

Medienmitteilung

Teurer Umzug in der Stadt: Mieter zahlen im Schnitt 35 Prozent mehr

Attraktive Neubauwohnungen ausserhalb der Zentren ziehen immer mehr Mieter aus Städten und lokalen Altbauwohnungen an. Besitzer von Altbauwohnungen geraten dadurch unter Zugzwang – sie werden auf Dauer um Sanierungen oder Preiskonzessionen nicht mehr herumkommen. Derweil steigen die Preise von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum weiter an, was vielen Schweizern den Wechsel ins im Vergleich zur Miete günstigere Wohneigentum verunmöglicht.

St.Gallen, 13. Februar 2020. Die Eigenheimpreise haben auch 2019 zugelegt. Bei den Einfamilienhäusern betrug der Anstieg trotz leicht rückläufiger Preise im vierten Quartal fast 4 Prozent. Die Preise für Stockwerkeigentumswohnungen stiegen 2019 um knapp 1%, allerdings nicht mit der Dynamik der Vorjahre. Die Entwicklung ist dem Zusammenspiel zweier Faktoren geschuldet. Erstens ist seit gut drei Jahren die Projektionstätigkeit im Eigentumssegment rückläufig. Die dadurch herbeigeführte Verknappung des Angebotes treibt die Preise weiter in die Höhe. Zweitens gilt aufgrund der anhaltend rekordtiefen Finanzierungskosten nach wie vor, dass Eigentum finanziell deutlich attraktiver ist als Miete. Für eine durchschnittliche 3- bis 4,5-Zimmerwohnung sind Einsparungen der Wohnkosten von 20 Prozent möglich.

Dynamische Preisentwicklung

Tatsächlich können aber Haushalte mit tieferen Einkommen und Vermögen das Sparpotenzial vom Wechsel von der Miete ins Eigentum nicht nutzen. Die regulatorischen Tragbarkeits- und Eigenmittelanforderungen werden von Quartal zu Quartal für noch mehr Mieter zur unüberwindbaren Hürde, weil deren Haushaltseinkommen nicht mit der Preisentwicklung mithalten kann. Dies verringert die effektive Nachfrage nach Wohneigentum und setzt der zinsgetriebenen Preisentwicklung Grenzen. Gleichzeitig fliesst immer mehr renditesuchendes Kapital in den Markt für Renditeobjekte, was dazu führt, dass der Mietwohnungsbau den Bau von Eigentumsobjekten immer mehr verdrängt. Stark gestiegene Liegenschaftspreise, hohe Leerstände und sinkende Angebotsmieten zeugen deutlich von der Verlagerung der Aktivitäten vom Eigenheim- in den Renditeliegenschaftsmarkt.

Altbauten konkurrenzfähig machen

Im Markt für Renditeliegenschaften sind aufgrund der anhaltend hohen Bautätigkeit ausserhalb der grossen Zentren spannende Anpassungsprozesse zu beobachten. Innerhalb der peripheren Gemeinden mit erhöhten Leerständen spielen sich derzeit Verlagerungsprozesse vom Altbaubestand in moderne und komfortable Neubauprojekte ab. Diese sind aufgrund sinkender Angebotsmieten attraktiver geworden. Für einen nur geringen Aufpreis können viele Einheimische ihrer in die Jahre gekommenen Mietwohnung den Rücken kehren und in einen zeitgemässen Neubau einziehen. «Besitzer älterer Liegenschaften sind jetzt gefordert, wollen sie, dass ihre Objekte konkurrenzfähig bleiben. Konzessionen beim Mietzins oder aufwändige Sanierungen werden nötig», erklärt Martin Neff, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz.

Städter zieht es aus der Stadt

Städter ziehen vermehrt in periphere, gut erschlossene und ländliche Gemeinden um. Betrachtet man jeweils nur die inländische Wohnbevölkerung, ziehen mehr Menschen aus der Stadt weg als in die Stadt. Die Städte wachsen nur noch durch den Zustrom von Zuwanderern mit geringen Kenntnissen des lokalen Immobilienmarktes. Ist ein Städter zum Umzug gezwungen, muss er für die neue Stadtwohnung eine viel höhere Miete bezahlen als für seine alte Wohnung. In den fünf grössten Schweizer Städten zahlt er für die neue Stadtwohnung durchschnittlich 35 Prozent mehr.

Zieht er in die Agglomeration oder aufs Land, kann er nicht nur seine Mietkosten senken, sondern seine Lebensqualität durch eine neuere und grössere Wohnung sogar steigern. «Kein Wunder entscheiden sich viele für den Wegzug aus der Stadt», folgert Martin Neff. «Der Unterschied ist dabei umso grösser, je länger man in seiner Wohnung gelebt hat. Dies ist eine Folge des Mietrechts, das in vielen Teilen der Schweiz zur Entstehung einer grossen Schere zwischen Bestandes- und Angebotsmieten geführt hat.»

Büromarkt durch Teilzeitarbeit unter Druck

Die Immobilien-Studie von Raiffeisen Schweiz beschäftigt sich ausserdem mit den Auswirkungen von Teilzeit, flexiblen Arbeitszeiten und Homeoffice auf dem Büromarkt. Verstärkt wird dieser branchenübergreifende Trend zu modernen Arbeitsbedingungen zusätzlich durch die internetbasierte Plattformarbeit. Zurückzuführen ist die Zunahme ebenfalls auf die Erwerbsbeteiligung der Frauen, die vergleichsweise mehr Teilzeit arbeiten als Männer. Teilzeitpensen mit 80 Prozent und mehr sind aber auch bei Männern immer häufiger gefragt. Nur jeder Dritte hat noch ein Einzelbüro. Martin Neff ist überzeugt: «Die Auslastung des Büromarkts wird unweigerlich sinken.»

Der Büromarkt allerdings ist träge. Bisher wird meist weiterhin jedem Mitarbeitenden ein fixer Büroplatz zugewiesen, egal wie oft er diesen tatsächlich braucht. Dies hat die Büronachfrage in der jüngeren Vergangenheit stark beflügelt. Dieser Effekt dürfte künftig wegfallen. Mittelfristig werden die bestehenden Überkapazitäten durch die derzeit noch tiefe Auslastung der Arbeitsplätze durch Optimierungsmassnahmen abgebaut. Denn immer mehr Arbeitnehmende setzen auf flexible Arbeitszeiten mit Desksharing, was die Anzahl Arbeitsplätze reduziert. Die Nachfrage nach Büroflächen wird dadurch abnehmen, auch wegen dem Aufkommen von Cloud- und Gigwork, der internetbasierten Plattformarbeit. «Crowdarbeiter arbeiten mit maximaler Flexibilität und nur dann, wann sie wollen. Und vor allem wo sie wollen», kommt Martin Neff zum Schluss. Der Chefökonom folgert, dass sich Plattformarbeit für den Büromarkt disruptiv auswirken wird: «Die Büroimmobilienbranche tut gut daran, die Entwicklungen genau im Auge zu behalten.»

Download Studie «Immobilien Schweiz»

Die Studie «Immobilien Schweiz» bietet jedes Quartal eine ausführliche Lagebeurteilung des Schweizer Wohnimmobilienmarkts. Die Studie zum 1. Quartal 2020 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 Hypothekargeschäft 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.