

Warten lohnt sich nicht

Die Ära des Booms und stetig steigender Immobilienpreise ist vorbei. Ob es sich lohnt, auf sinkende Preise zu setzen, ist fraglich. Kaum jemand erwischt den perfekten Zeitpunkt für einen Kauf. **Von Marius Leutenegger**

Für uns Analysten ist der Immobilienmarkt heute deutlich spannender, als er in den vergangenen Jahren war», sagt Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz. Die Zeit vor Corona war von einem jahrelangen Immobilienboom und steigenden Preisen geprägt. Doch inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen verändert: Home-Office, Inflation, Zinswende und viele weitere Faktoren beeinflussen den Markt. «Doch so massiv wie im Ausland sind die Entwicklungen bei uns nicht», so Hasenmaile. Ganz ähnlich beurteilt Robert Weinert, Ökonom beim Beratungsunternehmen Wüest Partner, die Gemengelage. «Für Eigentümer, die Immobilien im Markt haben, ist die Lage weitgehend stabil», sagt der Immobilienexperte. «Investoren in Renditeimmobilien spüren eine leicht rückläufige Preisentwicklung, auch wenn man nicht von einem Preiszerfall sprechen kann.»

Anders präsentiert sich die Situation für alle diejenigen, die Wohnraum suchen; für sie ist die Lage nicht entspannt. Das liegt nicht nur daran, dass die Mieten steigen und Kaufobjekte immer noch teuer sind. Am Markt sind weniger Wohnungen ausgeschrieben als noch vor einem Jahr. Robert Weinert spricht eine der grössten Herausforderungen für die kleine Schweiz an: Gemessen an der starken Nachfrage kommen zu wenig neue Objekte auf den Markt. Dies gilt nicht mehr nur für die urbanen Gebiete wie Genf, Basel oder Zürich, wo der Leerstand derzeit bei 0,06 Prozent liegt. Auch in den Agglomerationen und in Tourismusregionen ist die Angebotsverknappung ein Thema.

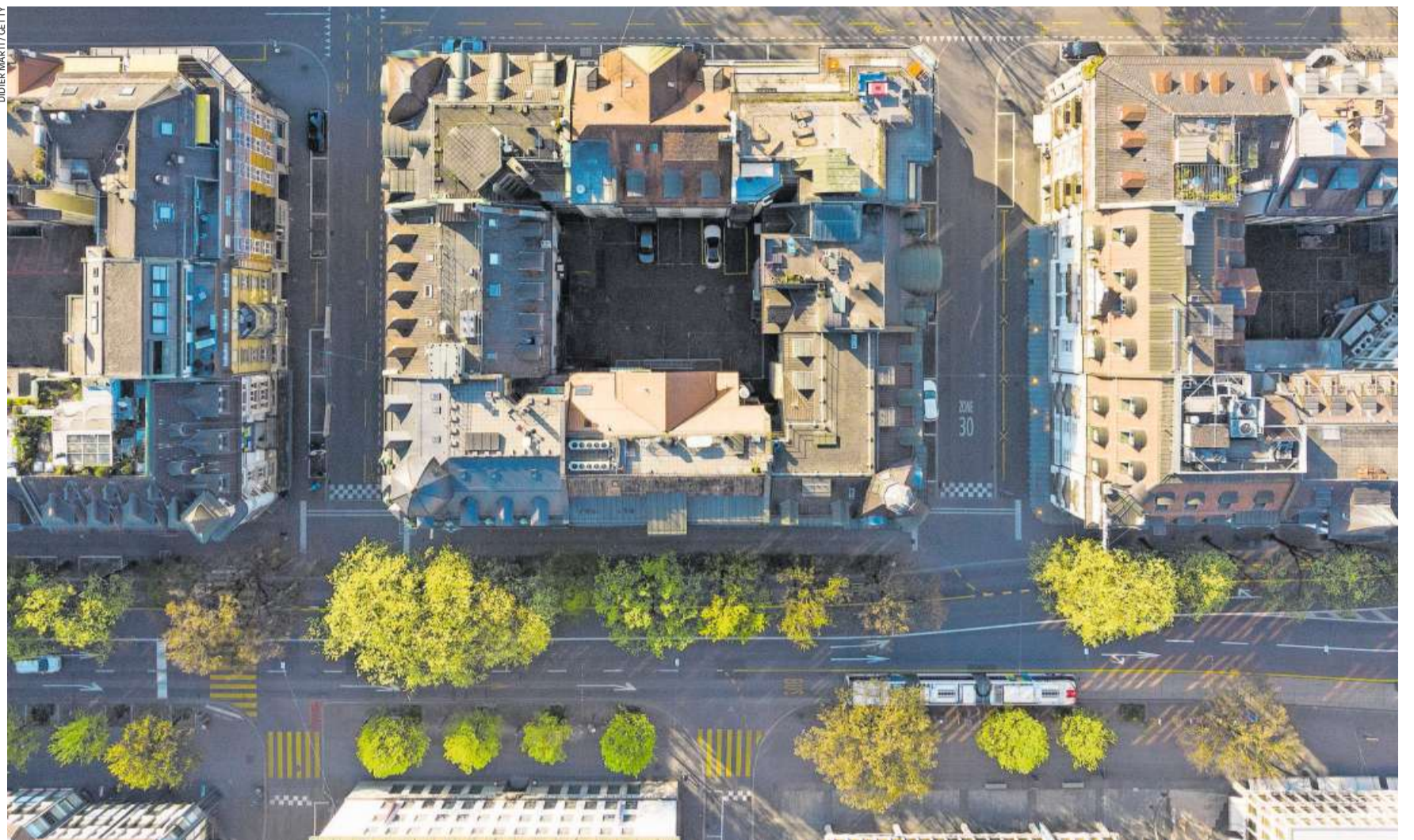
Die Gründe dafür sind vielfältig. Einerseits wächst die Bevölkerung unaufhaltsam, auch aufgrund anhaltender Flüchtlingsbewegungen und Zuzüglern aus dem Ausland. Auch dass die Gesellschaft immer älter wird, spielt hier hinein – denn ältere Menschen, die ihre Partner verloren haben und eigentlich in «zu grossen» Wohnungen leben, haben keinerlei Anreize, daran etwas zu ändern.

