

Neho Kompass | Q1 2025

Immobilienpreise in allen Regionen angestiegen



*«Abschaffung des Eigenmietwerts
hätte auch negative Folgen»*

Explodierende Nachfrage nach
Eigenheimen seit Anfang 2025

Angebotsplateau erreicht?

Der Schweizer Immobilienmarkt auf einen Blick

«Das heutige System bestraft Eigentümer dafür, dass sie ihre Hypothek amortisieren»

Interview | Seite 3-4

+4,7 %

Preiszuwachs von Einfamilienhäusern

Immobilienpreise | Seite 5

+4,5 %

Preiszuwachs von Eigentumswohnungen in Zürich

Immobilienpreise | Seite 6

+16,4 %

Auf Neho inserierte Immobilien

Angebot | Seite 7

+71,6 %

Käufernachfrage zum Vorjahr

Nachfrage | Seite 8

Über Neho

Neho ist einer der Marktführer im Verkauf von Wohnimmobilien in der Deutschschweiz und der Romandie. Das Unternehmen beschäftigt über 100 Mitarbeitende an zwei Hauptstandorten sowie lokale Makler in jeder Region der Schweiz.

Mehr erfahren unter: www.neho.ch



«Das heutige System bestraft Eigentümer dafür, dass sie ihre Hypothek amortisieren»



Eric Corradin, Geschäftsführer und Mitgründer von Necho

Eric Corradin ist Geschäftsführer und Mitgründer des marktführenden Maklerunternehmens Necho. Im Interview spricht er über die kommende Abstimmung zum Eigenmietwert und wer im Falle einer Abschaffung die grössten Gewinner und Verlierer wären.

Eric Corradin, Sie sind Geschäftsführer und Mitgründer bei Necho, einem der Maklerunternehmen mit den meisten Immobilienverkäufen in der Schweiz. Wie erklären Sie die aktuelle Debatte jemandem, der zum ersten Mal ein Haus oder eine Wohnung kauft?

Der Eigenmietwert ist eine Steuer auf Wohneigentum. Im Gegenzug können Eigentümer die Hypothekarzinsen und Unterhaltskosten vom steuerbaren Einkommen abziehen. Die Vorlage, über die wir 2025 abstimmen, würde den Eigenmietwert abschaffen, aber auch die Steuerabzüge stark einschränken.

Wieso hat es so lange gedauert, bis sich das Parlament auf eine Lösung einigen konnte?

Weil der Eigenmietwert mit anderen Elementen des Steuersystems

verknüpft ist. Eine Abschaffung in der aktuellen Form würde auch die Steuerabzüge neu regeln. Das schafft politische Zielkonflikte. Zudem gibt es kantonale Interessen, die eine Lösung erschweren haben.

«Die Steuereinnahmen sind der Grund, warum es auf jeden Fall zu einer Volksabstimmung kommt.»

Welche Rolle spielten die Steuereinnahmen in der Debatte?

Sie sind der Grund, warum es auf jeden Fall zu einer Volksabstimmung kommt. Insbesondere die Tourisuskantone sind übermässig stark vom Eigenmietwert abhängig, weil dort viele Ferienwohnungen stehen. Die Abschaffung ist daher an die Einführung einer Liegenschaftsteuer auf Zweitwohnungen geknüpft. Dazu ist eine Verfassungsänderung nötig, die dem obligatorischen Referendum untersteht.

Wo kommt der Eigenmietwert historisch her?

Der Eigenmietwert war ursprünglich eine Notmassnahme, um den Bundeshaushalt in Krisenzeiten aufzubessern. Erstmals eingeführt wurde er 1915, als infolge des Ersten Weltkriegs die Zollerträge einbrachen. 1934 führte der Bundesrat die Steuer ein zweites Mal per Notrecht ein, um den kriselnden Bundeshaushalt während der Weltwirtschaftskrise zu sanieren.

Wie kam es dazu, dass wir den Eigenmietwert nach über 100 Jahren immer noch haben?

Die Notmassnahme hätte eigentlich befristet sein sollen, doch das Parlament genehmigte eine Verlängerung bis 1941. Zu diesem Zeitpunkt war der Zweite Weltkrieg bereits in vollem Gang und der Eigenmietwert wurde als Wehrsteuer beibehalten, um die Kriegsausgaben zu kompensieren. 1958 wurde der Eigenmietwert dann durch eine Volksabstimmung ins reguläre Recht überführt.

Das klingt, als müsste die Abschaffung eine klare Sache sein.

Ganz so einfach ist es nicht. Der Eigenmietwert ist heute Teil eines komplexen Systems. Eine Neuregelung hätte weitreichende steuerliche Auswirkungen. Einige davon sind selbst für die Hauseigentümer negativ.

