarkt verliert an Dynamik

Beschäftigungswachstum, Veränderung gegenüber Vorquartal



■ Beschäftigungswachstum, in Vollzeitäquivalente

Quelle: Bundesamt für Statistik, smzh ag.

## Eigenmietwert wird abgeschafft - Soll man jetzt schneller amortisieren?

Am Sonntag hat die Stimmbevölkerung für die Abschaffung des Eigenmietwertes gestimmt. Damit fällt ein zentrales Element der bisherigen Wohneigentumsbesteuerung weg: Künftig müssen Hauseigentümer kein fiktives Einkommen mehr versteuern, im Gegenzug können aber auch keine Hypothekarzinsen mehr vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Hohe Hypotheken verlieren damit einen Teil ihres bisherigen Vorteils. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer stellen sich nun die Frage, ob es nicht am besten wäre, die Hypothek möglichst schnell zurückzuzahlen.

Eine hohe Schuld kann sich belastend anfühlen – besonders dann, wenn sie das vorhandene Vermögen übersteigt. Mit dem Wegfall der Steuerersparnis wirkt eine Amortisation nun umso naheliegender. Doch bevor man vorschnell entscheidet, lohnt es sich, die Rechnung nüchtern zu betrachten.

Eine Amortisation ist im Kern nichts anderes als eine Investition, deren Ertrag den gesparten Zinsen entspricht. Wer freiwillig 10'000 CHF zurückzahlt und einen Zinssatz von 2.0% bezahlt, spart künftig 200 CHF pro Jahr. Unter der bisherigen Regelung liegt die effektive Ersparnis aufgrund des Steuerabzugs noch tiefer – bei einem Grenzsteuersatz von 25% beispielsweise bei 150 CHF.

### Investieren statt freiwillig amortisieren

Wer dasselbe Kapital nicht zur Amortisation einsetzt, sondern investiert, kann damit langfristig oft mehr erreichen. Ein breit gestreutes Wertschriftendepot erzielte in der Vergangenheit durchschnittliche Renditen von 4% bis 5% pro Jahr und damit deutlich mehr als die Zinsersparnis einer Rückzahlung. Die Beispielrechnung in der linken Abbildung zeigt: Wer zehn Jahre lang jährlich 5'000 CHF amortisiert, spart insgesamt rund 4'300 CHF (vor dem Systemwechsel)

bzw. 5'800 CHF (nach dem Systemwechsel). Wird derselbe Betrag jedoch am Kapitalmarkt angelegt und erwirtschaftet eine durchschnittliche Nettorendite von 3.8% bzw. 4.8%, entsteht ein Mehrwert von 11'700 CHF bzw. 15'300 CHF.

Die Frage nach der freiwilligen Amortisation ist deshalb weniger steuerlicher Natur als vielmehr eine finanzielle Abwägung: Während die Rückzahlung eine sichere, aber tiefe „Rendite“ bietet, eröffnet das Investieren grössere Chancen, wenn auch mit Schwankungen. Am Ende geht es darum, ob man die Stabilität durch geringere Schulden höher gewichtet oder die Renditechancen der Kapitalmärkte.

### Lohnt sich eine indirekte Amortisation weiterhin?

Ein Teil der Amortisation bleibt jedoch verpflichtend, sobald die Belehnung über zwei Drittel des Immobilienwertes hinausgeht. Diese Rückzahlung kann direkt oder indirekt über die gebundene Vorsorge Säule 3a erfolgen. Besonders attraktiv war die indirekte Amortisation bisher, weil man nicht nur die Einzahlung vom steuerbaren Einkommen abziehen, sondern zusätzlich auch die Schuldzinsen steuerlich geltend machen konnte. Dieser zweite Vorteil entfällt nun. Interessant bleibt die indirekte Amortisation dennoch, da der Steuervorteil von Einzahlungen in die Säule 3a weiterhin besteht.

Entscheidend ist die Anlageform: Wer die Vorsorgegelder lediglich auf einem Zinskonto parkiert, erzielt künftig einen geringeren Mehrwert (rechte Abbildung). Erst mit einem angemessenen Aktienanteil lassen sich Renditen erwirtschaften. Dann bleibt die indirekte Amortisation auch im neuen System lohnend, einerseits durch die Steuerersparnis, andererseits durch den langfristigen Kapitalertrag.

### Mehrwert freiwillige Amortisation vs. aktives Investieren

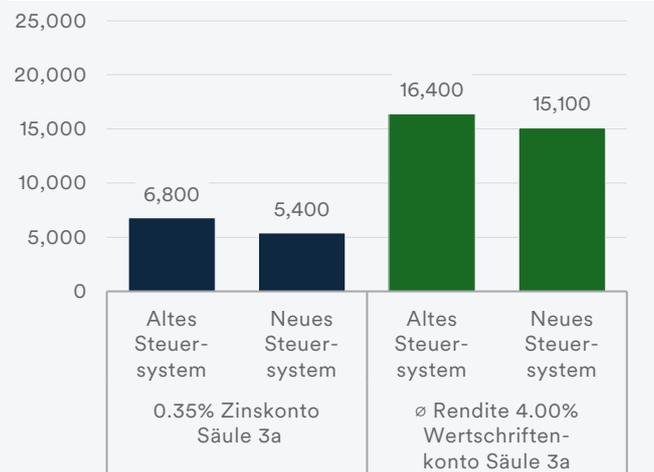
Mehrwert nach zehn Jahren bei 5'000 CHF jährlich



Bemerkung: Eigene Berechnung. Annahmen: Hypothekarzinsatz 2.0%, Grenzsteuersatz 25%. Lesehilfe: Wer freiwillig amortisiert, spart in zehn Jahren 4'100 CHF an Zinsen unter dem bisherigen System. Nach Einführung des Systemwechsels beträgt die Ersparnis 5'500 CHF.

