

## Medienmitteilung

### Eigenheimträume platzen, nicht aber die Immobilienblase

- **Seit 20 Jahren steigen die Eigenheimpreise – und es ist kein Ende in Sicht.**
- **Noch immer treiben fundamentale Faktoren und nicht Spekulation die Preise, weshalb die Immobilienblase nicht platzen wird.**
- **Während Immobilienbesitzerinnen und -besitzer von tiefen Wohnkosten und hohen Wertsteigerungen profitieren, werden immer breitere Gesellschaftsschichten vom Eigenheimmarkt ausgeschlossen.**
- **Die Wohneigentumsquote geht nach einem jahrzehntelangen Anstieg wieder zurück. Die Schweiz wird wieder vermehrt zum Mietervolk.**

St.Gallen, 30. November 2021. Der seit den 1990er-Jahren anhaltende Schweizer Wohneigentumsboom ist zu Ende. Dies zeigt die neueste Studie «Der ausgeträumte Traum der eigenen vier Wände» des Raiffeisen Economic Research. Bis Mitte des letzten Jahrzehnts waren nicht nur die Eigenheimpreise jahrelang gestiegen, auch die Eigentumsquote nahm stetig an. Immer mehr Haushalte wurden Wohneigentümer. Mittlerweile hat sich der Wohneigentumsmarkt durch die Auswirkungen des langanhaltenden Tiefzinsumfeld aber deutlich gewandelt. «Zwar steigen die Immobilienpreise noch immer, im völlig ausgetrockneten Markt verbauen die extrem hohen Preise und die hohen regulatorischen Hürden der grossen Mehrheit der Schweizer heute aber den Traum der eigenen vier Wände. Am Eigenheimmarkt boomen heute nur noch die Preise», erklärt Martin Neff, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz.

### 20 Jahre ungebremste Preisanstiege

Zu Beginn der 1990er-Jahre wurde die Schweiz durch das Platzen einer Immobilienblase in eine lange und tiefe Rezession gestürzt. Nach schmerzhaften Strukturreformen im Bank-, Bau-, und Immobilienwesen setzte kurz vor der Jahrtausendwende dann ein regelrechter Wohneigentumsboom ein. Ein beachtliches Wirtschaftswachstum, eine starke Zuwanderung und die Eigentumsfähigkeit breiter Bevölkerungsschichten schickten die Immobilienpreise auf einen beispiellosen Wachstumskurs. Selbst die Wirtschafts- und Finanzkrisen zu Beginn des neuen Jahrtausends konnten der Preisentwicklung nichts anhaben. Immer tiefere Finanzierungskosten trieben dabei die Nachfrage. Selbst mehrere regulatorische Eingriffe konnten dem nicht entgegenwirken. Bis heute wird der anhaltende Preisschub durch ein immer knapper werdendes Angebot zusätzlich befeuert. «Selbst während der Corona-Pandemie zeigen sich die Eigenheimpreise völlig unbeeindruckt von den historisch einmaligen ökonomischen und gesellschaftlichen Verwerfungen», stellt Neff fest.

### Platzt die Blase bald?

Die jahrelange ultraexpansive Geldpolitik der Zentralbanken hat damit auch am Schweizer Immobilienmarkt ihre Spuren hinterlassen. Im Umfeld von bereits stark aufgeblähten Vermögenspreisen steigen auch die Eigenheimpreise immer weiter. In der öffentlichen Debatte wird dies gerne zum Anlass genommen, das baldige Platzen einer Immobilienblase herauf zu beschwören. Allerdings sagt das absolute Preisniveau isoliert betrachtet sehr wenig über den Zustand und allfällige Gefahren am Markt aus. Eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst die Preisentwicklung und es bestehen komplexe Wechselwirkungen mit anderen Märkten, welche die Entwicklung am Markt deutlich relativieren.

So haben in den letzten 20 Jahren nicht nur die Immobilienpreise zugelegt, wir haben auch ein starkes Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum erlebt. Immer mehr Menschen brauchen in der Schweiz immer

mehr Wohnraum – und das am liebsten in Form von Eigentum. Die durch tiefe Finanzierungskosten befeuerte und primär durch Selbstnutzer getriebene Nachfrage steht einem äusserst knappen Angebot gegenüber. Dass im herrschenden Anlagenotstand auf den wenigen Baulandparzellen vor allem Mietwohnungen gebaut werden, verschärft die Knappheit weiter. «Das herrschende Preisniveau und die starke Aufwärtsdynamik sind noch immer fundamental begründbar und werden nicht durch Spekulation getrieben. Auch wenn der Eigenheimmarkt mittlerweile stark aufgebläht ist, wird diese Blase nicht platzen», unterstreicht Martin Neff.

