

Medienmitteilung

Wohneigentum wird immer mehr zum Privileg

St.Gallen, 15. August 2019. Für viele Schweizerinnen und Schweizer rückt der Traum vom Eigenheim immer weiter in die Ferne. 71 Prozent der Schweizer Bevölkerung haben zu wenig Vermögen, um sich ein typisches Einfamilienhaus leisten zu können. Eine noch grössere Hürde stellt aber die kalkulatorische Tragbarkeit dar: In fast allen Schweizer Gemeinden verdient die Mehrheit der Haushalte zu wenig, um sich in der Nähe ein Einfamilienhaus kaufen zu können.

Auch in der ersten Hälfte des Jahres 2019 lässt sich bei den Eigenheimpreisen ein anhaltender Trend beobachten: Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen steigen immer weiter in die Höhe. Gegenüber dem ersten Quartal sind die Preise für Einfamilienhäuser zwar um -0,8 Prozent leicht zurückgegangen, im Vergleich zum zweiten Quartal des Vorjahres sind sie aber um rund 5 Prozent gestiegen. Der Trend zu immer teurer werdendem Wohneigentum zeigt sich auch beim Stockwerkeigentum mit einem Preisanstieg von 1,6 Prozent. Die rekordhohen Preise sind die Folge einer durch tiefe Zinsen getriebenen Nachfrage und eines knappen Angebots.

Anstieg in Innerschweiz und Ostschweiz am höchsten

«Aktuell gibt es keine Anzeichen, welche auf eine starke Zunahme des Angebotes deuten würden. Wir rechnen daher weiterhin mit steigenden Preisen am schweizerischen Eigenheimmarkt», prognostiziert Raiffeisen-Chefökonom Martin Neff in der aktuellen Studie «Immobilien Schweiz». Die Preissteigerung beim Wohneigentum lässt sich in allen Schweizer Regionen feststellen. Bei den Einfamilienhäusern waren die Preisanstiege in den letzten vier Quartalen in der Innerschweiz (+7,7 %), der Ostschweiz (+7 %) und Bern (+6,4 %) am höchsten. In der Westschweiz sind die EFH-Preise unverändert geblieben. Beim Stockwerkeigentum hingegen liegt die Westschweiz mit einem Preiswachstum von 5,6 Prozent vor der Innerschweiz (+5,5 %) und der Genferseeregion (+5,3 %) an der Spitze.

Obwohl der Erwerb von Wohneigentum aufgrund der historisch tiefen Zinsen noch nie so attraktiv war wie heute, wird es für grosse Teile der Schweizer Bevölkerung aber immer schwieriger, sich den Traum von eigenen vier Wänden zu erfüllen. «Die regulatorischen Beschränkungen und die rasante Preisentwicklung zwingen potenzielle Interessenten dazu, immer mehr Eigenkapital aufbringen und immer höhere Einkommen erzielen zu müssen, um überhaupt eine Hypothekarfinanzierung zu erhalten», erklärt Martin Neff. Gemäss der Studie «Immobilien Schweiz» variiert der Anteil Personen mit ausreichendem Vermögen für den Einfamilienhauskauf je nach Kanton zwischen 18 und 44 Prozent. Am ehesten können sich Personen in den Kantonen Uri (44 %), Appenzell Innerrhoden und Graubünden (je 42 %) sowie Appenzell Ausserrhoden und Nidwalden (je 39 %) das typische Einfamilienhaus leisten, am wenigsten in Freiburg (20 %), Basel-Stadt, Solothurn (je 19 %) sowie Genf (18 %).

Kalkulatorische Tragbarkeit als grosse Hürde

Beim Eigenheimwunsch erweist sich die kalkulatorische Tragbarkeitsberechnung in den meisten Fällen als schwierige bis unüberwindbare Hürde. So muss für den Erwerb eines Einfamilienhaus zum Preis von einer Million Franken (bei 200'000 Franken Eigenkapital) das Jahreseinkommen mindestens 176'000 Franken betragen. Erst ab diesem Einkommen ist sichergestellt, dass die im Selbstregulatorium der Banken verwendeten kalkulatorischen Hypothekarzinsen von 5 Prozent sowie 1 Prozent des Belehnungswertes für Amortisation und Unterhalt ein Drittel des Haushaltseinkommens nicht übersteigen.

Die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt hat Auswirkungen auf die Eigentumsquote. Nach einem Rekordhoch von 47,6 Prozent im Jahre 2013 sank der Anteil Haushalte, der in selbstgenutztem Wohneigentum lebt, gemäss Daten der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (SAKE) bis 2016 auf 44 Prozent. Bis heute verweilt die Eigentümerquote auf diesem tiefen Niveau. Die höheren Eigentümeranteile im Vergleich zur Eigentumsquote des Bundesamts für Statistik lassen sich durch eine unterschiedliche Messmethode erklären. Die Schweiz bleibt hinsichtlich Wohneigentumsquote mit Abstand das Schlusslicht in Europa.

Download Studie «Immobilien Schweiz»

Die Studie «Immobilien Schweiz» bietet jedes Quartal eine ausführliche Lagebeurteilung des Schweizer Wohnimmobilienmarkts. Die Studie 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. Die Raiffeisen Gruppe ist an 880 Standorten in der ganzen Schweiz präsent. Die 246 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 31.12.2018 Kundenvermögen in der Höhe von 196 Milliarden Franken und Kundenausleihungen von rund 188 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekengeschäft beträgt 17,6 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 225 Milliarden Franken.

Medienmitteilung abbestellen:

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