

Was, wenn der Eigenmietwert fällt?

- **Wohneigentum würde durch eine Abschaffung des Eigenmietwerts im herrschenden Tiefzinsumfeld deutlich attraktiver**
- **Die sich weiter akzentuierende Wohnraumknappheit hält immer mehr Menschen von einem Umzug ab**
- **Der Wohnkostenvorteil von Wohneigentum gegenüber der Miete wächst stetig und könnte im Jahresverlauf auf bis zu 30 Prozent steigen**
- **Die Hotel- und Gastronomiebranche muss ihre Immobilien mittels Umbauten und Renovationen auf Effizienz trimmen**

St.Gallen, 18. Februar 2025. Nachdem das Parlament den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung beschlossen hat, haben Volk und Stände an der Urne das letzte Wort. Sollte die Vorlage angenommen werden, würden Wohneigentümerinnen und -eigentümer beim vorherrschenden tiefen Zinsniveau je nach Haushaltstyp zum Teil erhebliche Steuerersparnisse erzielen. Am stärksten würden dank des hohen Ersterwerberabzugs Neuerwerbepaare von der Reform profitieren. Auch Haushalte mit tiefer Belehnung, beispielsweise viele Rentnerhaushalte, würden zu den Gewinnern der Reform gehören. Am wenigsten entlastet würden dagegen Eigentümerinnen und Eigentümer von sanierungsbedürftigen Liegenschaften. Denn werterhaltende Sanierungsarbeiten und auch pauschale Unterhaltskosten könnten nicht mehr vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

Ungleiche Wertsteigerung bei Wohneigentum

Bei einer Abschaffung des Eigenmietwerts würde Wohneigentum im aktuellen Marktumfeld insgesamt spürbar an finanzieller Attraktivität und folglich auch an Wert gewinnen. Eigenheime in sanierungsbedürftigem Zustand dürften allerdings aufgrund der durch die Reform wegfallenden latenten Steuerabzüge an Wert einbüßen. «Zu den potenziellen Verlierern der Reform zählt auch unter anderem das Baugewerbe. Dieses dürfte zwar in der Übergangsphase bis zum Inkrafttreten der Reform kurzfristig von vielen Last-Minute-Aufträgen profitieren, doch langfristig werden wegen des Wegfalls eines Grossteils der steuerlichen Unterhaltsabzüge weniger Mittel in die Sanierung von Wohngebäuden fliessen», erklärt Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz. Bleibt das vorherrschende Zinsumfeld bestehen, hätte im Zuge der Reform auch der Fiskus auf Jahre hinaus mit Mindereinnahmen in Milliardenhöhe zu rechnen. «Erst ab einem Zinsniveau von knapp drei Prozent beginnen sich gemäss unseren Berechnungen die Steuerentlastungen und Steuerbelastungen in etwa die Waage zu halten. Die Erfolgsaussichten der aufgelegten Reform an der Urne sind indes nur schwer abzuschätzen. Auch wenn Wohneigentümerinnen und -eigentümer hierzulande klar in der Minderheit sind, lag ihre politische Partizipation gemäss unseren Analysen in der Vergangenheit deutlich über der durchschnittlichen Stimmbeteiligung der Schweizer Bevölkerung», so Hasenmaile.

Sinkende Umzugsmobilität hält Mieter gefangen

Die anhaltende Wohnungsknappheit hinterlässt Spuren im Verhalten der Schweizer Bevölkerung. Weil kaum passende Objekte zu finden sind und die Marktmieten rasant steigen, sehen sich viele Mieterhaushalte zu grösseren Kompromissen gezwungen. Dies äussert sich in deutlichen Ausweichbewegungen in periphere Gemeinden oder gar im Verzicht auf Umzüge. Die Zahl der Personen, die pro Jahr innerhalb der Schweiz umziehen hat sich seit dem Jahr 2020 um 74'000 Personen reduziert. Diese Verhaltensanpassungen sowie eine zuletzt etwas schwächere Zuwanderung, haben die Verknappung des Wohnungsangebotes etwas gebremst. Gleichzeitig lassen sich erste bauseitige Impulse erkennen. Im Jahr 2024 ist die Zahl der Wohnungen, für die ein Baugesuch eingereicht wurde, um acht Prozent gestiegen. «Dieses Plus ist aber nicht mehr als ein Tropfen auf einen heissen Stein. Denn selbst eine Ausweitung der tatsächlichen Bautätigkeit in dieser Grössenordnung, würde nicht reichen, um das in den vergangenen drei Jahren entstandene Defizit zwischen Haushaltsgründungen und neu erstellten Wohnungen wettzumachen», erklärt Fredy Hasenmaile. Solange sich die Bautätigkeit nicht stärker erhöht und sich kein Gleichgewicht auf dem Mietmarkt einstellt, wird die Wohnkostenbelastung der Mieter langfristig weiter zunehmen. Kurzfristig bringen allerdings zwei bis Ende Jahr erwartete Referenzzinssatzsenkungen zumindest für Bestandsmieterinnen und -mieter etwas Entlastung.

