Universität Zürich[UZH]

Executive Education
Urban & Real Estate Management



Das Ende des Eigenmietwerts: Gamechanger oder Sturm im Wasserglas?

Eine empirische Studie zum erwarteten Verhalten von Wohneigentümern nach der Abschaffung des Eigenmietwerts

Désirée Baldegger

5. November 2026

Der historische Entscheid – ein Schweizer Sonderfall endet

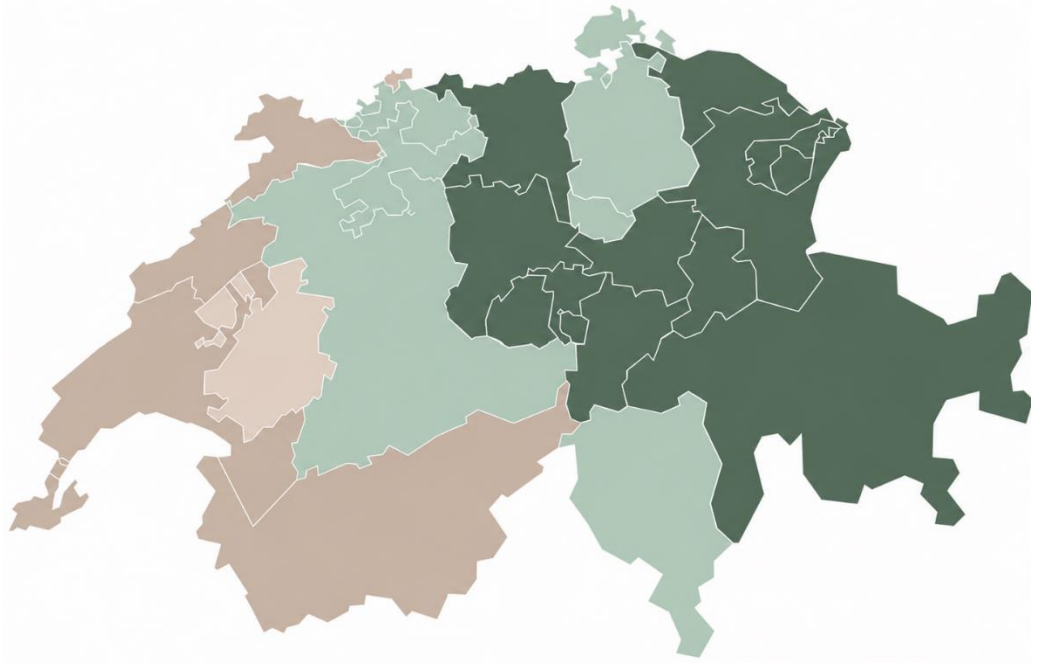
Was wurde am 28. September 2025 eigentlich beschlossen?

Annahme des *Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften*
→ **Der Eigenmietwert wird abgeschafft**

Der Schuldzinsabzug entfällt zukünftig

Unterhaltsabzüge entfallen ebenfalls weitgehend

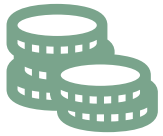
57.7 % sagen JA



Quelle: SRF

**„Mit dem Entscheid endet ein System,
welches das Schweizer Hypothekarverhalten über Jahrzehnte geprägt hat.“**

Was passiert jetzt?



Werden Hypotheken reduziert?

Wegfall des Verschuldungsanreizes



Verändert sich das Investitionsverhalten?

Abzüge für Unterhalt fallen weg



Was bedeutet das für Banken und Markt?

Veränderung der Hypothekarvolumen

Die Studie

Ein Blick auf Schweizer Hypothekarnehmende vor dem Entscheid

Sommer 2025

3‘206	**Angeschriebene Hypothekarkunden**
595	**Vollständige Antwort-Fragebögen**
18.5 %	**Rücklaufquote**

Zentrale Frage:
Wie reagieren Hypothekarnehmende auf den Systemwechsel?

