

Immobilienmarkt Schweiz – Zinswende, na und?

- **Wohneigentumspreise zeigen sich völlig unbeeindruckt von der Zinswende. Unverändert günstige SARON-Hypotheken sind so gefragt wie noch nie.**
- **Nach Jahren des Überangebots steuert der Schweizer Mietwohnungsmarkt unaufhaltsam auf Knappheit zu.**
- **Verdichtung schreitet voran, aber bei weitem nicht schnell genug. Vom eingereichten Baugesuch bis zur erteilten Baubewilligung dauert es immer länger.**
- **Im Markt für virtuelle Immobilien hat sich eine Blase gebildet – und ist geplatzt.**

St.Gallen, 11. August 2022. Der Schweizer Eigenheimmarkt zeigt sich völlig unbeeindruckt von der Zinswende. Das weiterhin äusserst dünne Angebot hat dafür gesorgt, dass die Preise auch nach dem Zinsanstieg bei den längerfristigen Hypotheken weiter gestiegen sind. So haben sich Einfamilienhäuser im zweiten Quartal 2022 um 1,3 Prozent verteuert. Noch stärker war die Preisdynamik beim Stockwerkeigentum, welches einen Preisanstieg von 3,5 Prozent verzeichnete. Die gestiegenen Zinsen haben sich auf die Wahl des Finanzierungsproduktes beim Hauskauf oder der Verlängerung einer auslaufenden Hypothek niedergeschlagen. Die unverändert günstigen SARON-Hypotheken sind derzeit so gefragt wie nie zuvor. «Auch über die lange Frist war die Geldmarkthypothek in der Vergangenheit die günstigste Finanzierung. Gegenüber 10-jährigen Festhypotheken betrug die Einsparung seit 1988 rund ein Drittel», erklärt Martin Neff, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz.

Schweinezyklus im Mietwohnungsmarkt

Nach Jahren des Überangebots stehen die Zeichen im Mietwohnungsmarkt nun klar auf Knappheit. Obwohl die Nachfrage auch künftig das Wohnungsangebot übersteigt, reagiert die Immobilienbranche bisher nicht mit einer höheren Wohnungsproduktion. Solange die Mieten nicht kräftig ansteigen, fehlen im aktuellen Marktumfeld die Anreize für die Ausweitung des Wohnungsbaus. «Die noch vorhandenen Leerstandreserven werden bald erschöpft sein. Denn die Nachfrage durch Zuwanderung, Individualisierung und demografische Alterung steigt weiter, während gleichzeitig immer weniger neue Wohnungen gebaut werden. Deutlich anziehende Angebotsmieten sind somit nur noch eine Frage der Zeit und das Thema wird auf der politischen Agenda nach oben rücken», so Neff.

Verdichtung schreitet gemächlich voran

In der Schweiz wird es immer enger. Die hierzulande neu erstellten Gebäude werden immer höher, die darin erstellen Wohnungen immer kleiner und in den Wohnbauzonen wohnen immer mehr Menschen pro Fläche. Mit dem knappen Boden wird also immer haushälterischer umgegangen. Weil der Flächenverbrauch pro Person aber unvermindert ansteigt und immer mehr Menschen in der Schweiz leben, reicht das Tempo der Verdichtung bei weitem nicht aus, um die Zersiedelung zu stoppen. «Der raumplanerisch geforderten schnelleren Verdichtung stehen hohe Hürden im Weg. Die Baukosten von Projekten mit höherer Dichte sind deutlich höher als bei einem Neubau auf grüner Wiese. Zusätzlich beschränken, verkomplizieren oder verunmöglichen strenge, unflexible und uneinheitliche Bau- und Zonenordnungen die Verdichtungsbestrebungen. Eine sehr liberale Einsprachepraxis erhöht

den Planungsaufwand für Projekte mit hohem Verdichtungspotenzial und führt zu immer grösseren administrativen Aufwänden», so Martin Neff. Beispielsweise hat sich die durchschnittliche Dauer vom eingereichten Baugesuch bis zur erteilten Baubewilligung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen in den letzten 20 Jahren von 92 Tagen auf 150 Tage deutlich erhöht.

Platzende Blasen in der virtuellen Welt

Der Handel mit digitalen Vermögenswerten auf Basis der Blockchain-Technologie hat im Zuge des Kryptowährungs-Booms einen regelrechten Hype erlebt. Mittlerweile können in der digitalen Welt, dem sogenannten Metaverse, auch Grundstücke und Immobilien erworben werden. Je attraktiver ein Stück des digitalen Bodens ist, desto mehr wird dafür bezahlt. Die relative Attraktivität definiert sich dabei stark dadurch, wie viele Spieler sich in der Nähe des Grundstückes im Schnitt aufhalten. Der Markt für digitale Immobilien hat enorme Preisschübe erlebt. Anfang Januar 2021 wurde beispielsweise in einem der bekanntesten Mataversen «The Sandbox» die durchschnittliche Landparzelle noch für unter 150 US-Dollar gehandelt. Bis Ende des Jahres stieg der Preis auf über 16'000 Dollar, was einer Wertsteigerung von fast 11'000 Prozent entspricht. Bis Ende Juni 2022 sind die Preise auf 2'500 Dollar regelrecht zusammengefallen. Eine solche Blasenbildung mit anschliessendem Platzen war in den letzten Monaten in vielen Metaverse-Projekten zu beobachten. Begünstigt wird dies unter anderem durch die Tatsache, dass viele Projekte aus technischen Gründen an Kryptowährungen gebunden sind, deren Zukunft sich heute ebenfalls noch nicht abschätzen lässt. «Aufgrund der extremen Volatilität, den offensichtlichen Blasenbildungstendenzen und der infrage zustellenden Absichten vieler Anbieterinnen und Anbieter bleibt Virtual Real Estate primär ein Spielfeld für sehr risikofreudige Spekulanten», so Martin 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.