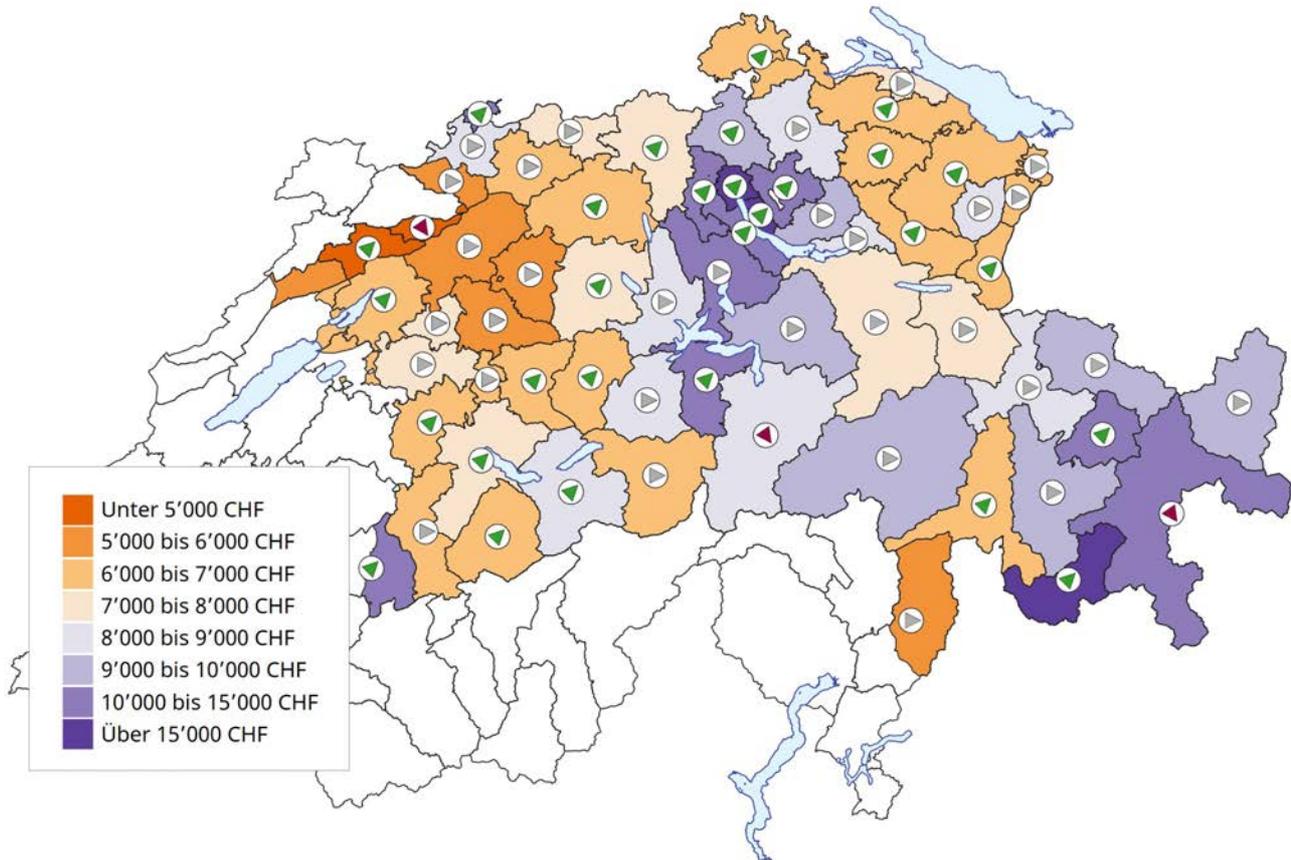
### Mehrwert der indirekten Amortisation

Mehrwert nach zehn Jahren bei 5'000 CHF jährlich



Bemerkung: Eigene Berechnung. Annahmen: Hypothekarzinsatz 2.0%, Grenzsteuersatz: 25%, Kapitalbezugssteuer aus der Vorsorge: 5%. Lesehilfe: Unabhängig von der Vorsorgelösung sinkt bei diesem Rechenbeispiel der Mehrwert durch den Wegfall des Schuldzinsabzugs nach zehn Jahren um rund 1'400.

## Wie haben sich die Eigenheimpreise in der Deutschschweiz entwickelt?



Quelle: Wüest Partner, smzh ag.

Bemerkung: Basis der Auswertungen sind Medianwerte sämtlicher inserierter Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser der letzten zwölf Monate. Die Pfeile zeigen die Preistrends der letzten zwölf Monate.

Die Preise für Wohneigentum haben in der Schweiz seit Jahresbeginn deutlich zugelegt. Möglich machen dies einerseits die günstigen Finanzierungsbedingungen, andererseits der klare Kostenvorteil des Kaufs gegenüber dem Mieten, der viele Haushalte weiterhin zum Erwerb motiviert.