Hypothekenabbau als wahrscheinlichste Reaktion

40 %

würden Ihre Hypothek reduzieren

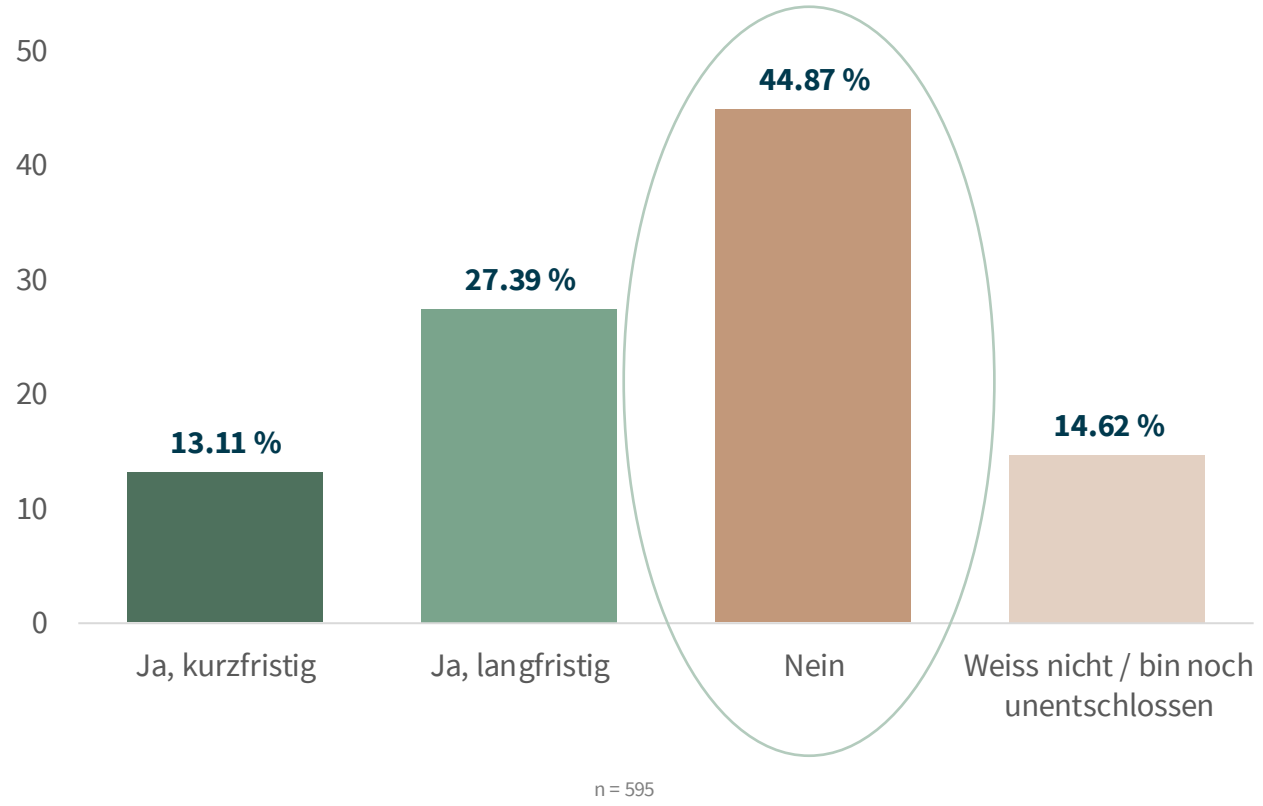
13 %
Kurzfristig
(nächste Möglichkeit)

27 %
langfristig

Rund die Hälfte dieser Personen gibt an, **mehr als CHF 100’000 zurückzahlen zu wollen.**

Die **durchschnittliche Hypothek** der Befragten beträgt rund **CHF 500’000.**

Würden Sie Ihre Hypothek reduzieren, falls der Eigenmietwert abgeschafft wird?



