# Bern, we have a problem!

16.11.2022

**Raiffeisen Economic Research**
economic-research@raiffeisen.ch
Tel. +41 (0)44 226 74 41

Mein Jüngster will nicht studieren und hat sich für eine Lehre entschieden. Hauptmotiv dahinter: «Geld verdienen!» Allein das Gefühl, Lohn zu erhalten, war für ihn mehr wert als alle Beschwörungen, dass er das auch noch viel später tun könne und dafür auch mehr verdiene. So wie sein älterer Bruder, der in Zürich studiert. Die Jugend hat bekanntlich viele Facetten und letztlich müssen sie ja auch selber wissen, wohin der Weg sie einmal führen wird.

Weniger Facetten hat hingegen der schweizerische Wohnungsmarkt. Junior möchte natürlich gerne auch bald seine eigene Wohnung beziehen, am liebsten mit einem Kumpel eine WG gründen. Doch der Realitätscheck zeigt: Das wird ein verdammt schwieriges Unterfangen. Dabei liegt seine Arbeitsstelle ganz und gar nicht an einem Hotspot des Marktes. Aber mit schmalem Budget wird es auch in der Provinz sehr schnell einmal eng, was er inzwischen schmerzlich zu begreifen scheint. CHF 1500 dürfte die Miete für die beiden maximal betragen. Wer den Markt kennt, weiss, wie schwierig das ist. Oder man macht eben Kompromisse bei der Qualität des Wohnens. Solange aber vor allem die eigenen vier Wände prioritär sind und nicht etwa der Ausbaustandard oder möglichst viel Platz das vorrangige Bedürfnis darstellen, dürften die Jungs sogar noch irgendwie fündig werden.

Schwieriger wird es für seinen Bruder. Der wohnt in Zürich supergünstig in einer Studentenwohnung. Seine Freundin lebt in einer WG und jetzt wollen sie vielleicht zusammenziehen. Wer meint, man mache einfach aus zwei eins und die gemeinsame Haushaltsgründung komme am Ende günstiger, täuscht sich. Die beiden werden mindestens das Doppelte aufbringen müssen, wenn das überhaupt reicht. In Zürich kommt erschwerend hinzu, dass man erst mal fündig werden muss. Ohne «Connections» geht in der Stadt gar nichts. Wer auf dem freien Markt sucht, ist schon von Beginn an verloren.

In Baar, wo ich wohne, sind derzeit ganze acht Wohnungen ausgeschrieben. Keine käme für mich infrage, alle zu teuer oder zu klein – ausser diesem schmucken Einfamilienhäuschen für CHF 8'400 im Monat. Stolzer Preis, muss ich schon sagen. Auch sonst wird hier kräftig abgeschöpft, wenn es um Wohnraum geht, ist Baar doch schliesslich die steuergünstigste Gemeinde der Schweiz. Da muss man dann eben andernorts Abstriche machen. Doch Hand aufs Herz: Wie viele Leute können sich die Preise hier überhaupt noch leisten? Faktisch keiner mehr! Wer aus privaten oder beruflichen Gründen darauf angewiesen ist, eine neue Wohnung zu finden, der spürt die Härte des Marktes wie kein anderer. Natürlich sind wir insgesamt sehr zufrieden mit unserer individuellen Wohnsituation, was politische Kreise stets ins Feld der Wohnungsnotdebatte führen, doch das gilt «nur» für die bestehenden Wohnverhältnisse. Doch wehe, Veränderungen stehen an: Scheidung, Heirat, Nachwuchs unterwegs, Jobwechsel oder auch nur der Wunsch zum Downsizing zeigen die Grenzen des hiesigen Marktes radikal auf. Während der Markt für Luxusimmobilien verrücktspielt und die Preise in den Himmel schiessen, ist der Markt für preisgünstige Wohnungen wie leergefegt.