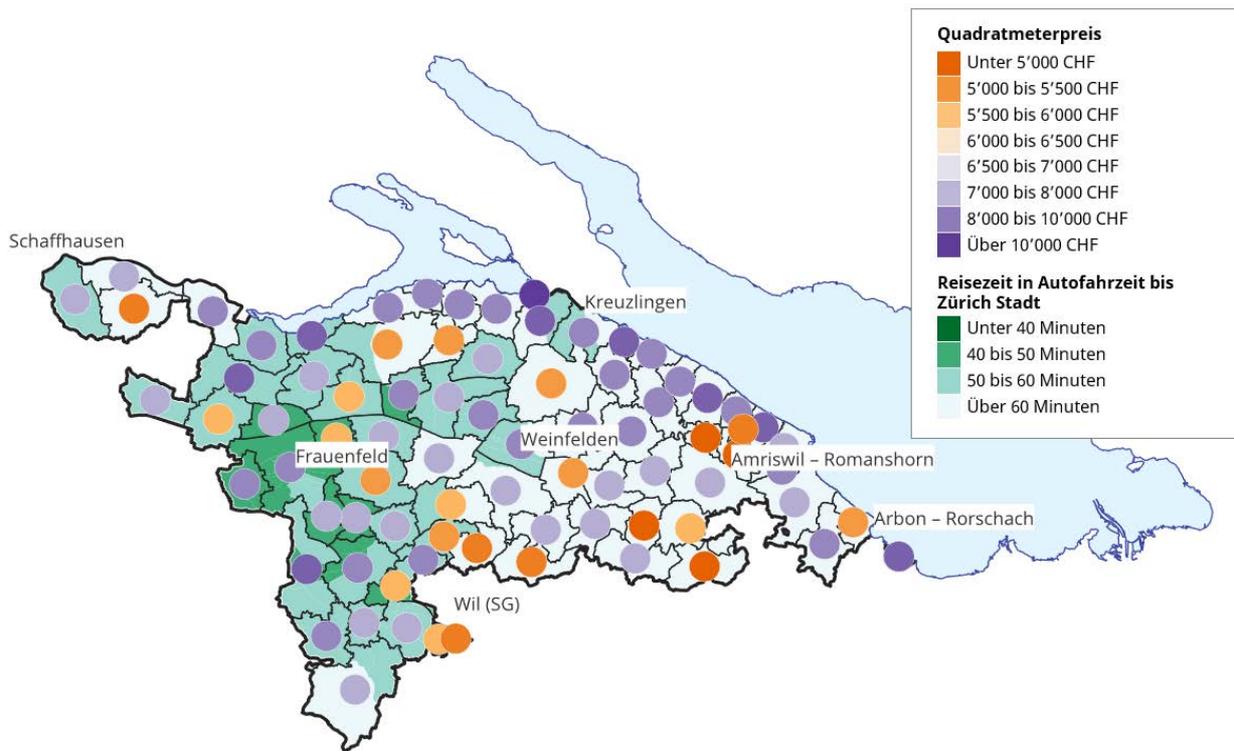
Auf Basis der Transaktionsdaten stiegen die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen in der ersten Jahreshälfte landesweit um 2.5 bis 3.0%. Dabei zeigt sich ein breiter Aufwärtstrend über alle Regionen hinweg, wenn auch mit klaren Unterschieden in der Dynamik.

Am stärksten war die Entwicklung in der Innerschweiz, wo die Preise für Einfamilienhäuser um mehr als 4% und jene für Eigentumswohnungen um rund 3.5% zulegten. Am un-

teren Ende der Skala steht die Region Bern, in der Eigentumswohnungen lediglich um etwa 1.5% teurer wurden. Auch im Grossraum Zürich, wo die Preise bereits auf hohem Niveau liegen, fiel der Anstieg überdurchschnittlich aus, während die Nordwestschweiz leicht unter dem nationalen Schnitt blieb.

Damit bestätigt sich das Bild eines robusten Eigenheimmarktes, in dem die Nachfrage das Angebot in vielen Regionen weiterhin übersteigt.

## Fokus Thurgau: Wo gibt es noch attraktive Preise und Entwicklungspotenzial?



Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Wüest Partner, smzh.

Bemerkung: Basis der Auswertungen sind Medianwerte sämtlicher inserierter Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser der letzten zwölf Monate.

Der Kanton Thurgau vereint ländliche Ruhe mit guter Anbindung an die Zentren Zürich und Winterthur und hat sich dadurch zu einem gefragten Wohn- und Arbeitsraum entwickelt. Neben der attraktiven Lage und den moderaten Preisen trägt auch die hohe Lebensqualität dazu bei, dass der Kanton kontinuierlich Zuzug erfährt, zunehmend auch von Stadtbewohnern, die einen Ausgleich zum urbanen Umfeld suchen. Diese Kombination verleiht dem Markt seit Jahren stabile Impulse.

### Zürichnahe Gemeinden profitieren stark

Für die Preisbildung ist der Verkehrsanschluss ausschlaggebend. Zwar profitieren Gemeinden nicht zwingend spürbar von Nähe zu einer Agglomeration, jedoch wirkt sich für Gemeinden im Zürcher Einzugsgebiet wie Frauenfeld und umliegende Orte ihre gute Erreichbarkeit positiv aus, wodurch sie entsprechend höhere Quadratmeterpreise erzielen. Auch andere Faktoren prägen das Bild. In regionalen Zentren wie Kreuzlingen und Weinfelden sind die Preise überdurchschnittlich, da sie Wohn- und Versorgungsstand-

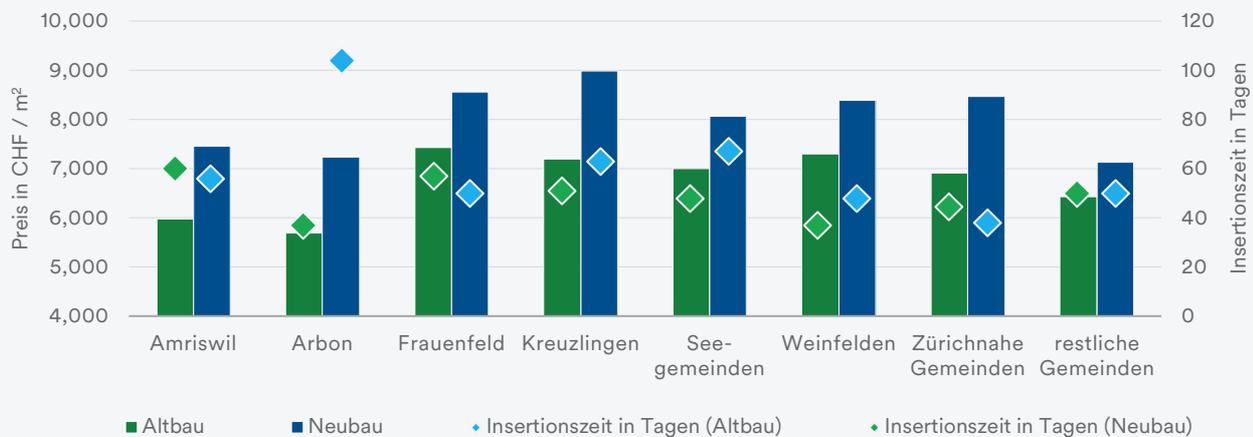
orte für ein breites Umland darstellen. Entlang des Bodensees wiederum sorgt die attraktive Lage traditionell für ein hohes Preisniveau.