Wie wird der Eigenmietwert aus heutiger Sicht begründet?

Die Befürworter argumentieren, dass der Eigenmietwert die Vorteile von Wohneigentum ausgleicht. Der Steuerjurist spricht von einem Naturaleinkommen: Wer Wohneigentum besitzt, hat den Vorteil, dass er oder sie keine Miete zahlt. Dieser Vorteil wird besteuert, wie wenn es sich um ein Einkommen handeln würde. Die Kritiker sprechen daher auch von einem «fiktiven Einkommen».

Was sind konkret die Vorteile des Eigenmietwerts?

Eine ganze Reihe von Interessengruppen profitiert vom heutigen Steuersystem: die Baubranche, weil Sanierungen sich für die Eigentümer steuerlich lohnen. Die Banken, weil die Eigentümer ihre Hypotheken nicht freiwillig amortisieren. Und der Bund, die Kantone und die Gemeinden, weil der Eigenmietwert eine lukrative Einnahmequelle ist.

Die Eigentümer haben Sie nicht erwähnt. Würden Haus- und Wohnungsbesitzer unter dem Strich profitieren?

Das ist schwer pauschal vorherzusagen. Die Folgen wären je nach Finanzierungsstruktur, Sanierungsbedarf der Immobilie und Kanton unterschiedlich. Aus psychologischer Sicht könnte es eine positive Wirkung haben, dass eine Steuer ganz abgeschafft wird – selbst wenn gleichzeitig weniger Steuerabzüge möglich sind.

«Es steht ausser Frage, dass Amortisieren mit dem Systemwechsel attraktiver würde.»

Dennoch würden sich plötzlich andere Finanzierungsstrategien lohnen.

Das heutige System bestraft Eigentümer dafür, dass sie ihre Hypothek amortisieren. Die Hypothekarzinsen und damit auch die Steuerabzüge sinken, je tiefer der Fremdkapitalanteil ist. Der Eigenmietwert bleibt aber unabhängig von der Belehnung gleich hoch. Das hat die absurde Folge, dass die Einkommenssteuerbelastung mit zunehmender Amortisation steigt. Es steht ausser Frage, dass Amortisieren mit dem Systemwechsel attraktiver würde.

Sie sprechen die hohe Verschuldung der Hauseigentümer an.

Die Schweiz hat weltweit eine der höchsten Haushaltsverschuldungen

relativ zur Wirtschaftsleistung. Wir können uns das leisten, weil wir ein hohes Einkommensniveau und viel Vermögen haben. Aber es ist nunmal auch so, dass der grösste Teil dieser Schulden Hypotheken sind. Das kann man auch als Systemrisiko werten.

Sie haben vorher die Banken erwähnt. Wie profitiert der Finanzsektor vom aktuellen System?

Die Banken profitieren gleich doppelt: von der Hypothek sowie vom Kapital, das die Eigentümer bei den Banken anlegen, statt damit die Hypothek zu amortisieren.

Wie sähe es nach der Abschaffung für Hauseigentümer aus, die ihre Liegenschaft sanieren möchten?

Mit dem Systemwechsel wäre der Liegenschaftsunterhalt nicht mehr steuerlich absetzbar. Die Verlierer könnten daher tatsächlich die Besitzer älterer Liegenschaften sein, weil diese in der Regel höhere Unterhaltskosten verursachen.

Der Eigenmietwert wird je nach Kanton unterschiedlich berechnet – auch das sorgt für Kritik. Wie sehen Sie das?

Das sehe ich nicht als grundlegendes Problem. Unser Steuersystem ist föderalistisch organisiert, und man könnte dasselbe in Bezug auf die Einkommens-, Vermögens- oder Gewinnsteuer sagen. Ich kann die Kritik aber nachvollziehen, denn beim Eigenmietwert sind die Unterschiede zwischen den Kantonen tatsächlich frustrierend und intransparent.

Können Sie ein Beispiel geben?

Nehmen wir die Veranlagung der Eigenmietwerte. Die Methoden sind je nach Kanton völlig unterschiedlich. Landet der Eigenmietwert wirklich in jedem Kanton und Einzelfall in dem gemäss Bundesrecht verlangten Zielband? Die Gerichtsurteile und Anpassungen der Eigenmietwerte in den letzten Jahren – zum Beispiel in den Kantonen Aargau und Zürich – lassen einen daran zweifeln.

Welchen Ratschlag würden Sie Immobilienkäufern mit auf den Weg geben, die aktuell an einem Kauf dran sind?

Ein Immobilienkauf ist eine der folgenreichsten Entscheidungen im Leben. Ich empfehle daher dringend, sich beim Immobilienkauf von einer Fachperson beraten zu lassen, zum Beispiel einem Immobilienmakler oder Finanzberater. Das gilt sowohl mit als auch ohne Eigenmietwert.

