

Unaufhaltsam in Richtung Wohnungsnot

- **Der Schweizer Wohnungsmarkt steuert auf eine Wohnungsnot zu.**
- **Knappheit, Inflation und steigende Zinsen werden die Mieten bald kräftig steigen lassen.**
- **Trotz erster Entspannungszeichen am Eigenheimmarkt steigen die Preise weiter.**
- **Die sinkende Nachfrage nach Renditeobjekten übt Druck auf die Preise und Bewertungen aus.**

St.Gallen, 10. November 2022. Wohnraum wird in der Schweiz immer knapper. Die Leerstände sinken rapide und damit steigen neben den Eigenheimpreisen jetzt auch die Mieten. Im Umfeld extrem hoher Baulandpreise, rigider Bau- und Zonenordnungen sowie einer einsprachefreudigen Bevölkerung war die Wohnbautätigkeit schon seit längerer Zeit stark rückläufig. Die dynamisch wachsende und auf immer grösserem Raum lebende Schweizer Bevölkerung benötigt deutlich mehr Wohnungen als aktuell auf den Markt kommen. «Das höhere Zinsniveau und die Bauteuerung mindern die Anreize für den Wohnungsbau zusätzlich. Gleichzeitig treiben der akute Fachkräftemangel und der Krieg in der Ukraine die bereits starke Zuwanderung kräftig nach oben. Wir steuern mit Vollgas auf eine Wohnungsnot zu», stellt Martin Neff, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz, fest.

Mieterinnen und Mietern stehen harte Zeiten bevor

Knappheit ausserhalb der besten Lagen ist am Mietwohnungsmarkt ein noch jüngerer Phänomen. Durch den Mietwohnungs-Bauboom des letzten Jahrzehnts stiegen die Leerstände noch bis vor zwei Jahren kontinuierlich an. Die Ende der 2010er-Jahre eingeleitete starke Drosselung der Wohnungsproduktion widerspiegelt sich nun zeitverzögert, dafür umso deutlicher im knappen Angebot an freien Mietwohnungen. Die landesweite Leerwohnungsziffer ist seit Jahresbeginn von 1,54 auf 1,31 Prozent gefallen. Dieser rekordhohe Rückgang betraf vor allem Mietwohnungen, da im Eigenheimmarkt die Leerstände bereits extrem tief sind. «In vielen regionalen Mietwohnungsmärkten herrscht schon Wohnungsknappheit, in einigen gar regelrechte Wohnungsnot. So weisen zum Beispiel die Kantone Genf, Zürich und Zug Mietwohnungs-Leerstandquoten von deutlich unter einem Prozent auf», so Neff.

Bis 2024 dürfte die Leerwohnungsziffer schweizweit die 1-Prozent-Marke unterschreiten», prognostiziert Neff. Wer umzieht, wird damit schon bald mit deutlich höheren Anfangsmieten konfrontiert werden. Aber auch bei bestehenden Mietverhältnissen werden die Mieten in absehbarer Zeit spürbar steigen. Im ersten Quartal 2023 muss aufgrund der deutlich anziehenden durchschnittlichen Hypothekarzinsen mit einer erstmaligen Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf 1,5 Prozent gerechnet werden. Mieten, die auf dem jetzigen Referenzzinsniveau basieren, dürfen vom Vermieter dann gemäss Mietrecht um rund drei Prozent erhöht werden. Hinzu kommt der gesetzlich erlaubte Ausgleich der Teuerung und der allgemeinen Kostensteigerungen. Einigen Bestandsmietern drohen bis ins Jahr 2024 Mietzinserhöhungen um bis zu zehn Prozent.