### Preisprämien zwischen Alt- und Neubau von bis zu 30%

Besonders aufschlussreich ist die Analyse der Differenz zwischen Alt- und Neubauten. Eine geringe Preisdifferenz bedeutet für Käufer, dass sie Neubauten praktisch ohne Aufschlag erwerben können – ein seltener Vorteil angesichts der höheren Bauqualität. Umgekehrt sind Gemeinden mit deutlicher Neubau-Prämie für Projektentwickler interessant, da sie Spielraum für rentable Projekte bieten. In den Seegemeinden liegt die Neubau-Prämie bei rund 15%, in Kreuzlingen sogar über 24%, mit einem Medianwert von knapp 9'000 CHF pro Quadratmeter. Auch Gemeinden, von denen aus die Stadt Zürich in weniger als 50 Minuten mit dem Auto erreichbar ist, weisen eine Prämie von über 20% auf, was die hohe Zahlungsbereitschaft der Käufer verdeutlicht. Den höchsten Unterschied weist Arbon mit etwa 30% auf.

## Gemeinden mit guter Verkehrsanbindung zu Zürich bieten attraktives Entwicklungspotenzial an

Preisprämien für Neubau und Insertionsdauer für verschiedene Gemeinden und Regionen



Quelle: Wüest Partner, smzh. Basis der Auswertungen sind Medianwerte sämtlicher inserierter Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser der letzten zwölf Monate.

Da es sich bei unserer Analyse um Angebotspreise handelt, darf nicht vorweggenommen werden, dass das Angebot auch ungefragt von der Nachfrage absorbiert wird. Bei Arbon zeigt sich dies besonders stark, wenn man die Insertionszeiten betrachtet. Hier fällt auf, dass die hohen Preise für Neubauten in Arbon nicht zwingend absorbiert werden.

Während überall Neubauten gleich oder länger inseriert werden müssen, ist nur für Gemeinden in der Nähe von Zürich die Insertionszeit relativ kürzer und auch absolut mit etwas mehr als einem Monat der tiefste Wert in unseren Analyseregionen.

### Thurgau bietet Chancen mit klaren Unterschieden

Thurgau hat sich von einem Randmarkt zu einer eigenständigen Wohn- und Wirtschaftsregion entwickelt. Für Käufer eröffnen sich Chancen dort, wo die Preisdifferenz zwischen Alt- und Neubauten gering ist und gute Lagequalität mit moderaten Preisen zusammenfällt. Für Projektentwickler bieten Gemeinden mit hoher Neubau-Prämie interessantes Renditepotenzial wie etwa im Zürcher Einzugsgebiet. Gleichzeitig mahnen die Insertionszeiten zur Vorsicht: Nicht jedes Angebot wird sofort absorbiert, und in einzelnen Märkten wie Arbon zeigt sich, dass hohe Aufschläge nur selektiv realisiert werden können. Wer die regionalen Unterschiede versteht, kann im Thurgau gezielt profitieren – sei es als Käufer oder als Investor.

### Ihr Ansprechpartner für Projektentwicklung

Haben Sie ein Grundstück im Thurgau oder ein Projekt in der Deutschschweiz? Wir begleiten Sie als Sparring-Partner – von der Entwicklung über die Finanzierungsberatung bis hin zur Vermarktung. Wir sind Ihr Ansprechpartner für eine ganzheitliche Begleitung und freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.



**Fredi Pfammatter**

Leiter Firmenkunden & Hypotheken  
+41 43 355 16 60  
pfammatter@smzh.ch



# Talberg-Park

## Schaffhausen

In Schaffhausen entsteht ein hochwertiges Neubauprojekt, das nicht nur modernen Wohnkomfort bietet, sondern auch zur Aufwertung des Quartiers beiträgt. Umgeben von Natur und mit optimaler ÖV-Anbindung ist dies die perfekte Gelegenheit, sich Ihr neues Zuhause oder eine attraktive Investition zu sichern.

### Besonderheiten:

- Wohnflächen von 80 bis 112 m<sup>2</sup>
- Grosse Fensterfronten, helle Räume
- Nahe an der Natur und doch zentrumsnah
- Nur noch 5 von 17 Einheiten verfügbar

Preise ab 786'000.- CHF

Kontakt:  
Diego Schleinzer  
+41 52 544 07 17  
[schleinzer@smzh.ch](mailto:schleinzer@smzh.ch)



# City-Flat-Appartements

## Zürich-Affoltern

Die modernen Appartements mitten in Zürich werden komplett möbliert fertiggestellt. Alle Wohnungen sind barrierefrei und bieten somit grenzenlosen Komfort und Zugänglichkeit. Zudem profitieren Sie von einer exzellenten technischen Ausstattung.

Besonderheiten:

- Wohnflächen von 38 bis 54m<sup>2</sup>
- Komplett möbliert, smarter Grundriss
- Zentrale Lage

Preis ab 890'000.- CHF

Kontakt:  
Diego Schleinzer  
+41 52 544 07 17  
[schleinzer@smzh.ch](mailto:schleinzer@smzh.ch)

## Marktumfeld Renditeimmobilien

### Mietpreise

Der hypothekarische Referenzzinssatz wurde im September auf 1.25% gesenkt und liegt damit wieder auf dem Niveau vor dem jüngsten Zinsanstiegszyklus. Zwar sind Vermieter nicht verpflichtet, die Bestandsmieten nach unten anzupassen, dennoch dürften viele Haushalte von entsprechenden Senkungen profitieren. Parallel dazu steigen die Angebotsmieten weiter an und haben im ersten Halbjahr schweizweit bereits um 1.7% zugelegt. Damit öffnet sich die Schere zwischen Bestands- und Angebotsmieten weiter und belastet umso mehr die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes.