n = 595

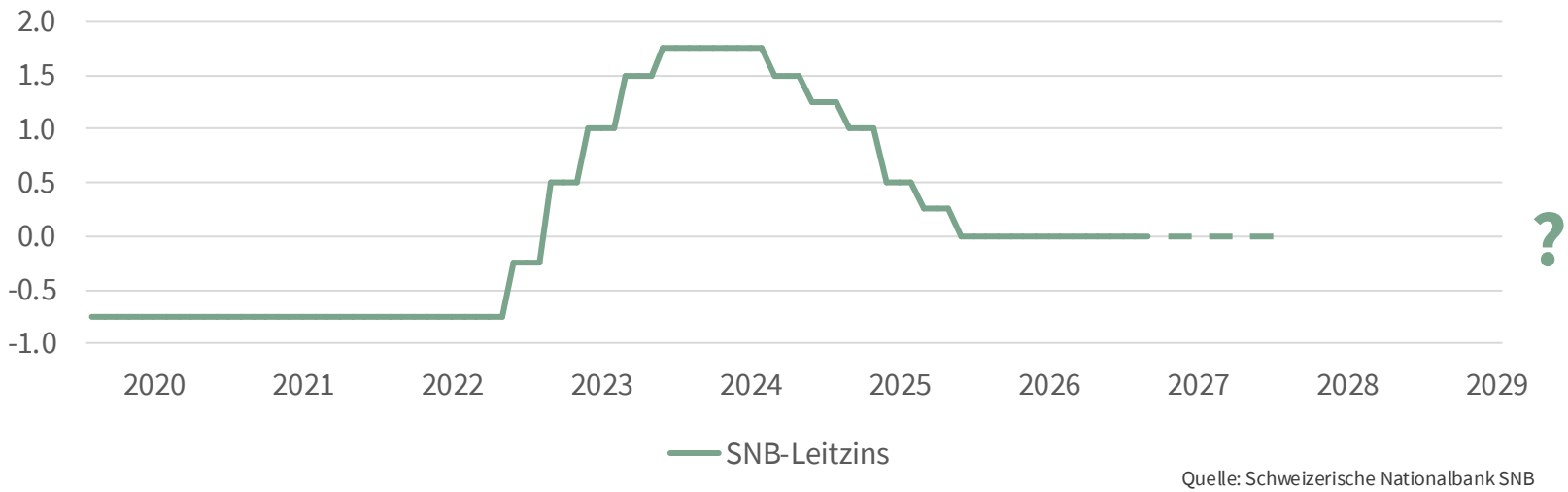
Zinsanstiege könnten die Dynamik massiv verstärken

40 %

Reduktionsabsicht 2025

61 %

Reduktionsabsicht bei höheren Zinsen



Quelle: Schweizerische Nationalbank SNB

Steigende Zinsen würden die Reduktionsbereitschaft noch weiter erhöhen.

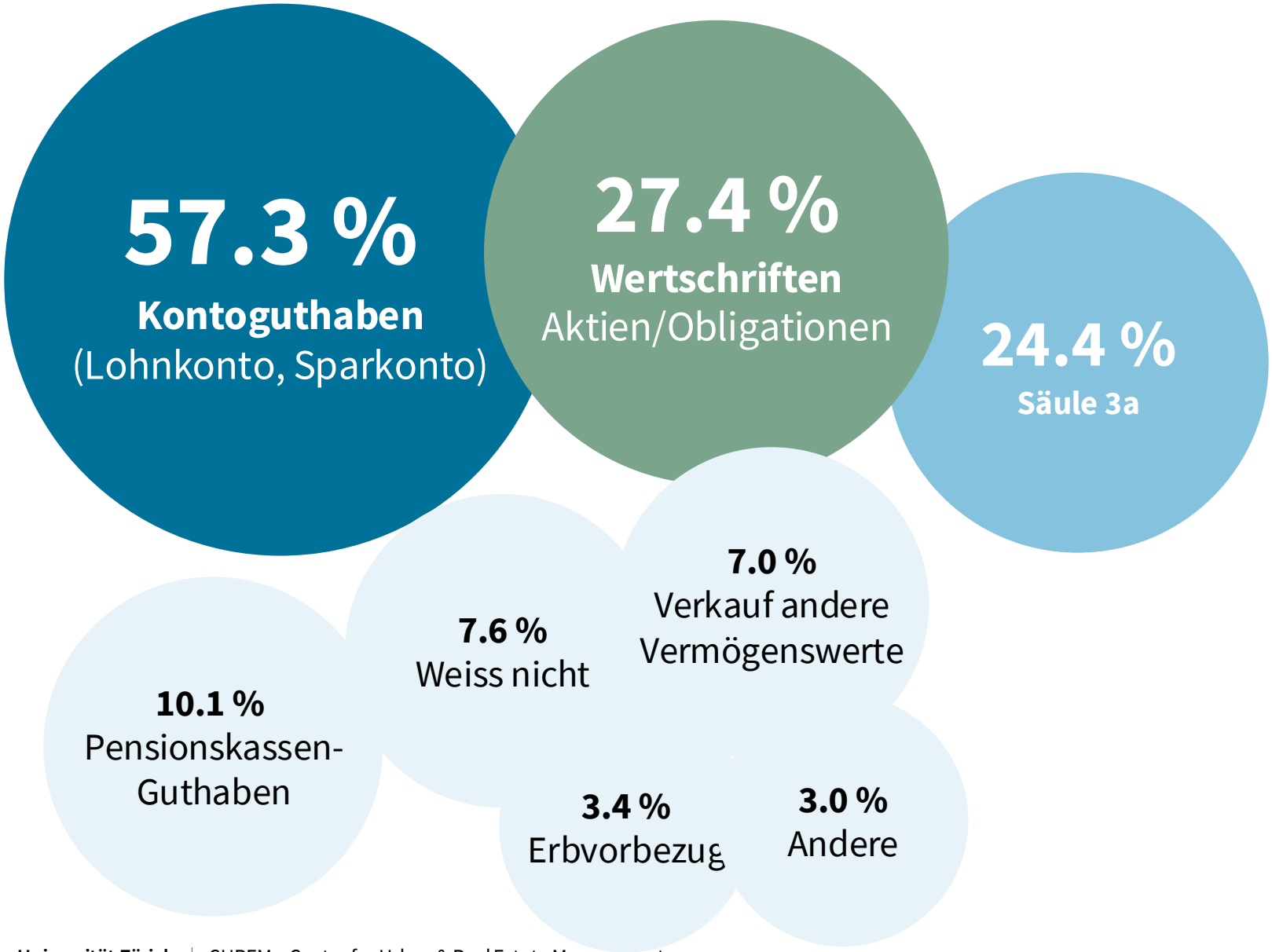
Fast die Hälfte der heutigen Nicht-Reduzierenden würden ihre Haltung bei steigenden Zinsen überdenken.