«Die Verlierer könnten die Besitzer älterer Liegenschaften sein.»

Bis wann wissen Eigentümer und Käufer, wie es weitergeht?

Der nächste Schritt ist die Volksabstimmung – diese findet frühestens im Herbst 2025 statt. Zudem gäbe es eine Übergangsfrist von mindestens 2 Jahren. Falls die Vorlage angenommen wird, würde der Eigenmietwert also nicht vor 2028 abgeschafft, vielleicht auch noch später.

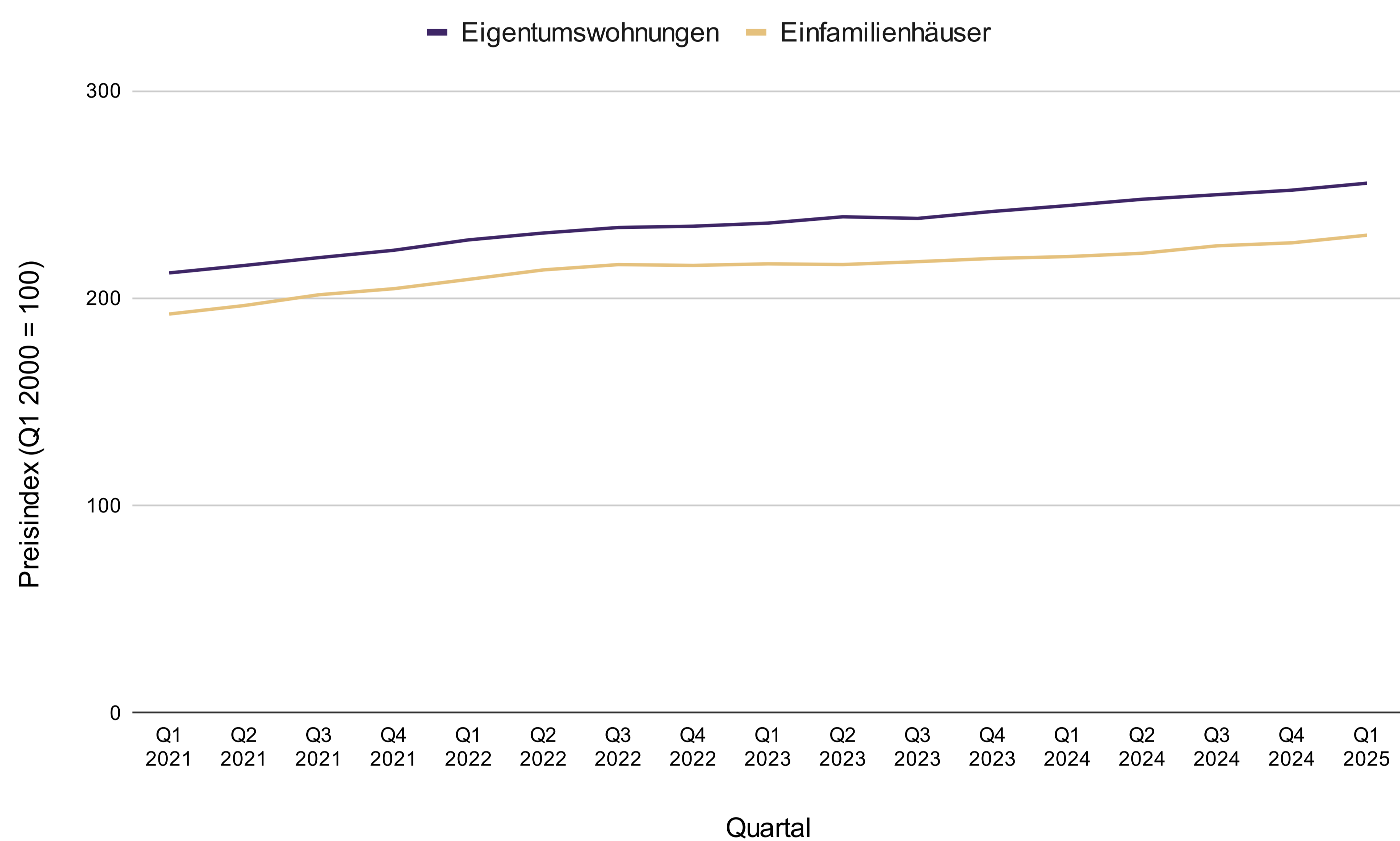
Eric Corradin, vielen Dank für das Gespräch.

Weiterer Preisanstieg bei Wohnimmobilien



«Auch im 1. Quartal 2025 ist weiterhin keine Verlangsamung des Preiswachstums zu sehen»

Eric Corradin



Wohnimmobilienpreise (Transaktionspreise). Quelle: Wüest Partner. Indexbasis Q1 2000 = 100.