### Bauaktivität

Die Bauaktivität hat in den letzten beiden Jahren Schwung aufgenommen, nicht zuletzt dank verbesserter Finanzierungsbedingungen und stabilisierter Baupreise. Das zeigt sich an mehr erteilten Baubewilligungen. Bis diese Wohnungen aber wirklich gebaut und bezugsbereit sind, kann es einige Jahre dauern. Für 2024 deuten die Zahlen bei den Fertigstellungen weiterhin auf eine eher geringe Produktion hin. Zudem entstehen immer weniger Wohnungen auf der grünen Wiese. Oft werden bestehende Gebäude ersetzt. Dadurch wächst das Angebot insgesamt langsamer, als es die Bewilligungszahlen vermuten lassen.

### Nachfrage nach Renditeimmobilien

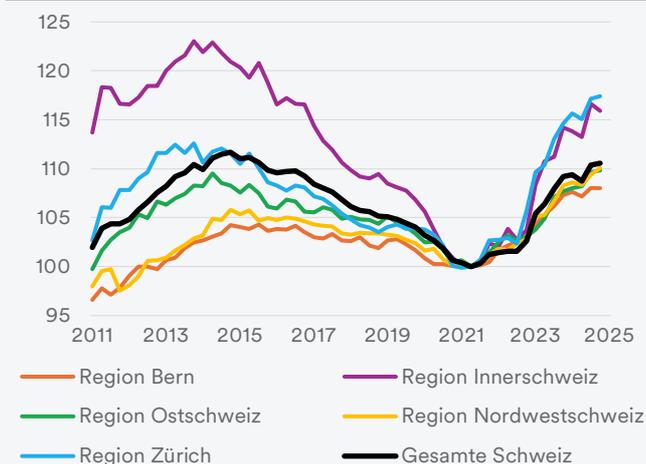
Die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen bleibt hoch, verlagert sich jedoch seit einiger Zeit von den Zentren in die Agglomerationen und umliegenden Gemeinden. Dort sorgen sinkende Leerstände, günstigere regulatorische Rahmenbedingungen und steigende Mieten für attraktive Investitionschancen, vor allem für Anleger mit Fokus auf Entwicklungspotenzial. Institutionelle Investoren, die seit dem vergangenen Jahr beachtliche Kapitalerhöhungen erfolgreich platziert haben, treten weiterhin als Käufer auf, agieren jedoch selektiv. Die aggressive Preisbereitschaft wie in den Jahren vor der Pandemie ist derzeit noch nicht zu beobachten.

### Ausblick Renditeimmobilien

Renditeimmobilien sind im aktuellen makroökonomischen Umfeld – geprägt von geopolitischen Spannungen und tiefen Zinsen – aus Rendite-Risiko-Sicht besonders attraktiv. Das zeigt sich in einer hohen Nachfrage sowohl privater als auch institutioneller Investoren, die das begrenzte Angebot an Objekten in guten Lagen übersteigt. Entsprechend ist mit weiter steigenden Preisen zu rechnen. Eine Hürde bleibt jedoch die Finanzierung: Banken zeigen sich zurückhaltend und setzen tiefere Belehnungsgrenzen an. Verkäufer, die heute den Idealpreis erzielen wollen, finden die besten Chancen bei eigenkapitalstarken Investoren.

### Angebotsmietpreise steigen weiter an

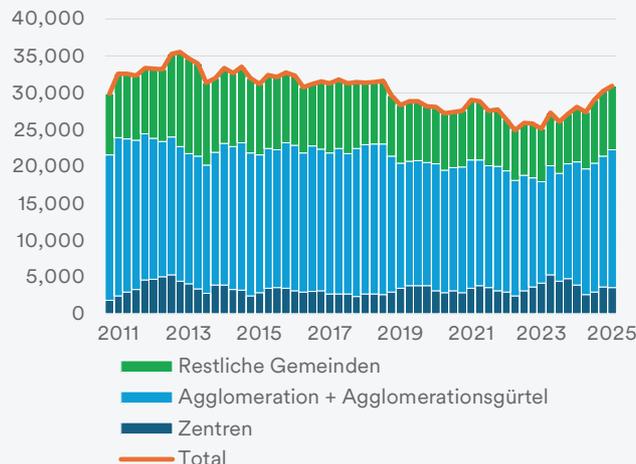
Angebotsmietpreisindizes nach Regionen (31.12.2021 = 100)



Quelle: Wüest Partner, SNB, smzh ag.

