

## Die Sicht des Raiffeisen Chefökonom Die Privaten nehmen Reissaus



Der Schlamassel ist angeordnet. Die Schweiz leidet unter einer wachsenden Wohnungsknappheit. Dieser Befund ist unbestritten. Rapide sinkende Angebotsquoten und steil ansteigende Mietpreise sprechen eine überdeutliche Sprache. Diejenigen, die das Problem verniedlichen, machen dafür vielfach die höheren Zinsen und die gestiegenen Baukosten verantwortlich und suggerieren damit, dass wir es nur mit einer temporären Bauflaute zu tun haben. Doch das Problem liegt tiefer. Der Wohnungsbau ist zu kompliziert geworden. Jeder, der selbst einmal als Privatperson gebaut hat, weiss, wie viele finanzielle, zeitliche und mentale Ressourcen bereits ein kleines Bauprojekt verschlingt. Offenbar hat man den Bogen überspannt und die Privaten wollen sich das Bauen nicht mehr antun. Überfordert von der Komplexität, überlassen die Privaten bereits seit vielen Jahren das Feld vermehrt anderen Marktteilnehmern. Noch im Jahr 2001 wurden deutlich über 20 Prozent der Mietwohnungen von Privatpersonen gebaut. Heute sind es weniger als 12 Prozent. Sogar den Bau von Einfamilienhäusern überlassen die Privaten immer mehr professionellen Akteuren. Diese profitieren von ihren Erfahrungen aus anderen Bauprojekten und können dadurch Skaleneffekte und Synergien erzielen.

Auch als Eigentümer von Mietwohnungen ziehen sich die Privaten zurück. Seit 2017 hat sich der Anteil der Mietwohnungen im Besitz von Privatpersonen um über 4 Prozentpunkte auf noch 45 Prozent reduziert. Viele Private sind überfordert, wenn sie die Sanierung einer Mietrenditeobjekt an die Hand nehmen müssen, und daher offen für einen Verkauf. Der Rückzug der Privaten blieb lange im Verborgenen, weil in der Negativzinsphase insbesondere Versicherungen und Pensionskassen in die Lücke gesprungen sind und massiv Mietwohnungen erstellt haben. Erst seit die institutionellen Investoren nach der Zinswende ebenfalls weniger Wohnungen bauen, ist das stille Verschwinden der Privaten offensichtlich geworden. Deren Rückzug hätte eigentlich

ein Warnsignal sein müssen, wurde aber nicht registriert. Von gewissen Kreisen wird der wachsende Anteil der institutionellen Investoren beim Besitz von Mietwohnungen stark kritisiert, ohne dass die Frage nach den Motiven dieser Entwicklung gestellt wird. Damit Pensionskassen und Versicherungen kaufen können, müssen die Privaten verkaufen wollen. Unsere Analyse von über einer Million Baugesuchen zeigt, dass die Privaten immer mehr Reissaus nehmen und sich als Bauherren aus dem Wohnungsbau verabschieden. Das sind starke Indizien dafür, dass sich die Privaten nicht mehr als der «best owner» solcher Renditeobjekte betrachten und daher in der Tendenz verkaufen. Anstatt die Versicherungen und die Pensionskassen zu tadeln, sollte man sich vielmehr der Ursachen dieser Entwicklung annehmen und erstmal froh sein, dass überhaupt noch jemand baut. Bauen scheint zu kompliziert geworden zu sein. Allein die wachsende Dauer zwischen Baugesuch und Baubewilligung macht die steigende Komplexität ersichtlich. Je nach Grösse des Bauvorhabens hat sich diese Zeitdauer seit dem Jahr 2001 um 30 bis 74 Prozent erhöht. Die Komplexität wird in erster Linie durch den Zwang zur Verdichtung, die Flut von Regulierungen und den Trend zu grossen Wohnüberbauungen verstärkt. Eine weitere Restriktion ist zudem die im Jahr 2020 verschärfte Regulierung der Hypothekarkreditvergabe, die für Renditeobjekte nicht mehr bloss 10 Prozent Eigenmittel, sondern deren 25 Prozent fordert. Diese Verschärfung ging zu Lasten derjenigen Bauherren, die stärker auf Fremdmittel angewiesen sind – wozu auch die Privaten zählen.