🏠 Einfamilienhäuser

+1,6 %

Q1 2025
zum Vorquartal

+4,7 %

Q1 2025
zum Vorjahresquartal

So stark verteuerten sich Einfamilienhäuser im 1. Quartal 2025.

🏢 Eigentumswohnungen

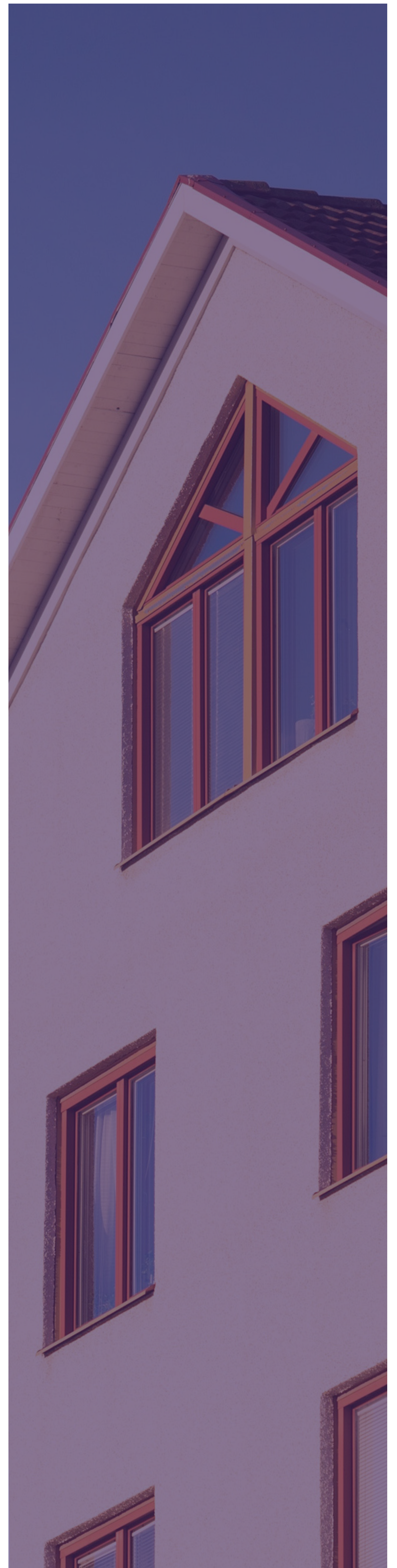
+1,3 %

Q1 2025
zum Vorquartal

+4,4 %

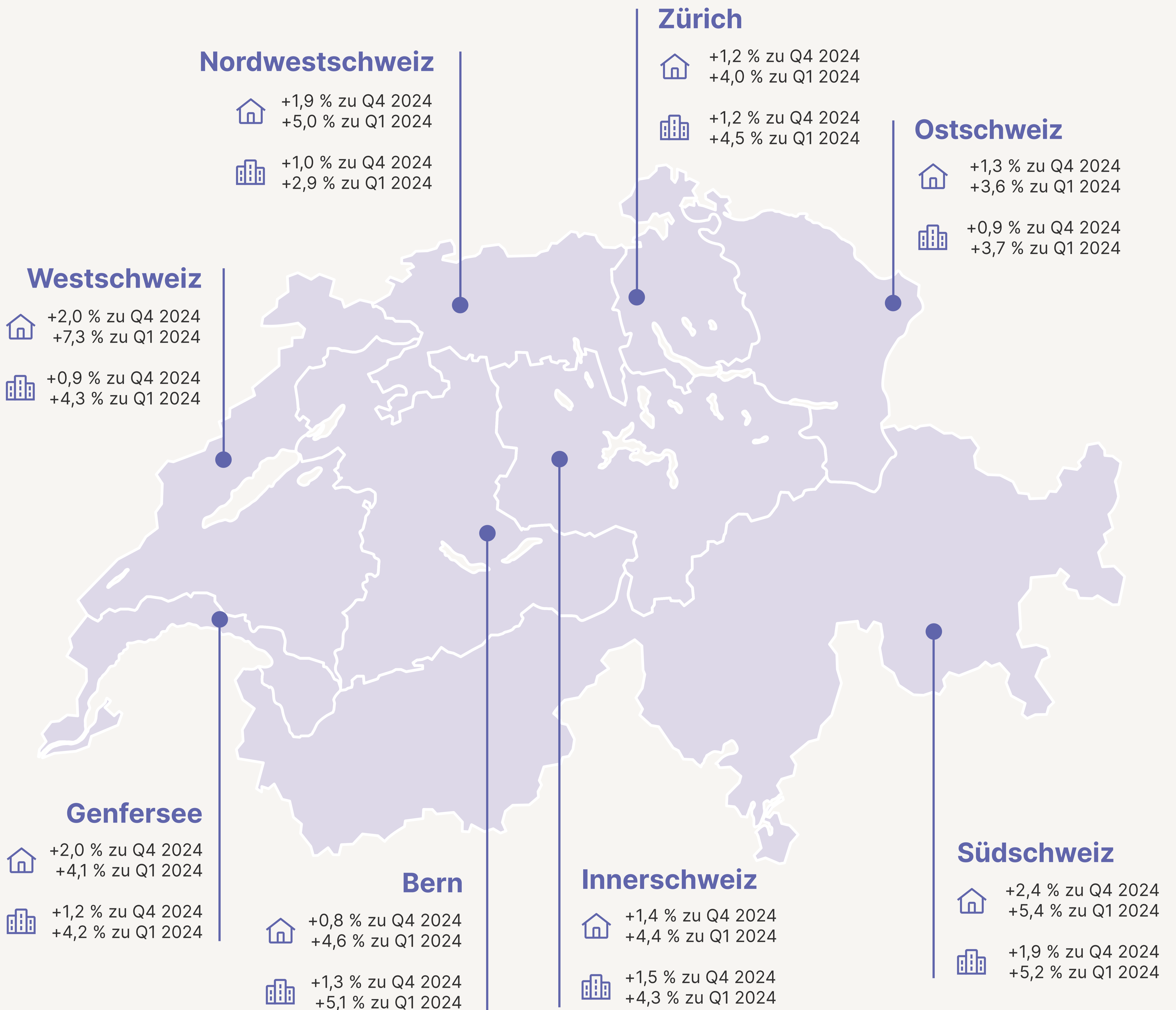
Q1 2025
zum Vorjahresquartal