Zaghafte Anzeichen einer Abkühlung

Völlig spurlos geht die Erwartung eines anhaltend höheren Zinsniveaus auch am Eigenheimmarkt nicht vorüber. Mittlerweile sind erste Entspannungszeichen auszumachen. So ist etwa die Zahl der aktiven Suchabonnements für Wohneigentum auf Onlineportalen im Vergleich zum Vorquartal um rund sechs Prozent gesunken. Auch Verkäufer scheinen bei ihren Preisvorstellungen allmählich kompromissbereiter zu sein. Die Angebotspreise für Einfamilienhäuser sind im dritten Quartal 2022 erstmals seit langem leicht gesunken (-1,5% gegenüber dem Vorquartal). «Die Entwicklung bei den Angebotspreisen ist ein erstes Indiz dafür, dass sich die Preisdynamik etwas abschwächt. Es ist also durchaus möglich, dass wir in einem der nächsten Quartale auch einmal ein negatives Vorzeichen bei den Transaktionspreisen sehen werden. Das wäre zwar ein Novum in der jüngsten Geschichte der Eigenheimmärkte, der Trend der Preiseentwicklung wird aber auch künftig weiter nach oben zeigen», so Neff. Denn Wohneigentum bleibt in der Schweiz weiterhin sehr knapp. Obwohl einige Private im Anbetracht der Zinswende das hohe Preisniveau nutzen, um mit einem Verkauf Profit zu machen, dürfte dies angesichts der weiterhin sehr regen Nachfrage kaum reichen, um die Preisdynamik umzukehren.

Zeitenwende bei Immobilienanlagen

Am Markt für Renditeliegenschaften ziehen dagegen dunklere Wolken am Horizont auf. Mit dem abrupten Ende der Negativzinsära hat sich das Marktumfeld für direkte Immobilienanlagen stark verändert. Das zeigt sich unter anderem in einer drastischen Bewertungskorrektur bei Schweizer Immobilienfonds. Lag die Marktkapitalisierung aller kotierten Immobilienfonds im Herbst 2021 noch rund 45 Prozent über ihrem Nettoinventarwert, ist diese Differenz bis Ende Oktober 2022 auf elf Prozent abgestürzt. Vieles spricht aktuell für einen deutlichen Nachfragerückgang bei Anlageobjekten. Durch die gestiegenen Finanzierungskosten zahlen sich heute viele fremdfinanzierten Investitionen nicht mehr aus. Insbesondere das für Private in den letzten Jahren sehr lukrative Buy-to-let-Modell rechnet sich heute in vielen Fällen kaum noch.

Aber auch bei institutionellen Anlegern muss mit grösserer Zurückhaltung gerechnet werden. Die rekordtiefen Anfangsrenditen der letzten Jahre dürften angesichts attraktiver gewordener Alternativen, wie zum Beispiel festverzinsliche Wertpapiere, bei Investoren auf deutlich weniger Akzeptanz stossen als noch im Tiefstzinsumfeld. «Die Goldgräberstimmung des letzten Jahrzehnts geht in diesem Markt zu Ende. Es ist mit deutlichem Druck auf die Transaktionspreise und damit auch die Bewertungen in den Immobilienportfolios zu rechnen», stellt Neff fest. Der Markt wird allerdings durch die erwartete Mietzinsentwicklung gegen unten abgestützt. Die künftig steigenden Erträge dürften den Markt für Renditeliegenschaften vor einem Absturz bewahren.

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 1,99 Millionen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 3,62 Millionen Kundinnen und Kunden. Die Raiffeisen Gruppe ist an 806 Standorten in der ganzen Schweiz präsent. Die 220 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. Juni 2022 Kundenvermögen in der Höhe von 239 Milliarden Franken und Kundenausleihungen von rund 211 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekengeschäft beträgt 17,6 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 301 Milliarden Franken.

Medienmitteilung abbestellen:

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

Hinweise betreffend zukunftsgerichtete Aussagen

Die vorliegende Publikation enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese widerspiegeln Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Publikation. Aufgrund von Risiken, Unsicherheiten und anderen wesentlichen Faktoren können die künftigen Ergebnisse wesentlich von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Raiffeisen Schweiz Genossenschaft ist nicht verpflichtet, die zukunftsgerichteten Aussagen in dieser Publikation zu aktualisieren.