Wir haben Wohnungsnot in der Schweiz, was wir schon seit Längerem monieren, aber Bern döst vor sich hin. 65'000 Personen Migrationssaldo, dazu noch etwa gleich viele ukrainische «Flüchtlinge» im Land – ich schreibe das in Anführungszeichen, weil sich manche von diesen das Einfamilienhäuschen in Baar gerade anschauen – und eine Pipeline von Baugesuchen, die den Bau von maximal rund 45'000 Wohnungen in Aussicht stellt, sind keine gute Perspektive für die zukünftige Wohnraumversorgung der Schweiz. Dazu suchen Firmen händeringend nach Fachkräften, die ja wohl auch aus dem Ausland stammen und somit auch in Zukunft den Wohnungsmarkt beanspruchen dürften. Wir selbst wollen auch immer mehr Zimmer, mehr Fläche und überhaupt am liebsten allein wohnen oder maximal mit dem Partner, bloss keine Kinder. Und so stösst eine überbordende Nachfrage auf ein völlig ausgedünntes Angebot. Das Fazit liegt nahe. Die Angebotsmieten werden wieder steigen, der Referenzzinssatz wird bald steigen und das wird auch die Bestandsmieten wieder nach oben treiben. Der Standort der Superlative, Heimat so vieler Reichen und Schönen, das Land mit einer der höchsten globalen Wettbewerbsfähigkeiten und einer Topstandortqualität, hat ein Problem damit, Normalverdiener mit adäquatem Wohnraum auszustatten. Die Politik schaut ziemlich tatenlos zu, wie diese Normalos sozusagen zu Randständigen werden, aus dem Zentrum in die Agglomeration oder die Peripherie gedrängt werden, um dann täglich im Stau zu stecken oder im überfüllten ÖV, um den kilometerweit entfernten Arbeitsort zu erreichen. Eigentum als Alternative? Fehlanzeige! Nicht nur hat der Gesetzgeber die Hürden für Normalverdiener faktisch unüberwindbar hoch gemacht, er straft sogar jeden Neuerwerber mit der Steuerpeitsche, indem er ihm einen willkürlichen Eigenmietwert auferlegt. War das damals nicht anders gedacht? Was ehemals als Steueranreiz für Eigentümer gedacht war, ist in Zeiten



RAIFFEISEN

16.11.2022

Raiffeisen Economic Research
economic-research@raiffeisen.ch
Tel. +41 (0)44 226 74 41

tiefer Zinsen zur Strafe für diese geworden, aber was noch viel schlimmer ist: Bund und Kantone haben offenbar den Plausch an diesem neuen Steuersubstrat, zu dem sie wie die Jungfrau zum Kinde gelangten, der SNB sei Dank.

Wann beginnen wir hierzulande endlich über die Grenzen des Wachstums zu reden? Und wenn wir dies nicht wollen, dann müssen wir darüber reden, wie wir in nicht helvetischer Geschwindigkeit mal so rasch 50'000 Wohnungen herzaubern, damit das Fachkräftegejammer endlich aufhört. Weder noch, so wie bis anhin, geht nicht mehr. Ich sehe schon die Jungen auf der Strasse, wie damals, «Wo-Wo-Wohnungsnot» skandieren. So locker wie mit dem Energieengpass wird sich der Wohnungsengpass nicht lösen lassen. Er wird somit zum gesellschaftspolitischen Thema Nummer eins der näheren Zukunft werden. Zeit, sich endlich damit zu beschäftigen.

**Martin Neff, Chefökonom Raiffeisen**

**Wichtige rechtliche Hinweise**

**Kein Angebot**

Die in dieser Publikation veröffentlichten Inhalte werden ausschliesslich zu Informationszwecken bereitgestellt. Sie stellen also weder ein Angebot im rechtlichen Sinne noch eine Aufforderung oder Empfehlung zum Erwerb resp. Verkauf von Anlageinstrumenten dar. Diese Publikation stellt kein Kotierungsinserat und keinen Emissionsprospekt gem. Art. 652a bzw. Art. 1156 OR dar. Die alleine massgeblichen vollständigen Bedingungen sowie die ausführlichen Risikohinweise zu diesen Produkten sind im entsprechenden Kotierungsprospekt enthalten. Aufgrund gesetzlicher Beschränkungen in einzelnen Staaten richten sich diese Informationen nicht an Personen mit Nationalität oder Wohnsitz eines Staates, in welchem die Zulassung von den in dieser Publikation beschriebenen Produkten beschränkt ist.
Diese Publikation ist weder dazu bestimmt, dem Anwender eine Anlageberatung zukommen zu lassen, noch ihn bei Investmententscheiden zu unterstützen. Investitionen in die hier beschriebenen Anlagen sollten nur getätigt werden, nachdem eine entsprechende Kundenberatung stattgefunden hat, und/oder die rechtsverbindlichen Verkaufsprospekte studiert wurden. Entscheide, welche aufgrund der vorliegenden Publikation getroffen werden, erfolgen im alleinigen Risiko des Anlegers.

**Keine Haftung**

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft unternimmt alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten zu gewährleisten. Raiffeisen Schweiz Genossenschaft übernimmt aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Publikation veröffentlichten Informationen.
Raiffeisen Schweiz Genossenschaft haftet nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung dieser Publikation oder deren Inhalt verursacht werden oder mit der Verteilung dieser Publikation im Zusammenhang stehen. Insbesondere haftet sie nicht für Verluste infolge der den Finanzmärkten inhärenten Risiken.

**Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse**

Diese Publikation ist nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse. Die «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) finden demzufolge auf diese Publikation keine Anwendung.