Luzerner Kantonalbank

«Stadtentwicklung ohne Geld»

Kapital und Finanzierungen

Stefan Jönsson
11.11.2026

Wem gehören die Mehrfamilienhäuser?

Und wie gross ist ihre Abhängigkeit von den Banken?

Anteil der 395'208 Mehrfamilienhäuser nach Eigentümertyp 2025	
Natürliche Personen	55%
Juristische Person	21%
Gemeinschaften	9%
Gemischt und übrige	15%

Quelle: Bundesamt für Statistik
Anteile exkl. Kantone Zürich und Wallis (nicht erfasst)

Eigentümer-gruppe	Kapital vor allem aus	Anhängigkeit von Banken
Private Eigentümer	Eigenes Vermögen, Hypotheken	hoch
Entwickler, Promotoren	Eigenmittel, Baukredit	sehr hoch
Wohnbau-genossenschaften	Anteilsscheine, Hypo, Darlehen, Bürgschaften	hoch
Immobilienfonds, Immobilien-AGs	Kapitalmarkt, begrenzt Hypo	mittel
Pensionskassen, Anlagestiftungen	Vorsorgegelder der Versicherten	gering
Versicherungen	Prämien und Reserven	gering

Luzerner Kantonalbank

Je weiter weg vom Mietertrag, desto teurer das Geld

Was können Banken beeinflussen und was nicht?

Option	Was die Bank prüft	Risiko aus Bankensicht	Typische Struktur
Sanierung im bewohnten Bestand	Zustand, wertvermehrender Anteil, Wert nachher, Fördergelder	tief bis mittel	Aufstockung der Bestandeshypothek
Aufstockung, Anbau, Verdichtung	Nutzungsreserve, Bewilligung und Einsprachen, Statik, Bauen unter Betrieb	mittel	Baukredit auf bestehender Liegenschaft, Bewilligung vor Auszahlung
Ersatzneubau	Leerkündigung (rechtlich, politisch), Ertragsausfall während Bauzeit, Abbruch, Vorvermietung	hoch in der Bauphase	Baukredit mit höheren Eigenmitteln, danach Konsolidierung
Neubau auf Bauland, Promotion	Landwert, Vorvermietung oder Vorverkauf, Bauvertrag, Bonität des Bauträgers	hoch	Baukredit (Aufschläge oft hoch)

Banken beeinflussen
Preis, Belehnung, Bewertung, Struktur, Vermittlung von Drittkapital

Banken beeinflussen nicht
Eigenmittelregeln, Mietrecht, Bewilligungsdauer, Preise, Boden

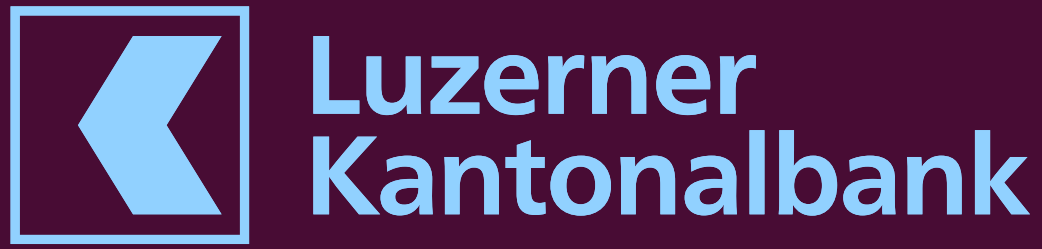
Luzerner Kantonalbank

Was sich seit Basel III final verändert hat?

Und was spielt sonst auch noch eine Rolle?

- Seit 1.1.2025 klarer Unterscheidung zwischen selbstbewohntem Eigentum und Wohnrenditeliegenschaften
  - Tief belehnte Objekte werden günstiger
  - Hoch belehnte Renditeobjekte und Baukredite werden teurer

- Achtung: Das Umfeld wirkt mit, nicht nur Basel III
  - SNB-Leitzins aktuell bei 0.00%
  - Hypothekarischer Referenzzinssatz aktuell bei 1.25%
  - Leerwohnungsziffer tief
  - Miet- und Eigentumsrechte stehen vor Verschärfungen
  - Generell Bankumfeld (Marktkonzentration seit der Übernahme der CS durch die UBS)


Luzerner
Kantonalbank