

Medienmitteilung

Wohneigentum wird mehr und mehr zum Privileg

- **Schweizerinnen und Schweizer können sich in immer späteren Lebensphasen Wohneigentum leisten.**
- **Im internationalen Vergleich kann in der Schweiz mit einem Wechsel von der Miete ins Eigentum mit am meisten gespart werden.**
- **Trotz Erschwinglichkeit beim Immobilienkauf ist die Wohneigentumsquote im Vergleich mit den Nachbarländern hierzulande rekordtief.**
- **Im Markt für Gastronomieflächen zeigen sich erste Zeichen der Entspannung.**

St.Gallen, 20. Mai 2021. Der Wunsch nach Wohneigentum ist in der Schweiz auch in der anhaltenden Pandemie ungebrochen stark. Die wenigen zum Verkauf stehenden Objekte erfreuen sich weiterhin einer sehr regen Nachfrage. Dies treibt die Preise weiter in die Höhe. So haben die Raiffeisen Transaktionspreisindizes mit einem Anstieg von 1,9 Prozent für Einfamilienhäuser und 0,8 Prozent für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorquartal erneut Höchststände erreicht.

Was langjährige Wohneigentümer freut, erschwert künftigen Eigentümern den Zugang zu den eigenen vier Wänden immer mehr. Vor allem für jüngere Eigenheimkäufer sind Finanzierungen vielfach nur noch ausserhalb der besten Lagen möglich. Zudem steigen aufgrund der sehr hohen Tragbarkeitshürden die Einkommens- und Eigenkapitalanforderungen überproportional stark an. «Wer nicht bereits wohlhabend ist oder über Erbvorbezüge an Kapital gelangen kann, wird erst in einer späteren Lebensphase eigentumsfähig. Um die eigenen Kinder im Einfamilienhaus aufwachsen zu sehen, wird es dann aber für einige zu spät sein», sagt Martin Neff, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz.

Blick über die Landesgrenze

Das Raiffeisen Economic Research wirft in der jüngsten Ausgabe seiner Publikation «Immobilien Schweiz» einen Blick über die Landesgrenzen hinaus. Dieser fördert äusserst spannende Erkenntnisse über unseren Immobilienmarkt zutage. Obwohl die Preise seit 25 Jahren praktisch nur die Richtung nach oben kennen, sind die Eigentumspreise in der Schweiz – im Verhältnis zu den hohen Einkommen – nicht besonders hoch. Im Vergleich mit den Nachbarländern steht die Schweiz sogar am besten da. Nur rund achteinhalb Jahre muss ein Haushalt hierzulande theoretisch arbeiten, um so viel zu verdienen, wie eine durchschnittlich Eigentumswohnung kostet. In Deutschland sind es über neun Jahre, in Österreich über zehn und in Frankreich sogar 13.

Zudem kann mit einem Umzug von der Miet- in die Eigentumswohnung in der Schweiz – verglichen mit anderen Ländern – mit am meisten Geld gespart werden. Trotz dieser hohen Attraktivität von Wohneigentum weist die Schweiz mit rund 36 Prozent die mit Abstand kleinste Wohneigentumsquote aller untersuchten Länder auf. Dies liegt darin begründet, dass die Schweiz im politischen Spannungsfeld zwischen Wohneigentumsförderung und Systemstabilität im internationalen Vergleich stärker auf Sicherheit setzt. Letztlich führt dies dazu, dass Wohneigentum hierzulande immer mehr zum Privileg wird. «Im herrschenden Tiefzinsumfeld bleibt vielen, vor allem jüngeren Mittelstandshaushalten, so die Erschliessung eines beträchtlichen Einsparpotenzials verwehrt», stellt Martin Neff fest.

Mietwohnungsmarkt auf gewohntem Kurs

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt folgt in dieser historischen Krise seinem bereits vor Corona eingeschlagenen Pfad weiter. Durch die sinkenden Angebotsmieten, weiter wachsende Leerstände und die mittlerweile sehr hohen Liegenschaftspreise stehen die Renditen von Wohnliegenschaften bereits seit längerem unter Druck. Obwohl sich

Investitionen im Mietwohnungsmarkt noch immer lohnen, reagieren die Marktteilnehmer seit einiger Zeit mit einer Reduktion neuer Baugesuche auf diese Bedingungen. Der geplante Wohnungsbau ist dabei seit den Höchstständen 2017 über alle Gemeindetypen mit rund 45 Prozent relativ gleichmäßig verteilt zurückgegangen. «Es stellt sich die Frage, ob der rückläufige Wohnungsbau wirklich die richtigen Gebiete betrifft. Denn die Stadt ist, trotz vermeintlichem Attraktivitätsverlust durch Corona, nach wie vor ein sehr beliebtes Pflaster. Mit harten Fakten lässt sich die verbreitete These der grossen Corona-Stadtflucht nicht belegen», erklärt Neff.

Etwas optimistischere Gastronomen und Hoteliers

Das Gastgewerbe gehört zu den am stärksten und längsten durch die Coronakrise betroffenen Wirtschaftszweigen. Dank der staatlichen Unterstützung konnten krisenbedingte Konkurse selbst in der Gastronomie und der Hotellerie bisweilen mehrheitlich unterbunden werden. Im Vergleich zu 2019 mussten im letzten Jahr gar 21 Prozent weniger Gastronomen Konkurs anmelden. Der Markt für Gastronomieflächen und Hotels zeigt sich folglich (noch) nicht sonderlich von COVID-19 beeindruckt. Bisher kann keine Zunahme der Leerstände oder spürbarer Druck auf die Mietpreise ausgemacht werden.

Insgesamt scheinen sowohl die meisten Mieter als auch Vermieter von Restaurants und Hotels, dank der helfenden Hand des Staates, bisher mit einem blauen Auge durch die Krise gekommen zu sein. Ganz spurlos ging die Krise am Markt für Restaurants und Hotels aber nicht vorbei. So scheinen einige Gastronomen und Hoteliers ihr Geschäft früher oder später doch noch an den Nagel hängen zu müssen. Davon zeugt die deutliche Zunahme von Online-Anzeigen für zum Verkauf oder zur Vermietung ausgeschriebener Objekte im Verlauf der Krise. «Aktuell zeichnet sich aber eine scheu aufkommende Zuversicht ab. Die Positionierung für die Zeit nach der Pandemie hat bereits begonnen», stellt Martin Neff fest.

Die Studie «Immobilien Schweiz» bietet jedes Quartal eine ausführliche Lagebeurteilung des Schweizer Immobilienmarkts. Die aktuelle 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 Genossenschaftlerinnen und Genossenschafter sowie 3,6 Millionen Kundinnen und Kunden. Die Raiffeisen Gruppe ist an 824 Standorten in der ganzen Schweiz präsent. Die 225 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 31.12.2020 Kundenvermögen in der Höhe von 224 Milliarden Franken und Kundenausleihungen von rund 200 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekargeschäft beträgt 17,6 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 260 Milliarden Franken.

Medienmitteilung abbestellen:

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