

Medienmitteilung

Kein Crash am Wohneigentumsmarkt

St. Gallen, 1. Oktober 2015. Der Schweizer Wohneigentumsmarkt boomt mittlerweile schon seit zwei Dekaden. Immobilienpreise und Hypothekarvolumen haben die letzten Jahre überdurchschnittlich zugelegt, was Marktbeobachter und Aufsichtsbehörden beunruhigt. Nun gibt Raiffeisen Entwarnung. In einem heute den Medien vorgestellten Researchpapier kommen die Ökonomen von Raiffeisen Schweiz zum Schluss, dass der Boom fundamental begründbar sei.

Den Startschuss des Eigenheimbooms erten die Ökonomen von Raiffeisen im Jahre 1995. Damals wurde das grösste Wohnbauförderungsprogramm der eidgenössischen Geschichte verabschiedet. Die Vorbereitungen gingen aber noch weiter zurück, konkret auf den Immobilienkrash Anfang der 90er Jahre, der den Markt danach erstmals in erschwingliche Bahnen katapultierte. Die Korrektur der Landpreise, die Erosion des Baukartells mit empfindlichen Baupreiskorrekturen und die Konvergenz der Zinsen schufen damals die notwendigen marktlichen Rahmenbedingungen für den Boom. Darüber hinaus wurde auch das institutionelle Umfeld eigentumsfreundlicher, indem etwa der Vorbezug von Pensionskassengeldern zum Eigentumserwerb ermöglicht wurde.

Babyboomer werden Eigentümer

Nachfrageseitig gelangten die Babyboomer ins eigentumsfähige Alter und viel wichtiger: Stockwerkeigentum wurde schweizweit erstmals salonfähig. Die Basis für die phänomenale Aufholjagd von Wohneigentum in der Schweiz war damit gelegt. Seitdem entlädt sich der strukturelle Nachholbedarf, wobei er allmählich in den Sättigungsbereich vorstösst. Schon seit längerem sind es die weltweit manipulierten Zinsniveaus mit dem ganz besonderen Zinsbonus für den sicheren Hafen Schweiz, welche den Boom noch am Leben erhalten. Die Tiefzinspolitik der SNB seit Ausbruch der Finanzkrise hat die Dynamik nochmals substantiell verschärft. Aufgrund der zunehmenden relativen Attraktivität von Immobilien in einem Umfeld fehlender alternativer Anlagemöglichkeiten, wohnen diejenigen, die es sich leisten können, in den eigenen vier Wänden. Dies ist eine ökonomisch rationale Entscheidung. «Gerade diesbezüglich unterscheidet sich die aktuelle Situation massgebend von jener Ende der 1980er Jahre», betont Marin Neff, Chefökonom der Raiffeisen Gruppe.

Starke Entwicklung, sanfte Landung

Auch hält Raiffeisen fest, dass die Immobilienpreise teilweise abgehoben haben und erwartet Korrekturen. Diese dürften aber im Zuge einer sanften Landung des gesamten Marktes erfolgen. Diese ist bereits absehbar, da sich vor allem auf der soziodemographischen Ebene erste Sättigungstendenzen einfinden. Darüber hinaus sprechen weitere, wesentliche Gründe für eine weiche Landung des Marktes. Die Tragbarkeitskriterien werden strikt eingehalten, was im Fall der Krise erheblichen Spielraum schafft. Ein massiver Zinsschock, welcher diese Sicherheitsmarge sprengen würde, ist in absehbarer Zeit nicht möglich. Zudem greift die Selbstregulierung der Banken mit verschärften Amortisationsvorschriften sowie geforderten 10% hartem Eigenkapital. Etlichen Grenzhaltungen ist damit der Weg zu den eigenen vier Wänden erschwert und nur noch wenige erfüllen die Tragbarkeitskriterien. Das Angebot erweist sich als sehr anpassungsfähig. Bereits werden mehr Miet- als Eigentumswohnungen produziert. Die Ökonomen der Raiffeisen Gruppe halten Überkapazitäten wie zu Beginn des Immobilienkrashes der 90er Jahre daher für ausgeschlossen.

Investitionen in Marktransparenz

Inskünftig möchte Raiffeisen den Immobilienmarktresearch forcieren und auch eigene hedonische Preismodelle erarbeiten. «Als Marktführerin beim privaten Wohneigentum verfügt Raiffeisen über einen grossen Beobachtungsschatz im Markt», hält Martin Neff fest. «Diesen möchten wir bewusst einbringen, um die Transparenz im Markt zu erhöhen, aber auch, um eine Alternative zu den existierenden Preisreihen zu schaffen».

Auskünfte: Martin Neff, Chefökonom Raiffeisen
044 226 74 58, martin.neff@raiffeisen.ch

Medienstelle Raiffeisen Schweiz
071 225 84 84 / 071 225 87 29
medien@raiffeisen.ch

Raiffeisen: Drittgrösste Bankengruppe in der Schweiz

Die Raiffeisen Gruppe ist die führende Schweizer Retailbank. Die dritte Kraft im Schweizer Bankenmarkt zählt 3,7 Millionen Kundinnen und Kunden. Davon sind 1,9 Millionen Genossenschafter und somit Mitbesitzer ihrer Raiffeisenbank. Die Raiffeisen Gruppe ist an 1'004 Orten in der ganzen Schweiz präsent. Die 292 rechtlich autonomen und genossenschaftlich organisierten Raiffeisenbanken sind in der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft zusammengeschlossen. Diese hat die strategische Führungsfunktion der gesamten Raiffeisen Gruppe inne. Die Notenstein Privatbank AG sowie die Vescore AG (ehemals Notenstein Asset Management AG) sind Tochtergesellschaften der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft. Die Raiffeisen Gruppe verwaltete per 30.06.2015 Kundenvermögen in der Höhe von 200 Milliarden Franken und Kundenausleihungen von 162 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekengeschäft beträgt 16,7 Prozent, im Sparbereich 18,5 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 201 Milliarden Franken.