RAIFFEISEN

Medienmitteilung

Knapper Boden, unbegrenzte Geldmenge

- **Ein Eigenheim schützt nur in einer sehr langfristigen Perspektive tatsächlich vor Inflation.**
- **Dem krisenresistenten Mietwohnungsmarkt dürfte selbst ein nachhaltiger Inflationsschub wenig anhaben.**
- **Die Preise für das knappe Bauland steigen in der Schweiz immer weiter in die Höhe.**

St.Gallen, 12. August 2021. Mit der Entschärfung der epidemiologischen Lage und der gesellschaftlichen Wiedereröffnung ist auch die Weltwirtschaft aus ihrem Dornröschenschlaf erwacht. Wie die Lieferengpässe diverser Rohstoffe zeigen, passiert dies aber nicht völlig reibungslos. Mit den Preisexplosionen einiger Güter in den Warenkörben der privaten Haushalte, vor allem in den USA, taucht nun ein fast schon totgeglaubtes Gespenst wieder auf. Inflation ist in aller Munde. Auch wenn es sich dabei nur um vorübergehende Preisspitzen handeln dürfte, hat das Raiffeisen Economic Research die Diskussion zum Anlass genommen, sich mit den Zusammenhängen zwischen der Teuerung und dem Immobilienmarkt detailliert auseinanderzusetzen.

Realwert-Mythos Eigenheim

Die Preisanstiege beim Wohneigentum haben sich in der Coronakrise nochmals beschleunigt. Im Vorjahresvergleich sind Einfamilienhäuser um über 6 Prozent und Eigentumswohnungen um fast fünf Prozent teurer geworden. Nach wie vor treiben tiefe Zinsen, die preisliche Attraktivität von Wohneigentum im Vergleich zur Miete und ein äusserst knappes Angebot die Preise in die Höhe. «Trotz rekordhoher Preise fehlt für eine Blase am Eigenheimmarkt aber das spekulative Element. Die Nachfrage wird weiterhin primär durch Selbstnutzer getrieben», erklärt Martin Neff, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz. Viele Eigenheimkäufer erhoffen sich neben den finanziellen Vorteilen mit dem Realwert Immobilie auch Schutz vor Inflation. Allerdings zeigt die Preisentwicklung der letzten 50 Jahre, dass die Eigenheimpreise nicht automatisch mit den Teuerungsraten steigen. «Kurz- und mittelfristig kann der Inflationseffekt durch andere Faktoren überlagert werden. Nur in der sehr langen Perspektive schützt das Eigenheim tatsächlich vor Inflation», stellt Martin Neff fest.

Krisenresistenter Mietwohnungsmarkt

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt hat seine sanfte Landung während der Covid-19-Pandemie fortgesetzt. Selbst die grösste wirtschaftliche und gesellschaftliche Krise der jüngeren Geschichte konnte ihn nicht aus der Bahn werfen. Auch ein nachhaltiger Anstieg der Inflation mit steigenden Zinsen könnte diesen Markt kaum in Schieflage bringen. Denn das herrschende Referenzzinssatz-Regime würde einen abrupten Anstieg der Mietpreise verhindern. Zudem dürfte die Weitergabe höherer Finanzierungskosten oder Baupreise im aktuellen, von erhöhten Leerständen geprägten Marktumfeld schwierig sein. «Selbst wenn die Teuerung hierzulande kräftig anziehen würde, ist weiterhin mit sinkenden Angebotsmieten zu rechnen», erklärt Martin Neff. Sinkende Mieten bei steigenden Zinsen würden sich allerdings auf die Bewertungen der Schweizer Renditeliegenschaften auswirken. Entgegen der gängigen Meinung, dass Immobilien gegen Inflation absichern, würden in diesem Fall die Preise des Realwerts Renditeliegenschaft bei aufkommender Inflation sinken. Die meisten professionellen Immobilieninvestoren dürften aber selbst ein solches Szenario dank ihres langjährigen Anlagehorizontes und deutlicher Bewertungsreserven gut überstehen.

Beschleunigter Strukturwandel im Detailhandel

Der stationäre Detailhandel hat schwierige Monate hinter sich. Geschlossene Läden und verändertes Kundenverhalten haben in einigen Segmenten zu drastischen Umsatzeinbussen geführt. Gleichzeitig hat die Krise zu einer Vergrösserung der Marktanteile der Onlinehändler geführt. Mit einem Umsatzanteil von 11,8 Prozent wurde 2020 zum ersten Mal mehr als jeder zehnte Franken beim Onlineshopping ausgegeben. Der Strukturwandel hat sich dabei besonders im bereits unter Druck stehenden Non-Food-Bereich deutlich

beschleunigt. Für Verkaufsflächen ist daher, besonders ausserhalb der besten Lagen, im Nachgang der Krise mit verstärkten Vermarktungsschwierigkeiten zu rechnen. «Wenn die staatlichen Unterstützungsmassnahmen versiegen, dürften stationäre Detailhändler wieder vermehrt in Schwierigkeiten geraten. Dass sich Non-Food-Detailhändler oder Gastronomen nach den Erfahrungen der letzten Monate um allenfalls leer werdende Flächen reissen, ist eher unwahrscheinlich», meint Martin Neff.

Das knappe Bauland wird immer teurer

Besonderes Augenmerk haben die Raiffeisen Ökonomen in der aktuellen Publikation «Immobilien Schweiz» dem wenig durchleuchteten Markt für Bauland geschenkt. Unbebautes Bauland, besonders für Wohnnutzungen, ist in der Schweiz sehr knapp. Und dies gerade dort, wo es eigentlich am dringendsten benötigt wird. Strenge regulatorische Vorgaben zum Umgang mit der begrenzten Ressource Land werden das Angebot auch künftig tief halten. Gleichzeitig sind im aktullen Tiefzinsumfeld freie Parzellen für Eigenheime und Mietwohnungen sehr gefragt, was zu deutlichen Preisanstiegen in den letzten Jahren geführt hat. Am stärksten stiegen die Preise für einen Quadratmeter Bauland in den Zentren. Die Erhöhung von rund 1'300 auf 2'200 Franken seit Anfang 2016 entspricht einem Wachstum von fast 70 Prozent.

Einzig in touristischen Gemeinden haben die grossen Baulandreserven und die deutlichen Einschränkungen des Käuferkreises durch das Zweitwohnungsgesetz zu Preisrückgängen geführt. Während die Bodenpreise in den meisten Regionen deutlich gestiegen sind, haben sich die Baupreise nur sehr leicht erhöht. «Nicht die Häuser werden in der Schweiz immer teurer, sondern eigentlich nur das Land, auf dem sie stehen», 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 Genossenschafterinnen 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.