

Medienmitteilung

Preise für Wohneigentum auf neuen Allzeithochs

St.Gallen, 5. November 2019. In der Schweiz stehen immer mehr Mietwohnungen leer. Eigenheime sind dagegen knapp und nach wie vor gefragt. Trotz hohem Leerstand und sinkenden Renditen werden weiterhin Renditeliegenschaften realisiert. Im Umfeld von Anlagenotstand, Negativzins, Leerständen und sinkenden Einnahmen lohnt sich für Vermieter und Investoren ein Blick auf Plattformen für Kurzzeitvermietungen wie Airbnb.

Das herrschende Tiefzinsumfeld prägt nach wie vor die Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes. Institutionelle und private Investoren bauen munter neue Renditeliegenschaften – und das oft am falschen Ort. Im Markt für selbstgenutztes Wohneigentum halten die niedrigen Zinsen die Wohnkosten tief. So bleibt kaufen gegenüber mieten kostenmässig attraktiver. Die Preise für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum haben im dritten Quartal 2019 erneut neue Allzeithochs erreicht. Innerhalb eines Jahres haben sich Häuser um 6 Prozent verteuert, Eigentumswohnungen um über 2 Prozent, wie die Studie «Immobilien Schweiz» von Raiffeisen Economic Research festhält.

Kapital fliesst in Renditeliegenschaften

Die Märkte für Wohneigentum und Renditeliegenschaften entwickeln sich sehr unterschiedlich. Die neueste Leerwohnungserhebung des Bundesamts für Statistik zeigt, dass die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen innert fünf Jahren um 56 Prozent zugenommen hat, diejenige der zum Verkauf stehenden Immobilien um 14 Prozent. Mit 62'500 Objekten sind heute rund fünfmal mehr Mietwohnungen wie Eigenheime unbewohnt. Im Mietwohnungsmarkt liegt nach Berechnungen von Raiffeisen die Leerwohnungsquote bei über 2,6 Prozent, im Eigenheimsegment bei niedrigen 0.6 Prozent.

Die kantonalen Unterschiede sind gross: In Solothurn stehen 6,7 Prozent der Mietwohnungen leer, im Wallis 5.4 und im Thurgau 4,8 Prozent. Am tiefsten ist die Leerstandsziffer in Zug (0,59 %), Genf (0,61 %) und Zürich (1,15 %). Trotz steigender Leerstände werden viele neue Renditeliegenschaften gebaut. Im Markt für selbstbewohntes Wohneigentum sind die Käufer wegen den geltenden Eigenmittel- und Tragbarkeitsanforderungen stark eingeschränkt. Die Nachfrage nach Eigenheimen wird wegen regulatorischen Vorgaben somit klein gehalten. «Das im Negativzinsumfeld renditesuchende Kapital fliesst weiter stärker in den Mietwohnungsmarkt als in den Eigenheimmarkt. Leerstände und Risiken im Mietwohnungsmarkt sind also hausgemacht», erklärt Raiffeisen-Chefökonom Martin Neff.

Bei Airbnb-Anbietern steht Rendite im Zentrum

Die hohen und weiter steigenden Leerstände zeigen: Im Immobilienmarkt ist viel Potenzial für eine effizientere Nutzung der knappen und teuren Ressource «Raum» vorhanden. Dies hat die aus San Francisco stammende Firma Airbnb erkannt und mit ihrer Geschäftsidee der kurzfristigen Vermietung von Wohnungen die Welt erobert. Auch in der Schweiz ist der Airbnb-Markt auf einem dynamischen Wachstumskurs. Die Anzahl angebotener Objekte beläuft sich hierzulande mittlerweile auf fast 60'000. Das Angebot hat sich damit innert drei Jahren verdoppelt.

Pro Monat vermittelt Airbnb heute über 450'000 Logiernächte in der Schweiz. Fast 80 Prozent der Gäste kommen dabei aus dem Ausland. Mehr als zwei Drittel der Airbnb-Buchungen erfolgen in alpinen Tourismusregionen. Insbesondere der Kanton Wallis kann als wahre Airbnb-Hochburg bezeichnet werden. In

Veysonnaz, Nendaz und im Saastal wird bereits über ein Viertel des Wohnungsbestandes zur Kurzzeitmiete angeboten. In diesen Tourismusregionen werden vor allem Ferienwohnungen angeboten.

War der Grundgedanke von Airbnb zunächst das Teilen und die effiziente Nutzung von ungenutztem Wohnraum, wird die Plattform heute vermehrt für kommerzielle Interessen genutzt. Die Mehrzahl der Angebote stammt heute von Anbietern, die mehr als eine Wohnung inserieren. «Die fortschreitende Professionalisierung zeigt, dass sich mit Airbnb Geld verdienen lässt», stellt Neff fest. Die Rentabilität der Kurzzeitvermietung ist neben dem Umsatz auch vom Kaufpreis einer Wohnung abhängig. Regional gibt es aufgrund unterschiedlicher touristischer Attraktivität und abweichender Immobilienpreise grosse Renditeunterschiede.

Raiffeisen hat anhand des Kaufs und der anschliessenden Vermietung einer typischen 2-Zimmer-Wohnung die erzielbare Rendite berechnet. Im Berner Oberland beträgt die Eigenkapitalrendite hohe 14 Prozent, in der Stadt Zürich muss man sich wegen des hohen Preisniveaus mit 3 Prozent begnügen. Mit der Kurzzeitvermietung wird meist mehr verdient als mit der Langzeitmiete. Deshalb besteht in Städten mit Wohnungsknappheit die Gefahr, dass dem Mietwohnungsmarkt Wohnungen entzogen werden und sich die Wohnungsnot verschärft. «Solche negativen externen Effekte haben in anderen Ländern teilweise zu einer verschärften Regulierung geführt», warnt Martin Neff vor den negativen Folgen des Airbnb-Booms.

Download Studie «Immobilien Schweiz»

Die Studie «Immobilien Schweiz» bietet jedes Quartal eine ausführliche Lagebeurteilung des Schweizer Wohnimmobilienmarkts. Die Studie zum 4. Quartal 2019 sowie weitere Informationen gibt es auf www.raiffeisencasa.ch.

Auskünfte: Medienstelle Raiffeisen Schweiz
071 225 84 84, medien@raiffeisen.ch

Martin Neff, Chefökonom Raiffeisen Schweiz
044 226 74 58, martin.neff@raiffeisen.ch

Raiffeisen: drittgrösste Bankengruppe in der Schweiz

Die Raiffeisen Gruppe ist die führende Schweizer Retailbank. Die dritte Kraft im Schweizer Bankenmarkt zählt rund 1,9 Millionen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 3,5 Millionen Kundinnen und Kunden. Die Raiffeisen Gruppe ist an 861 Standorten in der ganzen Schweiz präsent. Die 229 rechtlich autonomen und genossenschaftlich organisierten Raiffeisenbanken sind in der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft zusammengeschlossen. Diese hat die strategische Führungsfunktion der gesamten Raiffeisen Gruppe inne. Mit Gruppengesellschaften, Kooperationen und Beteiligungen bietet Raiffeisen Privatpersonen und Unternehmen ein umfassendes Produkt- und Dienstleistungsangebot an. Die Raiffeisen Gruppe verwaltete per 30.6.2019 Kundenvermögen in der Höhe von 204 Milliarden Franken und Kundenausleihungen von rund 191 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekengeschäft beträgt 17,5 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 235 Milliarden Franken.

Medienmitteilung abbestellen:

Bitte schreiben Sie an medien@raiffeisen.ch, wenn Sie unsere Mitteilungen nicht mehr erhalten möchten.