

IMMOBILIENPREISE IN DER SCHWEIZ: DEUTLICHER ANSTIEG!

Preisentwicklung der letzten 10 Jahre

Die letzten zehn Jahre waren für Schweizer Immobilienbesitzer überaus lukrativ. Die Preise für Wohneigentum sind in diesem Zeitraum signifikant gestiegen – je nach Region um mehrere hunderttausend. Eigentümer konnten somit substanzielle Wertzuwächse verzeichnen.

Diese Entwicklung unterstreicht die Bedeutung von Wohneigentum als langfristige Anlageklasse. Während der Erwerb für viele Haushalte zunehmend schwieriger wird, profitieren bestehende Eigentümer von einem robusten Kapitalzuwachs.

Laut Daten des Immobilienbewertungsunternehmens Wüest Partner sind die Preise für Einfamilienhäuser landesweit in den letzten 10 Jahren im Schnitt um 3,6 % pro Jahr gestiegen. Eigentumswohnungen verzeichneten ein jährliches Plus von durchschnittlich 2,9 %.

Vergleich mit Wertpapieranlagen

Will man dies mit anderen Anlageklassen vergleichen, dann muss auch berücksichtigt werden, dass hier nur der reine Preiszuwachs angegeben ist. Vermietet ein Eigentümer seine Liegenschaft, so kommen noch Vermögenserträge hinzu; bewohnt er die Liegenschaft selbst, so kann auch dieser Nutzen erfasst werden (andernfalls müsste für ein ähnliches Objekt ja Miete bezahlt werden).

Im Vergleich zu Wertpapieranlagen müssen allerdings Liegenschaftseigentümer in den Unterhalt investieren, um den Wert ihrer vier Wände zu erhalten. Dafür müsste für einen Vergleich wohl rund 1 % pro Jahr berücksichtigt werden.

Somit dürfte die jährliche effektive Rendite für Eigenheimbesitzer über die letzten 10 Jahre brutto rund 5 % - 6 % p.a. betragen haben. Ein stattlicher Wert!

Im selben Zeitraum erzielten Anleger*innen gemäss der Pictet Studie «Die langfristige Performance von Schweizer Aktien und Obligationen» mit Schweizer Aktien eine Durchschnittsrendite von 5,7% und mit Schweizer Obligationen eine von 0,5%. Die Bruttorendite für Eigenheimbesitzer war somit ähnlich hoch wie jene für Aktienanleger, allerdings mit viel geringeren Schwankungen.

Alle Werte verstehen sich vor Steuern und Kosten.

Langfristiger Vermögensaufbau durch Immobilienbesitz

Der Wertzuwachs wirkt zunächst moderat, entfaltet jedoch über zehn Jahre hinweg beachtliche Wirkung. Ein Beispiel: Ein Haus, das 2015 für CHF 1 Mio. erworben wurde, ist heute im Schnitt rund CHF 360'000 mehr wert. Bei Eigentumswohnungen beträgt der Zugewinn etwa CHF 290'000.

Regionale Auswertungen zeigen zum Teil deutlich höhere Steigerungen. Wer zwischen 20 und 30 Minuten (Reisezeit) ausserhalb eines urbanen Zentrums investierte, konnte überdurchschnittlich profitieren – ein wichtiges Kriterium für die Standortanalyse bei der Kundenberatung. Auch aktuell ist die Nachfrage in diesen Regionen – aufgrund des tieferen Preisniveaus – hoch.

Regionale Unterschiede im Wertzuwachs

Die Studie zeigt auch einige Beispiele aus verschiedenen Regionen:

Schwerzenbach ZH: Hauspreis 2015: CHF 1,5 Mio. → +50 % Wertzuwachs bis 2025 → + CHF 750'000

Reinach BL: Hauspreis 2015: CHF 1,35 Mio. → +38 % → + CHF 520'000

Burgdorf BE: Hauspreis 2015: CHF 870'000 → +44 % → +CHF 350'000

Die höchsten absoluten Preise finden sich in den Regionen Zürich, Zug, Genf, Basel-Stadt, Schwyz sowie Davos. In Nidwalden, Uri und Schanfigg (inkl. Chur, Arosa) stiegen die Preise in den letzten zehn Jahren sogar um über 70 %.

Prognose: Weitere Wertsteigerungen möglich

Laut Wüest Partner sind die genannten Zahlen qualitätsbereinigt – d. h. Zustand und Ausbaustandard der Immobilie wurden konstant gehalten. Eigentümer, die regelmässig in Unterhalt investieren (empfohlen: rund 1 % des Marktwerts pro Jahr), dürfen auch künftig auf Gewinne hoffen. Für das Jahr 2025 rechnet Wüest Partner erneut mit steigenden Preisen: +3,6 % bei Eigentumswohnungen und +3,8 % bei Einfamilienhäusern.

Für weitere Infos:

<https://www.wuestpartner.com/ch-de/insights/publikationen/immobilienmarkt-schweiz/>

Neue Blog-Einträge

- 23.5.2025 – FINMA warnt vor Risiken im Hypothekengeschäft
- 27.5.2025 – Hausverkauf wegen Pensionierung?

