

Medienmitteilung

Dem Eigenheimmarkt geht die Puste aus

St. Gallen, 15. November 2016. Die Preise für Wohnimmobilien in der Schweiz sind im dritten Quartal 2016 gestiegen. Im Vergleich zum dynamischen Vorquartal hat sich der Preisauftrieb allerdings spürbar verlangsamt. Einfamilienhäuser legten gegenüber dem 2. Quartal um 0.7% zu, die Preise für Eigentumswohnungen hingegen gaben leicht nach. Dies geht aus den von Raiffeisen Schweiz quartalsweise berechneten hedonischen Preisindizes hervor.

Martin Neff, Chefökonom der Raiffeisen Gruppe, sprach anlässlich einer Medienorientierung von einer zwar langwierigen, aber weichen Landung der Eigentumsmärkte. Bei den luxuriösen und hochpreisigen Eigentumsobjekten fiel die Korrektur der Preise am stärksten aus. Selbst an den besten Lagen liesse sich gemäss Neff nicht mehr jeder Preis durchsetzen. Deshalb waren über die letzten vier Quartale hinweg in diesem Segment die stärksten Korrekturen zu verzeichnen. Die Preisspitze scheint gebrochen. Der Markt hat dies antizipiert, indem die Angebotsausdehnung im Hochpreissegment spürbar nachgelassen hat. Von den etwa mehr als 10'000 leerstehenden Eigentumsobjekten dürften nach Einschätzung von Raiffeisen die meisten dem gehobenen bzw. Topsegment angehören. Oder es sind von der Grösse her überdimensionierte Wohnungen an weniger guten Lagen. Die Nachfrage verlagert sich mehr und mehr in erschwingliche Lagen und/oder kleinere Objekte mit weniger hohem Ausbaustandard. So beobachtet Raiffeisen schon seit längerem, dass die Käufer von Eigentumsobjekten vermehrt zu Kompromissen bereit sind, nicht nur was die Lage, sondern auch was Grösse und Ausbaustandard der gesuchten Objekte betrifft.

„Entspannung“ am Mietwohnungsmarkt

Der rückläufigen Bautätigkeit im Eigentumssegment stehen rege Aktivitäten im Mietwohnungssegment gegenüber. Dies hat mittlerweile zu einer Verflüssigung des Angebotes geführt, zumal die Nachfrage – auch migrationsbedingt – an Dynamik verloren hat. Die Zahl leerstehender Mietwohnungen nähert sich in der Schweiz gemäss Schätzung von Martin Neff rasch der Fünzigtausendermarke. Daher geben vor allem die Angebotsmieten spürbar nach. Doch auch die Bestandsmieten nehmen nur noch leicht zu, denn in etlichen Gemeinden der Schweiz sind die Leerstände auf kritische Werte gestiegen. In der Ostschweiz, weiten Teilen des Mittellandes und etlichen Gemeinden der Westschweiz ist dieses Phänomen besonders ausgeprägt. Der Höhepunkt des Zyklus im Mietwohnungsmarkt dürfte damit wohl erreicht sein. In Zukunft wird es wieder schwieriger werden, Wohnraum zu vermarkten. Was auf der Wohnungssuche Entspannung verspricht, könnte auf der Angebotsseite so schon bald für Anspannung Sorgen.

Traum vom Wohneigentum verbaut

Trotz der historisch einzigartig günstigen Hypotheken ist der breiten Masse der Bevölkerung der Weg ins Wohneigentum zuletzt sukzessive verbaut worden. Nur wenige junge Haushalte sind in der Lage, die seit gut vier Jahren geforderten 10% harten Eigenkapitals aufzubringen. Auch die neuerdings strikt geforderte lineare Amortisationspflicht schränkt den Kreis potenzieller Wohneigentümer weiter ein. Da etliche Finanzierungsinstitute zudem das Niederstwertprinzip sehr konsequent verfolgen, ist auch nicht mehr jeder Marktpreis finanzierbar. Und die auf (mindestens) 5% angesetzte kalkulatorische Tragbarkeit beendet letztlich den Traum von den eigenen vier Wänden. Hier ortet Raiffeisen auch die grösste Hebelwirkung. Die strikte Ansetzung des kalkulatorischen Zinssatzes auf 5% ist nicht mehr zeitgemäss, denn sie beruht auf Durchschnittswerten längst vergangener Tage.

Kalkulatorische Tragbarkeit nicht mehr gegeben

Die Kalkulation der Tragbarkeit mit 5% hat zur Folge, dass nur noch ganz wenige Haushalte in der Schweiz und vor allem immer weniger jüngere Familien eigentumsfähig sind. Eine breite Streuung von Wohneigentum, wie in der Verfassung vorgesehen, ist inzwischen nicht mehr möglich. Der Bund kommt also seinem Verfassungsauftrag einer breiten Wohneigentumsstreuung nicht mehr nach. Da Wohneigentümer im heutigen Finanzierungsumfeld wegen hoher Eigenmietwerte bei gleichzeitig tiefer Abzugsmöglichkeiten von Schuldzinsen zudem auch steuerlich benachteiligt sind, ist das heutige System der Eigenheimfinanzierung gemäss Raiffeisen nicht mehr zeitgemäss. Würde die kalkulatorische Tragbarkeit bei 3% angesetzt, könnten deutlich mehr Haushalte auch heute noch Eigentum erwerben und vom Tiefzinsumfeld profitieren. Da Festhypotheken längerer Laufzeiten heute weit entfernt vom gängigen kalkulatorischen 5% Zins liegen, ist das Zinsänderungsrisiko auch auf lange Frist kontrollierbar. Der durchschnittliche Haushalt könnte während einer 15-jährigen Laufzeit des Kredits in die Tragbarkeit hineinwachsen und erfüllte am Ende der Laufzeit schliesslich auch die heutigen strengen Tragbarkeitsanforderungen, vorausgesetzt er führt die Schuld sukzessive zurück. Ein solches Modell sei wenig risikobehaftet, wie Neff vorrechnet, und habe zudem Reserven, da es sehr vorsichtig kalkuliere, indem es von stagnierenden Einkommen ausgehe.

Auskünfte: Martin Neff, Chefökonom Raiffeisen
044 226 74 58, martin.neff@raiffeisen.ch
Medienstelle Raiffeisen Schweiz
071 225 84 84
medien@raiffeisen.ch

Raiffeisen: Drittgrösste Bankengruppe in der Schweiz

Die Raiffeisen Gruppe ist die führende Schweizer Retailbank. Die dritte Kraft im Schweizer Bankenmarkt zählt 1,9 Millionen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 3,7 Millionen Kundinnen und Kunden. Die Raiffeisen Gruppe ist an 977 Standorten in der ganzen Schweiz präsent. Die 270 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 & Unternehmen ein umfassendes Produkt- und Dienstleistungsangebot an. Die Raiffeisen Gruppe verwaltete per 30.06.2016 Kundenvermögen in der Höhe von 212 Milliarden Franken und Kundenausleihungen von rund 170 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekengeschäft beträgt 17,1 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 214 Milliarden Franken.

Medienmitteilung abbestellen:

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