So stark verteuerten sich Eigentumswohnungen im 1. Quartal 2025.



Immobilienpreise in allen Regionen weiter angestiegen

Im 1. Quartal 2025 wurden Immobilien sowohl im Vergleich zum Vorquartal als auch im Jahresvergleich teurer verkauft.



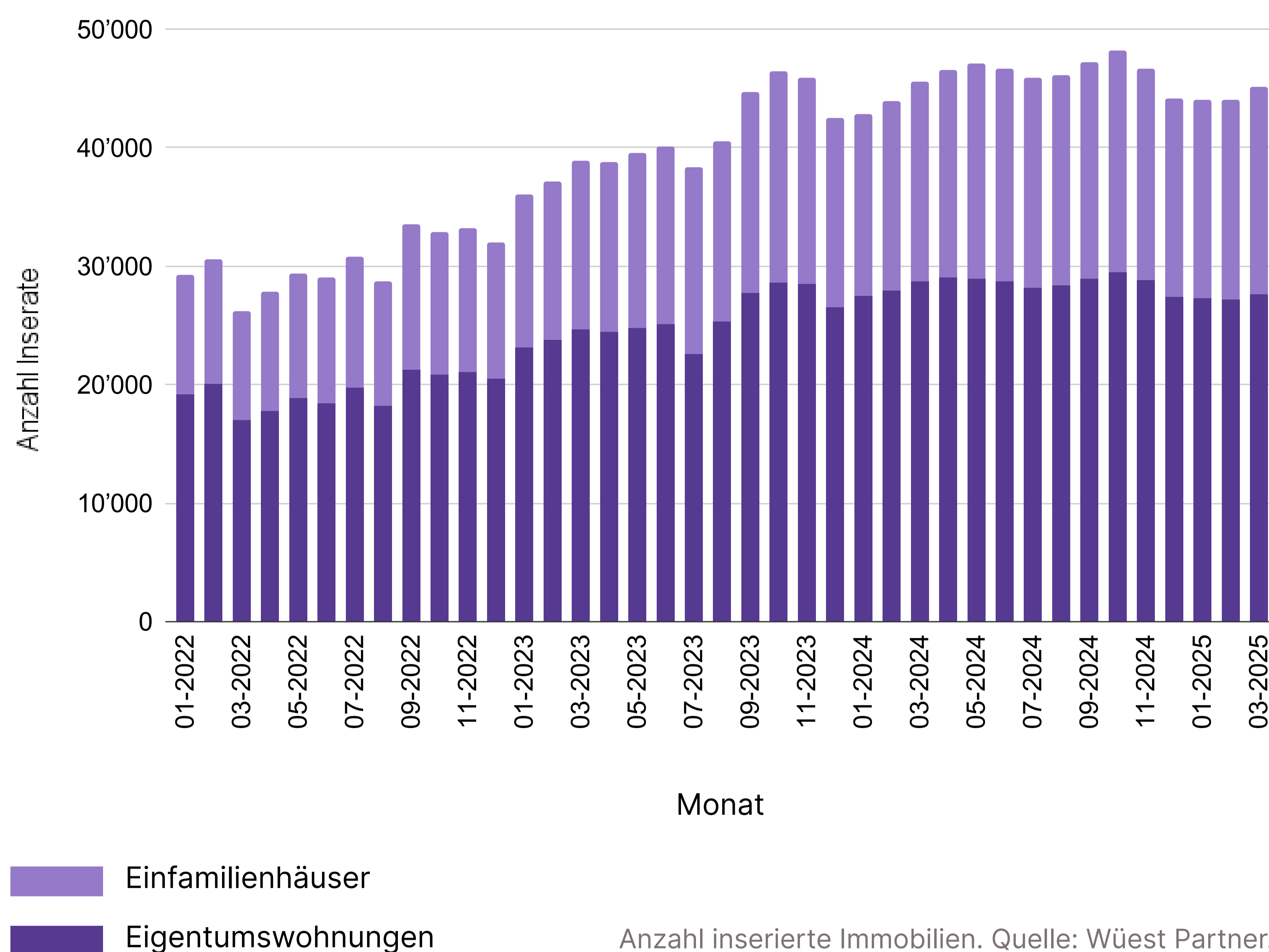
Wohnimmobilienpreise nach Grossregionen (Transaktionspreise). Quelle: Wüest Partner.