Wir wissen nun: Viele würden reduzieren.

Doch woher stammen die Mittel?

Bestehendes Vermögen wird mobilisiert



Das Vermögen könnte neu allokiert werden

Implikationen für Finanzinstitute

Kundeneinlagen

Wertschriftenerträge

3a-Gelder

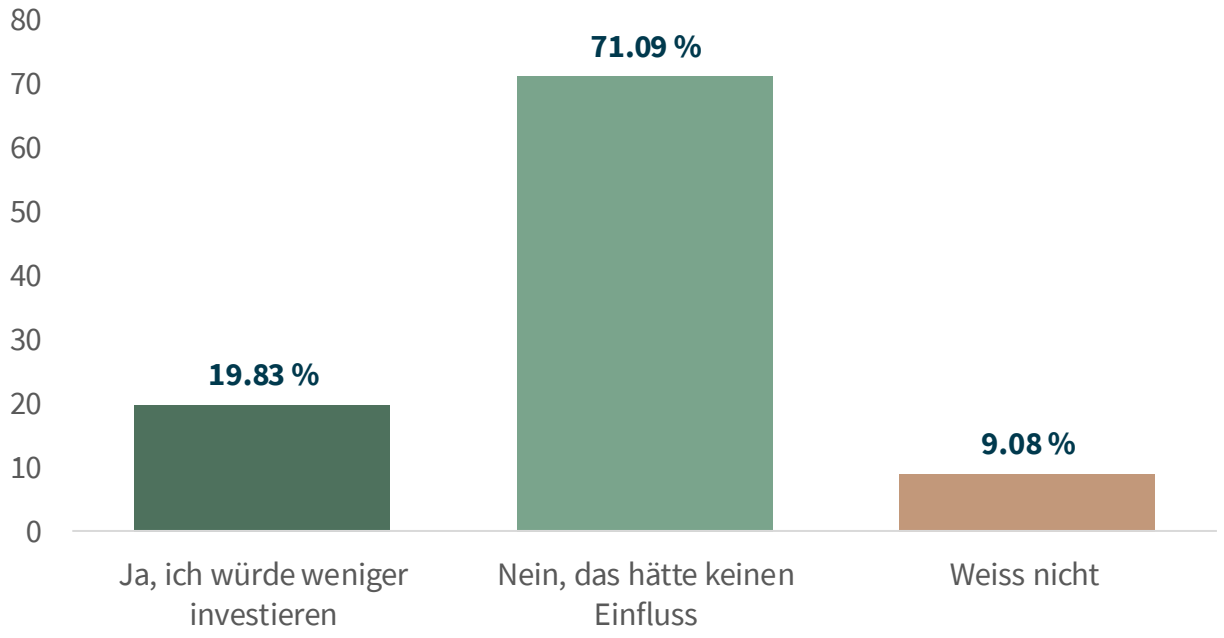


Investitionen brechen nicht ein…

71 %

Geben an, dass die Abschaffung des Eigenmietwerts keinen Einfluss auf ihr Investitionsverhalten hat.