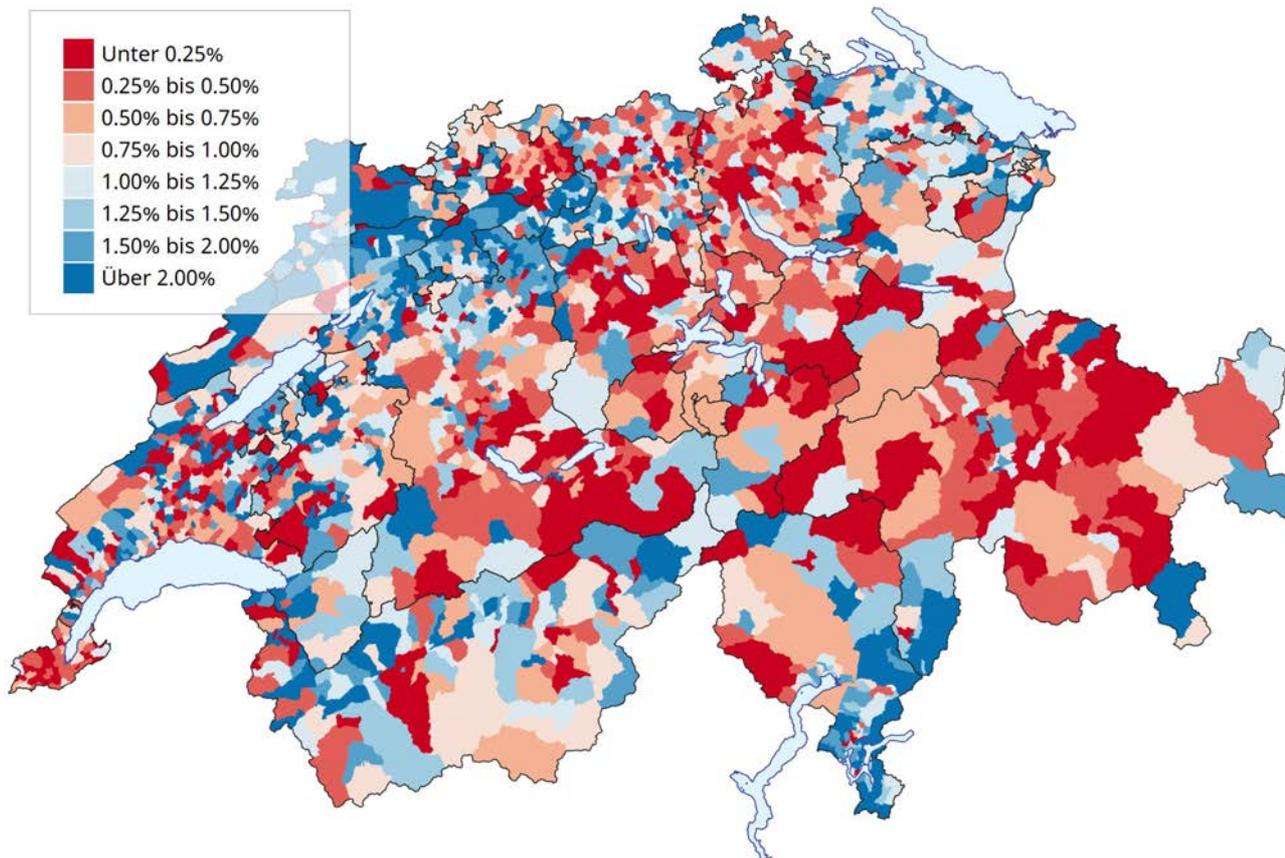
### Bauaktivität reicht trotz Aufschwung nicht aus

Gleitende Jahressumme Anzahl bewilligter Wohnungen



Quelle: Bundesamt für Statistik, Infopro Digital, smzh ag.  
Bemerkung: Dargestellt ist die Zahl der bewilligten Wohnungen in Neubauten von Mehrfamilienhäusern.

## Leerstandsquote fällt auf 1.00% – Was bedeutet das für Renditeimmobilien?



Quelle: Bundesamt für Statistik, smzh ag.

Die Situation auf dem Schweizer Wohnungsmarkt hat sich weiter zugespitzt. Die jüngste Leerwohnungszählung weist eine Quote von lediglich 1.0% aus, was rund 48'500 ungenutzten Wohnungen entspricht. Entscheidend ist dabei nicht nur, wie tief dieser Wert liegt, sondern vor allem die Frage, wo sich Knappheit bildet und welche Folgen dies für Mieten, Politik und Investoren hat.

### **Knappheit ist kein Stadtphänomen mehr**

Die Karte oben erzählt eine klare Geschichte. Nicht nur die Zentren sind leergefegt. Tiefe Quoten ziehen sich inzwischen weit in die Agglomerationen und bis in einzelne ländliche Räume. Das verbliebene Leerstandsreservoir konzentriert sich einerseits an eigentlich attraktiven Lagen, wo

die Preise jedoch kaum erschwinglich sind, und andererseits dort, wo die Lagequalität deutlich schwächer ist und Alltagswege länger sind. Die ÖV-Analyse macht dies greifbar: Gegenüber 2020 wurde ab einer Distanz von rund 35 bis 40 Minuten mit dem ÖV zu einem der fünf Grosszentren besonders stark abgebaut. Selbst in grösserer Entfernung zum nächsten Grosszentrum bleibt es schwierig, eine freie Wohnung zu finden. Knappheit ist damit flächendeckend, Wohnungsüberschüsse konzentrieren sich nicht mehr ausschliesslich auf die Peripherie. Wo die Lagequalität hoch, die Preise aber entsprechend gestiegen sind, wick die Nachfrage vermehrt auf weiter entfernte Distanzen aus.

### Der Immobilienmarkt funktioniert zyklisch – derzeit zu gunsten der Vermieter

Die Nachfrage nach Wohnraum reagiert dynamisch, die Bauaktivität dagegen träge. Seit 2020 hat sich dieser Gegensatz verschärft: Einerseits treibt die anhaltend starke Zuwanderung den Bedarf, andererseits führte die Pandemie zu einer höheren Zahl an Haushalten, weil weniger Menschen pro Wohnung zusammenleben. Beides liess den Leerstand rasch sinken.

Auf der Angebotsseite zeigt sich die Bautätigkeit weniger schwankungsanfällig, jedoch mit einem klaren Trend zu immer weniger Neubauten pro Jahr. Dahinter stehen aufwendigere und längere Bewilligungsverfahren, strengere regulatorische Vorgaben, gestiegene Baukosten und schwierigere Finanzierungen, aber auch der Umstand, dass immer weniger auf der grünen Wiese gebaut wird und Ersatzneubauten netto weniger Wohnungen hervorbringen. Solange über mehrere Jahre hinweg kein Überschuss entsteht, bleibt das Nadelöhr bestehen, mit der Folge weiter steigender Angebotsmieten. Blickt man auf die Historie, erscheinen jährliche Zuwächse zwischen 2% und 4% realistisch.

Damit rückt neben den Marktkräften zunehmend auch die Politik ins Zentrum und die Debatte über Eingriffe in den Wohnungsmarkt wird intensiver.

