RAIFFEISEN

**Medienmitteilung**

# Statt Überangebot droht Wohnungsnot

- **Wohnen im Eigenheim ist mit längerfristiger Finanzierung nicht mehr günstiger als das Wohnen zur Miete. Mit Geldmarkthypotheken lässt sich aber noch immer viel sparen.**
- **Die Wohnungsproduktion hält bei weitem nicht mehr mit der Nachfrage mit. Sinkende Leerstände, steigende Angebotsmieten und Wohnungsnot sind die Folge.**
- **Demografische Alterung und Individualisierung lösen Migration als wichtigsten Nachfragetreiber am Wohnungsmarkt ab.**
- **Die grösste Flüchtlingswelle der jüngeren Geschichte könnte auch für den eidgenössischen Wohnungsmarkt Folgen haben.**

*St.Gallen, 12. Mai 2022*. Die eigentlich schon seit Längerem erwartete Zinswende ist eingeläutet. Globale Inflationsängste und der Druck auf die Zentralbanken, an der Zinsschraube zu drehen, haben zu stark anziehenden Langfristzinsen geführt. Hypothekarkredite mit langen Laufzeiten haben sich deshalb selbst in der bisher von einer starken Inflation verschont gebliebenen Schweiz deutlich verteuert.

## Der finanzielle Vorteil des Wohneigentums schmilzt

Mit den gestiegenen Zinsen für längerfristige Finanzierungen ist eine mittlerweile schon fast in Stein gemeisselte Faustregel am Schweizer Eigenheimmarkt ins Wanken geraten. Eigentum ist aktuell nicht mehr automatisch günstiger als das Wohnen zur Miete. Der Wohnkostenvorteil der Wohneigentümer dreht bei einem Hypothekarzinssatz von rund 2,5 Prozent. Aktuell ist dies nur für längerfristig fixierte Hypotheken der Fall. Kredite mit kürzeren Laufzeiten haben sich in den letzten Wochen deutlich weniger stark verteuert und die Zinsen für geldmarktgebundene Hypotheken bewegen sich weiterhin auf historisch tiefem Niveau. Trotz der mittlerweile sehr hohen Preise und der steigenden Zinsen ist Wohneigentum aber weiterhin sehr gefragt.

Noch immer finden sich Finanzierungslösungen, die Kaufen deutlich günstiger als das Wohnen zur Miete machen. Zudem sorgen die diversen nicht-finanziellen Argumente dafür, dass die Schweizer Bevölkerung Wohneigentum selbst bei einem noch höherem Zinsniveau nachfragen wird. «Eine weiterhin starke Nachfrage trifft auf ein mittlerweile völlig ausgetrocknetes Angebot. Es werden kaum noch neue Eigentumsobjekte gebaut und bestehende Besitzerinnen und Besitzer verkaufen nur in Ausnahmefällen ihre Häuser und Wohnungen. In dieser Angebotssituation werden die Preise auch bei mittelfristig etwas geringerer Nachfrage weiter steigen. Die Dynamik der Preisanstiege dürfte sich höchstens allmählich leicht abschwächen», erklärt Martin Neff, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz.

## Alterung und Individualisierung treiben die Wohnungsnachfrage

Was für den Eigentumsmarkt seit Jahren gilt, war im Mietwohnungsmarkt bis vor Kurzem genau umgekehrt. Die Nachfrage hielt jahrelang nicht mit dem Angebot mit. Der eidgenössische Mietwohnungsmarkt ist letztes Jahr jedoch in eine neue Phase seines Marktzyklus getreten. Einerseits hat die Bau- und Immobilienwirtschaft angesichts der anhaltend hohen Leerstände bei der Projektion neuer Objekte schon seit längerem kräftig auf die Bremse gedrückt, was sich jetzt in einer gedrosselten Wohnungsproduktion niederschlägt. Andererseits hat sich die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten Jahren kräftig erhöht. «Für einmal kamen die Nachfrageimpulse im Einwanderungsland Schweiz aber nicht von der Migration. Demografische Alterung und der anhaltende Trend zur Individualisierung haben in den letzten Jahren die Zuwanderung still und heimlich als wichtigsten Treiber der Haushaltsbildung abgelöst», erklärt Neff.

Diese beiden Megatrends werden auch künftig dazu führen, dass hierzulande Menschen in immer kleineren Haushalten wohnen und die Zahl der Haushalte schneller wächst als die Bevölkerung. Letztes Jahr überstieg die Zahl der neu gegründeten Haushalte erstmals seit 2009 diejenige der neu erstellten Wohnungen. Sinkende Leerstände sind die logische Folge dieser Entwicklung. Und dies ist erst der Anfang. Unter Annahme konstanter Zuwanderung werden den Prognosen von Raiffeisen zufolge in diesem Jahr 51’000 zusätzliche Wohnungen nachgefragt. Fürs Jahr 2023 ergibt sich mit etwas mehr als 48'000 eine leicht tiefere, aber immer noch sehr hohe Wohnungsnachfrage. «Auch künftig wird die Wohnungsproduktion bei weitem nicht mit der Nachfrage mithalten können. Aus dem bis vor Kurzem noch herrschenden Wohnungsüberangebot könnte also schon bald eine Wohnungsnot werden», stellt Neff fest. Erstmals steigen nach jahrelangem Sinkflug die Angebotsmieten wieder, womit sich auch die Schere zwischen den Bestandes- und den Neumieten wieder öffnen dürfte.

## Ukrainische Flüchtlinge im Schweizer Wohnungsmarkt

Millionen von Ukrainerinnen und Ukrainer mussten wegen des Krieges ihre Heimat verlassen und Sicherheit in europäischen Ländern suchen. Seit Kriegsausbruch sind bereits über 48'000 Menschen aus der Ukraine in die Schweiz geflüchtet. Bisher sind die Kriegsflüchtlinge primär in Kollektivunterkünften und Privathaushalten untergebracht. Allerdings sind dies nur vorübergehende Lösungen. Der erstmals gewährte «Schutzstatus S» erlaubt den Schutzsuchenden denn auch explizit, während ihres Aufenthaltes einer Arbeit nachzugehen und dafür einen Schweizer Lohn zu erhalten. «Je länger der Krieg andauert, umso mehr Ukrainerinnen und Ukrainer dürften sich auf dem regulären Wohnungsmarkt nach einer Bleibe umschauen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass ein Teil der Geflüchteten in der Schweiz bleiben wird. Je nachdem wie sich die Situation entwickelt, kann dieser Krieg mittelfristig also durchaus Folgen für unseren Wohnungsmarkt haben», prognostiziert Neff.

Die Studie «Immobilien Schweiz» bietet jedes Quartal eine ausführliche Lagebeurteilung des Schweizer Immobilienmarkts. Die aktuelle Studie sowie weitere Informationen gibt es auf raiffeisen.ch/casa.

**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 1,96 Millionen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 3,61 Millionen Kundinnen und Kunden. Die Raiffeisen Gruppe ist an 820 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 31.12.2021 Kundenvermögen in der Höhe von 241 Milliarden Franken und Kundenausleihungen von rund 206 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekargeschäft beträgt 17,6 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 284 Milliarden Franken.

**Medienmitteilung abbestellen:**

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