Wenn die Eigenmietwertvorlage angenommen wird, wären Unterhaltskosten und teilweise auch Kosten für Energie- und Umweltschutzmassnahmen nicht mehr steuerlich abzugsfähig. Würde das ihr Investitionsverhalten verändern?



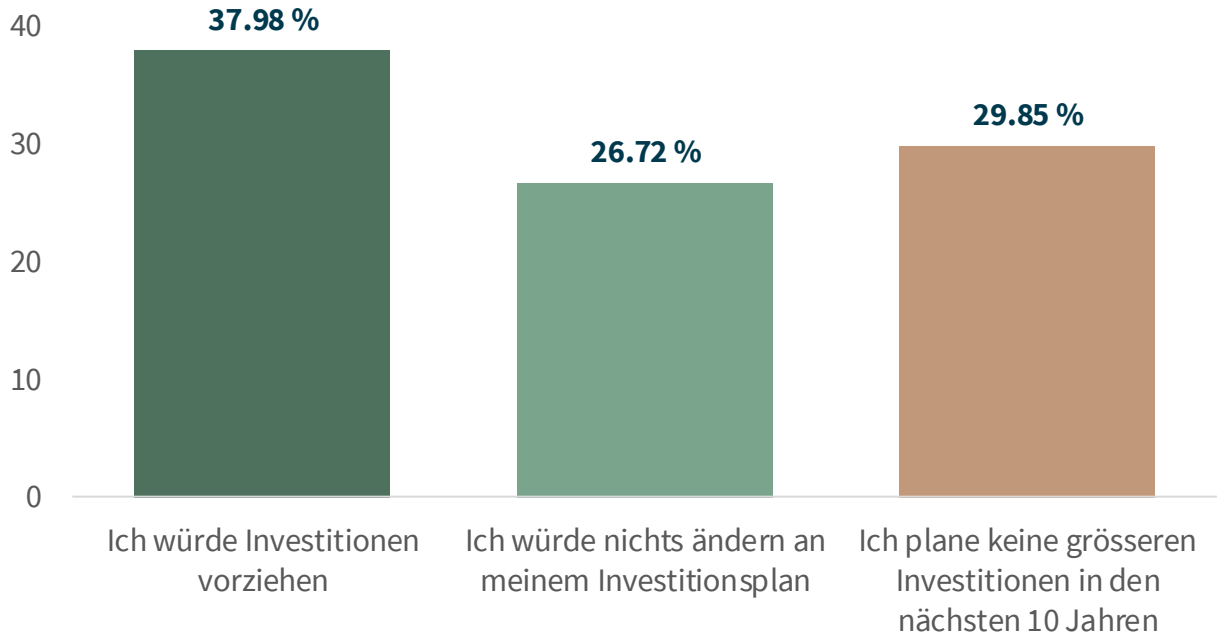
«Die Mehrheit der Eigentümer:innen würden ihre Investitionspläne auch ohne steuerliche Abzugsmöglichkeiten durchführen.»

…aber sie werden zum Teil vorgezogen.