Weiterlesen im Mendo-Blog: <https://mendo.ch/blog/>

Verweigerung der Abzugsfähigkeit von Pensionskasseneinkäufen

Ein Steuerpflichtiger hat kurz vor seinem Wegzug (am 30.9.2021) aus der Schweiz Einkäufe in die berufliche Vorsorge getätigt. Die Einkäufe erfolgten am 14. und 19.7. sowie am 28.9.2021 für insgesamt CHF 335'000. Das Bundesgericht erinnert in seiner Urteilsbegründung daran, dass der Abzug eines Pensionskassen-Einkaufs verweigert wird, wenn der Erhalt der Kapitalleistungen eine missbräuchliche Steuerersparnis ermöglicht und nicht dem Vorsorgezweck dient. Im vorliegenden Fall ging es vielmehr darum, die 2. Säule ihrem Zweck zu entziehen und sie als «steuerlich vorteilhaftes Kontokorrentkonto» zu betrachten, was nicht zulässig war. Dementsprechend bestätigte das Bundesgericht die Vorinstanz und verweigerte ebenfalls die steuerliche Abzugsfähigkeit für diese Einkaufsbeiträge. Das Bundesgericht urteilte, dass die Einkäufe eine Zweckentfremdung (dient nicht der Vorsorge) und damit auch eine Steuerumgehung darstellen. Insbesondere war zum Zeitpunkt der Einkäufe die Rückkehr des Steuerpflichtigen in die Schweiz nicht sicher. 9C_350/2024

Neue Gleichwertigkeitsanerkennung der IAF (Finanzberater/innen-Prüfungen)

Die IAF anerkennt teilweise die neuen Zulassungsprüfungen des VBV (gemäss dem Mindeststandard nach VAG) im Rahmen ihrer Modulprüfungen Dipl. Finanzberater*in IAF. **NEU** werden die Profile Allbranche und Nichtleben als Äquivalenz für das IAF-Modul Versicherungen anerkannt. Damit können Kandidat*innen für dieses Modul einen Prüfungserlass beantragen. Keinen Prüfungserlass wird es im Modul Vorsorge geben, da die VBV-Prüfungen andersartig ausfallen («nur» mündlich über 30 Minuten). Für Kandidat*innen mit dem «alten» Zertifikat als Versicherungsvermittler*in VBV und auch dem Zertifikat Versicherungs- und Vorsorgeberater*in IAF erfolgt keine Änderung. Diese beiden Zertifikate ermöglichen weiterhin einen Erlass für die beiden IAF-Module Vorsorge und Versicherungen.

Die Zulassungsprüfungen des VBV am Start: Können die Erwartungen erfüllt werden?

Seit dem 19.5.2025 bietet der VBV die neue Zulassungsprüfung «Vermittlung mit spezifischem Produktauftrag Automobilgewerbe» an und hat damit die neue Welt der Aus- und Weiterbildung in der Versicherungsvermittlung gestartet. Die weiteren Teilprüfungen werden stufenweise eingeführt: Weitere Informationen zum Fahrplan finden sich hier: <https://www.vbv.ch/de/vermittlerregulierung/mindeststandards-fuer-die-aus-und-weiterbildung-erklaert>. Der VBV hat hohe Erwartungen geschürt und die gesamte Branche wartet nun gespannt auf die Einführung der neuen Prüfungen:

- Online-Fernprüfungen finden laufend (24/7), zeit- und ortsunabhängig statt
- Mündliche Prüfungen finden mehrmals pro Monat an mehreren Tagen zentral vor Ort statt

Einzelne Entscheidungen und Aussagen des VBV lassen aufhorchen. So werden alle mündlichen Prüfungen ausschliesslich in Bern angeboten. Für viele Prüfungsexpert*innen und Kandidat*innen bedeutet dies einen hohen Aufwand für die Anreise. Dann geben einzelne Personen vom VBV Firmen immer wieder den Tipp ab, keine Vorbereitungskurse anzubieten. Der neue Lernpfad auf myVBV reiche für die Prüfungsvorbereitung aus. Aus unserer Sicht ist eine solche Aussage unprofessionell. Viele Menschen finden nicht genügend Motivation in einem rein digitalen Lernpfad zu lernen. Klar: Als Schule sind wir hier nicht ganz neutral, doch haben uns die Erfahrungen der letzten 20 Jahre aufgezeigt, dass die Chancen an Abschlussprüfungen für die grosse Mehrheit ohne Vorbereitungskurse deutlich kleiner sind.

Start Erhöhung AHV-Referenzalter für Frauen

Seit Anfang Mai beziehen die ersten Frauen mit Jahrgang 1961, welche drei Monate länger arbeiten müssen, ihre AHV-Rente. Über die kommenden Jahre steigt dieses Alter nun schrittweise auf 65. Nicht zu vergessen sind die Rentenzuschläge für die Übergangsgeneration.