### **Wohlhabende profitieren, Mittelstand verliert**

Nach 20 Jahren ungebremsster Preissteigerungen ist der Eigenheimtraum für breite Bevölkerungsschichten heute also ausgeträumt. Die meisten Haushalte können die mit den Preisen stark gewachsenen Finanzierungshürden aus eigener Kraft nicht mehr überwinden. Vor allem die kalkulatorische Tragbarkeit erlaubt faktisch nur noch sehr einkommensstarken Haushalten eine Eigenheimfinanzierung. «Wer nicht bereits über viel Kapital verfügt oder über Erbschaften an solches gelangen kann, hat kaum realistische Aussichten, heute noch Eigentümer zu werden», so Neff.

Eine sich wandelnde Eigentümerstruktur und immer sichtbarere Ausweicheffekte zu weniger attraktiven Objekten und Lagen sind die Folge dieser Entwicklung. Während bestehende Immobilienbesitzer und wohlhabende Haushalte stark von den Entwicklungen am Immobilienmarkt profitieren, werden grosse Teile der Schweizer Gesellschaft heute von diesem Markt ausgeschlossen. Jüngere und weniger wohlhabende Haushalte können somit nicht von den deutlich tieferen Wohnkosten und potenziellen Wertsteigerungen, welche der Eigenheimbesitz ermöglicht, profitieren. «Die herrschende Eigenheimmarktregulierung sorgt heute für einen verstärkten Vermögenstransfer von ungebildet zu gebildet, von jung zu alt, sowie von arm zu reich.» folgert Martin Neff.

### **Der Wohneigentumsboom ist zu Ende**

Während die Preisentwicklung am Eigenheimmarkt ungebremsst anhält, zeigen sich andernorts mittlerweile deutliche Anzeichen dafür, dass der langanhaltende Wohneigentumsboom in der Schweiz zu Ende ist. So schränken die hohen Preise und regulatorischen Hürden das Eigentümerpotential mittlerweile massiv ein. Gleichzeitig sind zum Kauf verfügbare Objekte sehr rar und im harten Konkurrenzkampf um das knappe Bauland werden kaum neue Eigentumsobjekte gebaut. «Der mittelständische Eigenheimtraum ist Opfer einer ultraexpansiven Geldpolitik, einer restriktiven Raumplanung und des herrschenden regulatorischen Umfelds geworden. Eine seit einigen Jahren wieder sinkende Eigentumsquote ist die Folge dieser Entwicklung,» meint Martin Neff.

An dieser gesellschaftlich unbefriedigenden Situation wird sich so rasch nichts ändern. Die anhaltend tiefen Zinsen werden auch künftig dafür sorgen, dass die wenigen zum Verkauf stehenden Eigentumsobjekte regen Absatz finden. Selbst eine mögliche Angebotszunahme durch vermehrt verkaufswillige Babyboomer dürfte nur zu einer marginalen Marktentspannung führen. «Angesichts der unerwünschten gesellschaftlichen Nebenwirkungen dieser Entwicklung ist eine offene, unvoreingenommene öffentliche Diskussion über die Zukunft des Schweizer Wohneigentums dringend angesagt. Ohne starken politischen Willen und die Akzeptanz gewisser systemischer Risiken und gesellschaftlicher Kosten werden sich die aktuellen Entwicklungen ungebremsst fortsetzen und Wohneigentum wird noch mehr zum Privileg», bilanziert Neff.

**Auskünfte:** Medienstelle Raiffeisen Schweiz  
071 225 84 84, [medien@raiffeisen.ch](mailto:medien@raiffeisen.ch)  
Martin Neff, Chefökonom Raiffeisen Schweiz  
044 226 74 58, [martin.neff@raiffeisen.ch](mailto: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 1,95 Millionen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 3,6 Millionen Kundinnen und Kunden. Die Raiffeisen Gruppe ist an 823 Standorten in der ganzen Schweiz präsent. Die 219 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 30.06.2021 Kundenvermögen in der Höhe von 236 Milliarden Franken und Kundenausleihungen von rund 203 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekengeschäft beträgt 17,5 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 281 Milliarden Franken.

#### **Medienmitteilung abbestellen:**

Bitte schreiben Sie an [medien@raiffeisen.ch](mailto:medien@raiffeisen.ch), wenn Sie unsere Mitteilungen nicht mehr erhalten möchten.