### Mietpreise unter Druck, Politik unter Zugzwang

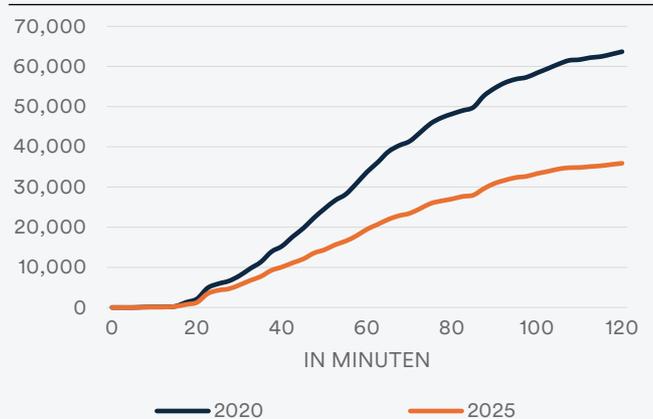
Im Kanton Zürich stimmt die Bevölkerung am 30. November 2025 über die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» ab. Sie verlangt ein Vorkaufsrecht für Gemeinden bei grösseren Grundstücks- und Liegenschaftsverkäufen – ein direkter Markteingriff. Der Gegenvorschlag setzt stattdessen auf höhere Subventionen für gemeinnützigen Wohnbau und gilt als wahrscheinlicher Sieger. Parallel dazu sind im Kantonsrat vier weitere wohnpolitische Initiativen hängig, während zusätzliche Vorlagen auf kantonaler und kommunaler Ebene (Stadt Zürich) noch in der Sammelphase sind. Die Spannweite reicht von stärkerer Unterstützung für günstigen Wohnraum sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment, bis hin zu direkten Eingriffen wie Vorkaufsrechten, Auflagen bei Kündigungen oder der Begrenzung von Mietzinserhöhungen nach Sanierungen.

Auch andere Kantone diskutieren wohnpolitische Eingriffe. Im Kanton Bern wurde am 28. September 2025 die Miet-Initiative in der Volksabstimmung angenommen. Sie verfolgt das Ziel, mehr Transparenz bei Vormieten zu schaffen und missbräuchliche Mieten einzudämmen. Auf nationaler Ebene befindet sich zudem die Volksinitiative «Ja zum Schutz vor missbräuchlichen Mieten» im Sammelstadium. Sie will die Bundesverfassung so ändern, dass Mietzinse regelmässig überprüft und überhöhte Forderungen verhindert werden.

Die Risiken solcher Eingriffe zeigen sich im Kanton Basel-Stadt. Seit der Annahme der Initiative «Ja zum echten Wohnschutz» im Jahr 2021 und deren Inkrafttreten 2022 ist

### Weniger freie Wohnungen auch in der Peripherie

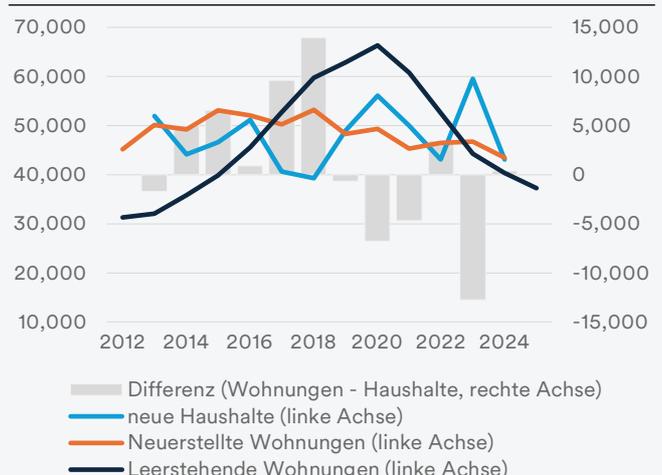
Leerstehende Mietwohnungen nach ÖV-Distanz zum Zentrum



Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung, Bundesamt für Statistik, smzh ag.

### Wohnnachfrage dynamisch, Bauaktivität träge

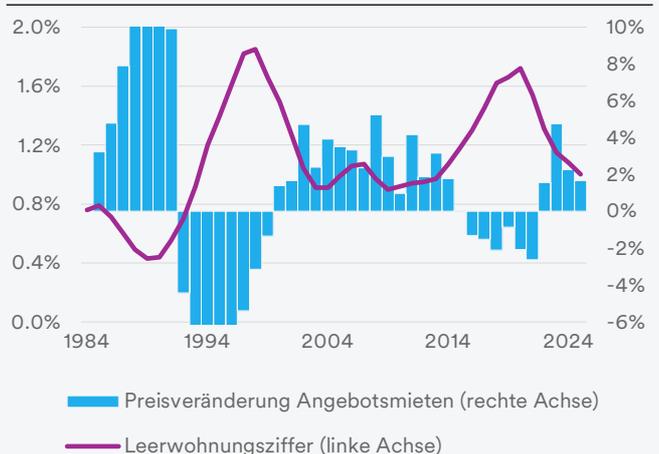
Leerstand, neue Haushalte und neuerstellte Wohnungen



Quelle: Bundesamt für Statistik, smzh ag.

### Bleibt das Angebot knapp, steigen die Mieten weiter

Leerstand und jährliche Veränderung der Angebotsmieten



Quelle: Bundesamt für Statistik, SNB, Wüest Partner, smzh ag.  
Bemerkung: Für 2025 von Q2 2025 gegenüber Q4 2024 berechnet.

die Bau- und Sanierungstätigkeit drastisch zurückgegangen. Der Regierungsrat hat deshalb eine Teilrevision der Wohnschutzverordnung beschlossen, die am 1. November 2025 in Kraft tritt. Gleichzeitig läuft eine Korrekturinitiative, welche die Regelungen weiter lockern will.

Politische Eingriffe in den Immobilienmarkt sind kein rein schweizerisches, sondern ein internationales Phänomen. Überregulierung oder Fehlsteuerungen erschweren nicht nur die Bereitstellung von Wohnraum, sondern schaffen auch zusätzliche Risiken für Investoren. Diese Unsicherheit trägt wesentlich dazu bei, dass vor allem institutionelle Anleger vermehrt von den Zentren in umliegende Regionen ausweichen.