Fulminante Trendwende am Eigenheimmarkt

Die jüngsten Zinssenkungen haben den Wohnkostenvorteil von Wohneigentum, der sich im Laufe des vergangenen Jahres wieder etabliert hat, weiter ausgeweitet. Bei einer typischen Vierzimmerwohnung kann eine Käuferin oder ein Käufer im Vergleich zur Miete zurzeit rund 17 Prozent seiner Wohnkosten sparen. Mit den weiteren erwarteten Leitzinssenkungen wird dieser Vorteil im Jahresverlauf, zumindest für Geldmarkthypotheken, nochmals grösser werden und gegen 30 Prozent betragen. Dank diesem markanten Attraktivitätsgewinn hat die Nachfrage nach Wohneigentum zuletzt wieder spürbar angezogen. So haben die Handänderungen in der zweiten Jahreshälfte 2024 für Einfamilienhäuser um rund vier Prozent und für Eigentumswohnungen um 6,5 Prozent zugelegt. «Die bis Mitte 2024 deutlich nachlassende Preisdynamik beschleunigt sich bereits wieder. Damit hat die durch den Post-Covid-Zinsanstieg verursachte Abkühlung des Eigenheimmarktes ihr Ende gefunden. Die Zeichen deuten auf einen fulminanten Richtungswechsel hin», so Hasenmaile.

Gastgewerbe trimmt Hotels und Restaurants mit Umbauten und Renovationen fit

Die erfreulichen Umsatzzahlen im Gastgewerbe täuschen laut Analyse der Immobilienmarktexperten von Raiffeisen Schweiz über den wahren Zustand der Hotel- und Restaurationsbranche hinweg. Das anhaltend herausfordernde Marktumfeld spiegelt sich auch in den entsprechenden Immobiliensegmenten wider. Die Zahl der Neubauprojekte im gesättigten Markt ist tief, dagegen wird viel in Renovationen und Umbauten investiert. «Mit baulichen Effizienz- und Skalierungsmassnahmen trimmt die Branche ihren Gebäudepark fit, um mit immer tieferem Personalbestand den ausgeprägten Kostendruck in der Branche unter Kontrolle zu halten», analysiert Hasenmaile.

Auskünfte: Medienstelle Raiffeisen Schweiz
071 225 84 84, medien@raiffeisen.ch

Fredy Hasenmaile, Chefökonom Raiffeisen Schweiz
044 745 38 76, fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch

Fotos: Fotos unserer Expertinnen und Experten sowie weitere Bilder zu Ihrer Verfügung finden Sie unter www.raiffeisen.ch/medien

Raiffeisen: zweitgrösste Bankengruppe in der Schweiz

Raiffeisen ist die zweitgrösste Bankengruppe im Schweizer Bankenmarkt und die Schweizer Retailbank mit der grössten Kundennähe. Sie zählt über zwei Millionen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 3,71 Millionen Kundinnen und Kunden. Die Raiffeisen Gruppe ist an 779 Standorten in der ganzen Schweiz präsent. Die 218 rechtlich eigenständigen und genossenschaftlich organisierten Raiffeisenbanken sind Mitglieder in der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft. Die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft hat die strategische Führungs- und Aufsichtsfunktion der gesamten Raiffeisen Gruppe inne. Mit Gruppengesellschaften, Kooperationen und Beteiligungen bietet die Raiffeisen Gruppe Privatpersonen und Unternehmen ein umfassendes Produkt- und Dienstleistungsangebot an. Die Raiffeisen Gruppe verwaltete per 30. Juni 2024 Kundenvermögen in der Höhe von 258 Milliarden Franken und Kreditausleihungen von rund 227 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekengeschäft beträgt 17,9 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 302 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. Aufgrund von Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren können die künftigen Ergebnisse von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Entsprechend stellen diese Aussagen keine Garantie für künftige Leistungen und Entwicklungen dar. Zu den Risiken und Unsicherheiten zählen unter anderem die im jeweiligen Geschäftsbericht der Raiffeisen Gruppe (verfügbar unter report.raiffeisen.ch) beschriebenen Risiken und Unsicherheiten. Die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft ist nicht verpflichtet, die zukunftsgerichteten Aussagen in dieser Publikation zu aktualisieren. Aufgrund von Rundungen können sich geringfügige Abweichungen von den effektiven Werten ergeben.