Wenn es zutrifft, dass eben nicht nur die höheren Zinsen und Baukosten für die schwache Bautätigkeit verantwortlich sind – wie wir schon seit längerem betonen –, dann wird die Bauflaute nicht enden, wenn sich die Zinsen und die Baupreisteuerung wieder normalisiert haben. Entsprechend besteht dringender Handlungsbedarf, damit wieder mehr Wohnungen gebaut werden. Dazu müssen die Baugesetze vereinfacht, die Regulierung zurückgefahren, die Einsprache flut eingedämmt und das Bauen schlicht wieder attraktiver gemacht werden. Die dafür notwendigen Massnahmen werden zwar

## Die Sicht des Raiffeisen Chefökonomien Die Privaten nehmen Reissaus

angedacht, doch der Prozess verläuft überaus langsam. Allein in der Stadt Zürich sind aktuell über 3000 Wohnungen durch die Lärmgesetzgebung blockiert. Diese wird derzeit im Parlament behandelt, stösst aber auf den Widerstand gewisser Kreise und es könnte sogar noch das Referendum dagegen ergriffen werden. Ebenfalls vonnöten ist eine rechtliche Verankerung des Anrechtes der Bevölkerung auf eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum. Denn immer dann, wenn Gerichte zu entscheiden haben zwischen Denkmalschutz, Heimatschutz, Lärmschutz, Ortsbildschutz usw. und dem Bau von Wohnungen, bleibt regelmässig Letzterer auf der Strecke, weil das Anliegen der breiten Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum nirgendwo in den Gesetzen verankert ist.

**Fredy Hasenmaile,**  
**Chefökonom Raiffeisen Schweiz**

---

---

### Wichtige rechtliche Hinweise

#### Keine Beratung

Die vorliegende Präsentation dient allgemeinen Werbe- sowie Informationszwecken und ist nicht auf die individuelle Situation des Empfängers abgestimmt. Sie stellt weder eine Beratung, eine Empfehlung, noch ein Angebot oder dergleichen dar und ersetzt keinesfalls eine umfassende, detaillierte Analyse und Beratung. Erwähnte Beispiele und Hinweise sind allgemeiner Natur, welche im Einzelfall abweichen können. Der Empfänger bleibt selbst für entsprechende Abklärungen, Prüfungen und den Beizug von Spezialisten (z. B. Steuer-, Versicherungs- oder Rechtsberater) verantwortlich.

#### Hinweis betreffend zukunftsgerichtete Aussagen

Die vorliegende Publikation enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese widerspiegeln Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen von Raiffeisen Schweiz Genossenschaft («Raiffeisen Schweiz») zum Zeitpunkt der Erstellung. Aufgrund von Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren können die künftigen Ergebnisse von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Entsprechend stellen diese Aussagen keine Garantie für künftige Leistungen und Entwicklungen dar. Zu den Risiken und Unsicherheiten zählen unter anderem die im Geschäftsbericht der Raiffeisen Gruppe (verfügbar unter [report.raiffeisen.ch](http://report.raiffeisen.ch)) beschriebenen Risiken und Unsicherheiten. Raiffeisen Schweiz ist nicht verpflichtet, die zukunftsgerichteten Aussagen in dieser Publikation zu aktualisieren.

#### Keine Haftung

Raiffeisen Schweiz unternimmt alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten zu gewährleisten. Raiffeisen Schweiz übernimmt aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Publikation veröffentlichten Informationen.

Raiffeisen Schweiz 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.

Bei aufgeführten Performance-Daten handelt es sich um historische Daten, aufgrund derer nicht auf die laufende oder zukünftige Entwicklung geschlossen werden kann.

#### 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.

Die vorliegende Publikation darf ohne schriftliche Genehmigung von Raiffeisen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.