### **Für Investoren: Gewinner sind Agglomerationen und wachstumsstarke Gemeinden**

Das attraktivste Potenzial liegt heute in den Agglomerationen und wachstumsstarken Gemeinden mit gutem Anschluss an regionale sowie Hauptzentren. Zum einen sind die Baureserven höher und regulatorische Anforderungen und Bewilligungsprozesse in der Regel besser überschaubar, zum anderen bietet die stark gestiegene Wohnnachfrage ausserhalb der Zentren attraktive Ertragschancen durch höhere Angebotsmieten und tiefere Leerstände.

Vorsicht bleibt jedoch angebracht: Obwohl die aktuelle Konstellation Investoren in die Karten spielt, ist genau jetzt die Gefahr von Fehleinschätzungen gross. Ein abrupter Rückgang der Nettozuwanderung, eine konjunkturelle Abkühlung oder verschärfte politische Eingriffe könnten den Markt rasch drehen. Entscheidend ist, dass Investoren nicht auf die momentane Knappheit setzen, sondern auf Lagen mit strukturell tragfähiger Nachfrage und auf Projekte, deren Nutzungsmix auch in einem schwächeren Umfeld funktioniert.

### **Ihre Ansprechpartner für Renditeimmobilien**

Ob Kauf, Verkauf oder strategische Portfoliosteuerung – wir begleiten Investoren entlang des gesamten Investitions- und Transaktionsprozesses. Neben der Identifikation und Vermittlung von Objekten unterstützen wir sie bei der Strukturierung der Finanzierung und der Optimierung bestehender Bestände. So entstehen Lösungen, die im aktuellen Marktumfeld nicht nur kurzfristig greifen, sondern langfristig tragen. Wir sind Ihr Ansprechpartner für eine umfassende Begleitung – von der Strategie bis zum erfolgreichen Abschluss – und freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.



**Rafael Szucs**  
Head of Key Clients &  
Corporates  
+41 43 355 12 71  
szucs@smzh.ch

## Autor



**Burak Er**  
Head Research &  
Advisory Solutions  
+41 43 355 12 88  
be@smzh.ch

## Medienkontakt



**Melanie Guenthardt**  
Leiterin Marketing  
+41 43 355 12 84  
mg@smzh.ch

## Das könnte Sie auch interessieren



CIO Update  
Oktober 2025



Hypotheken-Radar  
Oktober 2025

## Über uns

Die smzh ag ist ein unabhängiger Finanzdienstleister, der seinen Kunden mit einer umfassenden, transparenten und nachhaltigen Beratung in den Themenfeldern Finanzen & Anlagen, Vorsorge & Versicherungen, Hypotheken & Immobilien sowie Steuern & Recht zur Verfügung steht.

Besuchen Sie uns online oder in  
Arosa • Aarau • Baden • Basel • Bern • Buchs SG • Chur •  
Frauenfeld • Luzern • Pfäffikon SZ • St.Gallen • Sursee • Zürich



smzh ag  
Tödistrasse 53, CH-8002 Zürich  
+41 43 355 44 55  
contact@smzh.ch  
www.smzh.ch

**Disclaimer:** Diese Publikation stellt Marketingmaterial dar und ist nicht Resultat einer unabhängigen Finanzanalyse. Sie unterliegt daher nicht den rechtlichen Anforderungen bezüglich der Unabhängigkeit der Finanzanalyse. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen wurden von smzh ag, zum Zeitpunkt der Redaktion dieser Publikation produziert und können sich ohne Ankündigung ändern. Diese Publikation dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt keine Offerte oder Aufforderung von smzh ag oder in ihrem Auftrag zur Tätigkeit einer Anlage dar. Die Äusserungen und Kommentare widerspiegeln die derzeitigen Ansichten der Verfasser, können jedoch von Meinungsäusserungen anderer Einheiten von smzh ag oder sonstiger Drittparteien abweichen. Die in dieser Publikation genannten Dienstleistungen und/oder Produkte sind unter Umständen nicht für alle Empfänger geeignet und nicht in allen Ländern verfügbar. Die Kunden von smzh ag werden gebeten, sich mit der lokalen Einheit von smzh ag in Verbindung zu setzen, wenn sie sich über die angebotenen Dienstleistungen und/oder Produkte im entsprechenden Land informieren wollen. Diese Publikation ist ohne Rücksicht auf die Ziele, die Finanzlage oder die Bedürfnisse eines bestimmten Anlegers erstellt worden. Bevor ein Anleger ein Geschäft abschliesst, sollte er prüfen, ob sich das betreffende Geschäft angesichts seiner persönlichen Umstände und Ziele für ihn eignet. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen stellen weder eine Anlage-, Rechts-, Buchführungs- oder Steuerberatung dar noch eine Zusicherung, dass sich eine Anlage oder Anlagestrategie in bestimmten persönlichen Umständen eignet oder angemessen ist; sie sind auch keine persönliche Empfehlung für einen bestimmten Anleger. smzh ag empfiehlt allen Anlegern, unabhängigen professionellen Rat über die jeweiligen finanziellen Risiken sowie die Rechts-, Aufsichts-, Kredit-, Steuer- und Rechnungslegungsfolgen einzuholen. Die bisherige Performance einer Anlage ist kein verlässlicher Indikator für deren zukünftige Entwicklung. Performanceprognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftigen Ergebnisse. Der Anleger kann unter Umständen Verluste erleiden. Obwohl die in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Angaben aus Quellen stammen, die als zuverlässig gelten, wird keine Zusicherung bezüglich ihrer Richtigkeit oder Vollständigkeit abgegeben. smzh ag, ihre Tochtergesellschaften und die mit ihr verbundenen Unternehmen lehnen jegliche Haftung für Verluste infolge der Verwendung dieser Publikation ab. Diese Publikation darf nur in Ländern vertrieben werden, in denen der Vertrieb rechtlich erlaubt ist. Die hierin enthaltenen Informationen sind nicht für Personen aus Rechtsordnungen bestimmt, die solche Publikationen (aufgrund der Staatsangehörigkeit der Person, ihres Wohnsitzes oder anderer Gegebenheiten) untersagen.

© 2025 smzh ag.