Quadratmeterpreise in Ihrer Stadt oder Gemeinde

Möchten Sie die aktuellen Quadratmeterpreise in Ihrer Gemeinde erfahren? Finden Sie die Angebotspreise von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen für alle Gemeinden in der Schweiz auf unserer Website.

Immobilienpreise in Ihrer Gemeinde erfahren: <https://neho.ch/de/immobilienpreise-schweiz>

Ist das Angebotsplateau erreicht?



-4,2 %

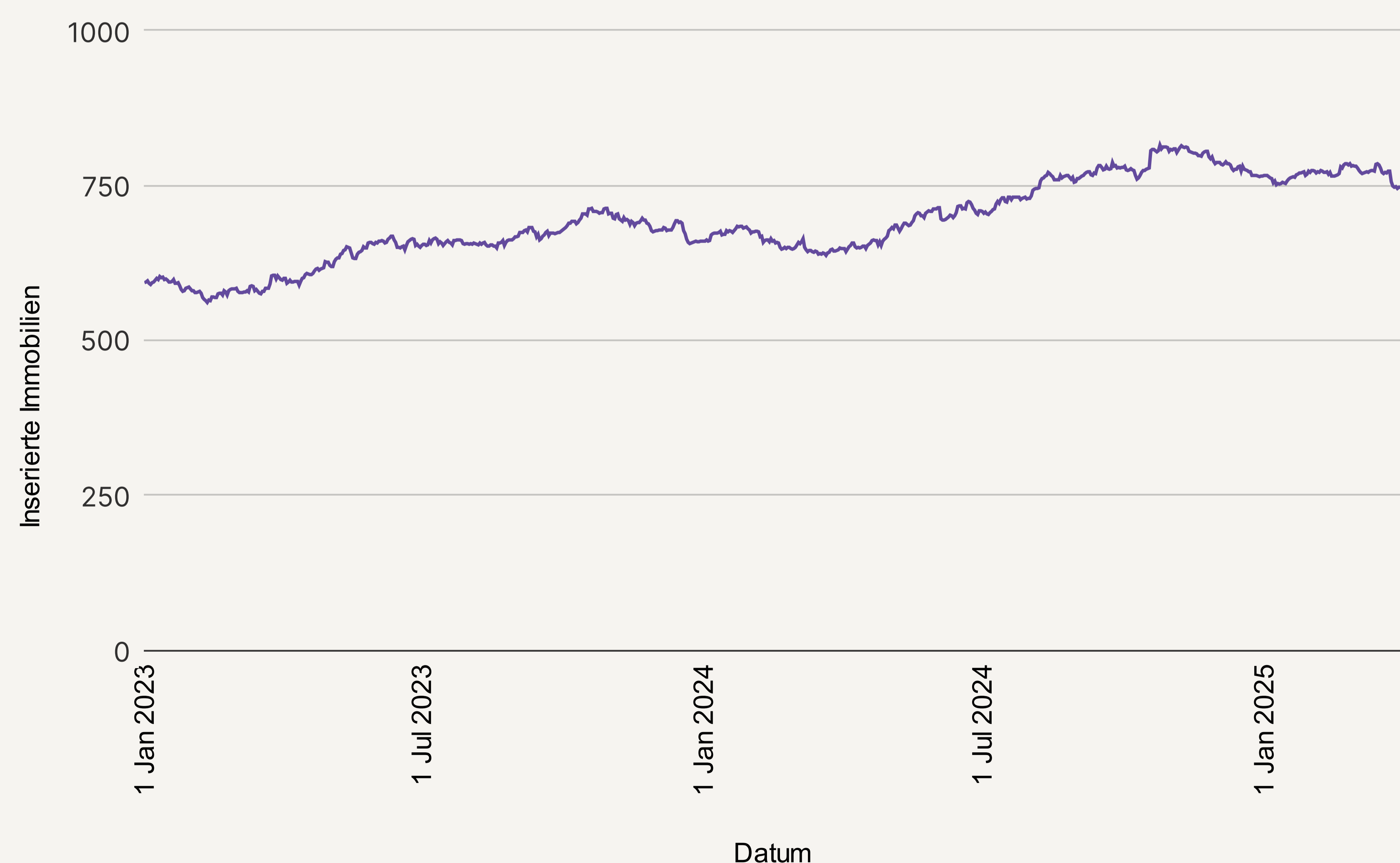