38 %

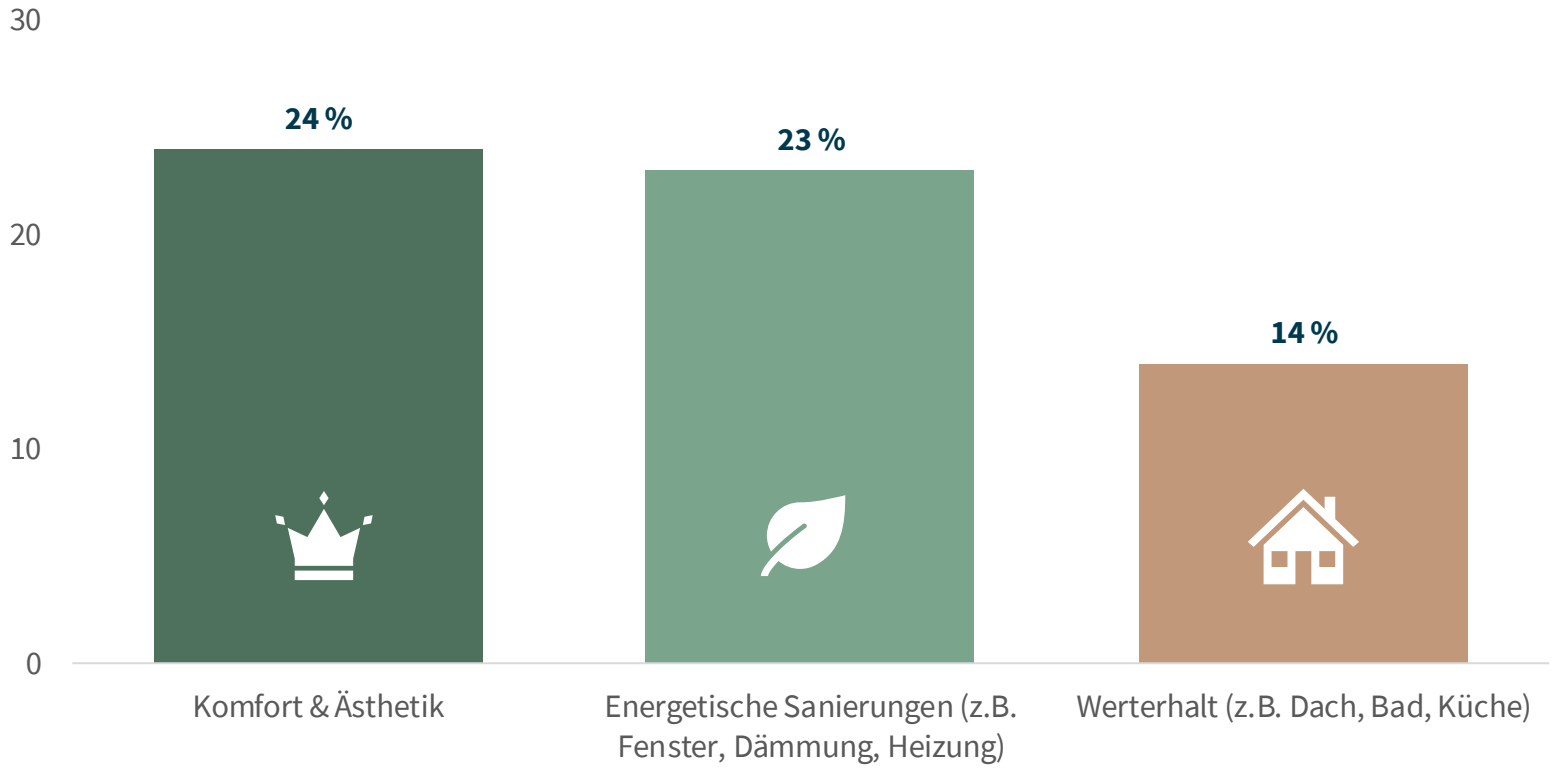
Möchten Investitionen noch vorziehen, um steuerlich noch vom derzeit gültigen System profitieren zu können.

Würden Sie Investitionen in die Immobilie zeitlich anders planen, falls der Eigenmietwert abgeschafft würde?



«Die Abschaffung des Eigenmietwerts könnte einen temporären Sanierungs-Rush auslösen.»

Und wo würde wohl am ehesten der Rotstift angesetzt?



Basis: Befragte, die bei einer Abschaffung des Eigenmietwerts weniger investieren würden oder noch unentschlossen sind. (n = 172)

«Kein Investitionsstopp - aber künftig wird genauer priorisiert»

Mehr als eine Steuerreform

Finanzierung



Hypotheken werden tendenziell reduziert

Bei höheren Zinsen mit verstärkter Dynamik

Vermögen



Bestehendes Vermögen wird umgeschichtet

Liquidität / Wertschriften / Vorsorgegelder

Investitionen



Investitionen dürften grundsätzlich stabil bleiben

Mit temporären Verschiebungseffekten

«Eine Steuerreform, die gleichzeitig Finanzierungs- Vermögens- und Investitionsentscheide beeinflusst.»

Was könnte das für Hypothekarbanken bedeuten?

102 Mio.

Potenzielle Hypothekenrückzahlungen pro **1 Mrd. Hypothekarvolumen***

→ **Rund 10 %**



BASIS
Durchschnittliche Hypothek der Befragten **CHF 531’000**



BEFRAGUNGSERGEBNIS
40.5 % planen kurz- oder langfristig eine Reduktion



EINORDNUNG
Dies würde rund **10 %** des betrachteten Hypothekarvolumens entsprechen

* Bezogen auf Hypotheken im selbstbewohnten Wohneigentum



Ein Systemwechsel, dessen Wirkung sich im Zusammenspiel von Eigentümerentscheiden und gesamtwirtschaftlichem Umfeld zeigen wird.