Q1 2025
zum Vorquartal

+0,7 %

Q1 2025
zum Vorjahresquartal

So hat sich die Anzahl Immobilieninserate für Verkaufsobjekte in der Schweiz im letzten Quartal entwickelt.

Mehr Immobilien als im Vorjahr bei Neho ausgeschrieben



-2.7 %

Q1 2025
zum Vorquartal

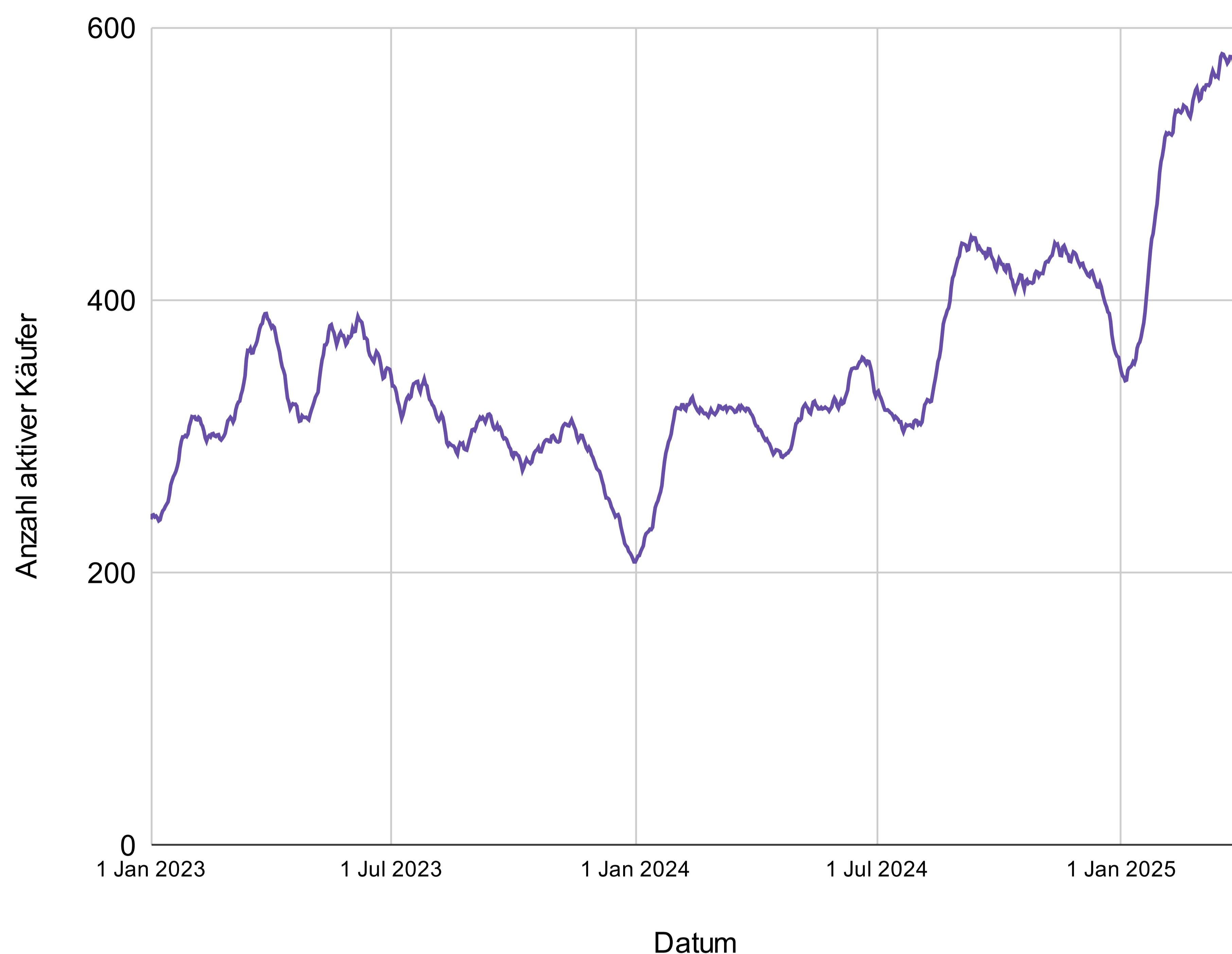
+16,4 %

Q1 2025
zum Vorjahresquartal

Im Vergleich zum Vorjahr waren bei Neho im 1. Quartal 2025 mehr Immobilien ausgeschrieben.

Anzahl durch Neho inserierte Immobilien pro Tag. Quelle: Neho.

Explodierende Nachfrage nach Eigenheimen seit Anfang 2025



Anzahl auf der Neho-Plattform aktiver Käufer pro Tag (gleitender Durchschnitt 30 Tage).
Quelle: Neho.

+34,3 %

Q1 2025
zum Vorquartal

+71,6 %

Q1 2025
zum Vorjahresquartal

Ersichtlich sind die Kaufinteressenten, die im letzten Quartal auf der Neho-Plattform nach einer Immobilie suchten.

Deutlich zu erkennen ist die sprunghafte Zunahme der Käufernachfrage im August 2024 und Januar 2025.

Noch keine Auswirkungen auf Verkaufsdauer

So lange waren im 1. Quartal 2025 verkaufte Immobilien im Mittel inseriert:

12 Wochen

+ 3 Tage

zum Vorquartal

-3 Tage

zum Vorjahresquartal

«Die grössere Nachfrage nach Wohneigentum hat sich bei Neho vorerst noch nicht auf die Verkaufsdauer ausgewirkt.»



Eric Corradin

Anzahl Wochen von Veröffentlichung bis Kaufangebot (nur in Q1 verkaufte Immobilien).
Quelle: Neho.

Impressum

Dieser Marktbericht wurde vom Maklerunternehmen Neho (PropTech Partners) verfasst. Er wurde auf der Grundlage von internen und externen Daten erstellt.

Wohnimmobilienpreise: Wüest Partner erfasst alle Transaktionen von Wohneigentum (Freihandverkäufe) ab 2005 in einer anonymisierten Datenbank. Pro Jahr kommen etwa 20'000 neue Transaktionen hinzu, hauptsächlich durch Finanzinstitute, die Hypotheken für diese Objekte vergeben.

Anzahl in der Schweiz inserierter Immobilien: Wüest Partner führt eine periodische Erhebung des Immobilienmarktes durch. Jede Immobilienanzeige, die in den Printmedien und im Internet erschienen ist, wird in ihrer Datenbank der Angebotspreise erfasst.

Neho-Daten: Als eines der grössten Maklerunternehmen der Schweiz betreibt Neho eine eigene Nutzerplattform für Käufer und Verkäufer. Alle mit der Quelle «Neho» ausgewiesenen Daten wurden auf der firmeneigenen Plattform anonymisiert gesammelt und ausgewertet.

Quellenverzeichnis nach Seite

Seite 5: Wohnimmobilienpreise (Transaktionspreise). Quelle: Wüest Partner. Indexbasis Q1 2000 = 100. <https://data.snb.ch/de/topics/uvo/cube/plimoinchq> (abgerufen am 22.04.2025).

Seite 6: Wohnimmobilienpreise nach Grossregionen (Transaktionspreise). Quelle: Wüest Partner. <https://data.snb.ch/de/topics/uvo/cube/plimoinregq> (abgerufen am 22.04.2025).

Seite 7: Anzahl inserierte Immobilien. Quelle: Wüest Partner. <https://www.wuestdimensions.com/#/mli> (abgerufen am 22.04.2025).

Seite 7: Anzahl durch Neho inserierte Immobilien pro Tag. Quelle: Neho (abgerufen am 17.04.2025).

Seite 8: Anzahl auf der Neho-Plattform aktiver Käufer pro Tag (gleitender Durchschnitt 30 Tage). Quelle: Neho (abgerufen am 17.04.2025).

Seite 8: Anzahl Wochen von Veröffentlichung bis Kaufangebot (nur in Q1 verkaufte Immobilien). Quelle: Neho (abgerufen am 17.04.2025).

Rechtliche Hinweise

Der vorliegende Marktbericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen und basierend auf vertrauenswürdigen Quellen erstellt. Dennoch kann keine Gewähr für die Korrektheit und Vollständigkeit der Informationen übernommen werden. Insbesondere stellt dieser Marktbericht keine Handlungsempfehlung für Immobilieneigentümer oder -käufer dar. Jegliche Haftung diesbezüglich wird abgelehnt.

neho

PropTech Partners AG
Baslerstrasse 60
8048 Zürich

www.neho.ch