Pilotprojekte wie in der Überbauung Accu in Zürich Oerlikon, die den Umzug in kleinere Wohnungen finanziell attraktiv machen wollen, sind die Ausnahme. Demgegenüber steht der gesellschaftliche Trend zur Individualisierung: Es gibt immer mehr und immer kleinere Haushalte, was die Nachfrage nach Wohnungen deutlich erhöht. «Dazu kommen die stark gestiegenen Baupreise und die Situation am Kapitalmarkt», so Robert Weinert. «Die Zinswende hat die Kosten von Bauprojekten erhöht, zudem haben Grossinvestoren zurzeit wieder echte Anlagealternativen.»

Fredy Hasenmaile von Raiffeisen Schweiz wird deutlich: «Es wird zu wenig gebaut, und es gibt keinerlei Anzeichen, dass sich daran in absehbarer Zeit etwas ändern wird.» Seit 2019 nehmen die Baubewilligungen stetig ab. Die rund 45000 Wohnungen, die jährlich entstehen, decken den Bedarf nicht ab. Die gestiegenen Baupreise sind ein Grund, ein weiterer ist, dass Verdichtungsprojekte meist komplexer sind, was die Zeit für Planung und Bewilligung verlängert.

Zu wenig neuer Wohnraum

Hinzu kommt die Not-in-my-backyard-Mentalität: Man anerkennt zwar, dass die Raumplanung auf Verdichtung setzt, doch diese soll bitte möglichst nicht in der eigenen Nachbarschaft stattfinden; Einsprachen verzögern die Bautätigkeit. Das Argument, dass man doch überall Kräne und Baugruben sehe, lässt Hasenmaile nicht gelten. Einerseits sei das Bauen auf der grünen Wiese, das schnell neuen Wohnraum schaffen würde, heute



Keine Flucht aus den Städten, im Gegenteil. Altbauten an City-Lage wie hier in Luzern sind sehr gesucht.

kaum mehr möglich. «Und besonders im urbanen Raum ist Verdichten meist gleichbedeutend mit Ersatzneubauten: Bevor neuer Wohnraum geschaffen werden kann, muss bestehender Wohnraum abgerissen werden.» Das heisst, dass netto gar nicht so viele neue Wohnungen entstehen.

Schlechte Nachrichten haben die Experten für Mieterinnen und Mieter. «Bei den Mieten stehen alle Anzeichen auf Anstieg», sagt Robert Weinert von Wüest Partner überzeugt. Als eine direkte Folge des angehobenen Referenzzinssatzes durften Mieten zum ersten Mal seit langer Zeit spürbar erhöht werden. Und das Ende der Fahnenstange sei noch nicht erreicht, prognostiziert Fredy Hasenmaile von Raiffeisen. «Wir erwarten noch zwei Erhöhungen des Referenzzinssatzes», sagt er. Im Dezember dieses Jahres soll der Schritt von 1,5 auf 1,75 Prozent erfolgen, der einen weiteren Anstieg der Mieten per April 2024 zur Folge hätte; um den zweiten Schritt auf 2 Prozent, den die Raiffeisen-Fachleute für die zweite Hälfte 2025 erwarten, werde man ebenfalls kaum herkommen. Natürlich könnte die Politik über eine Mietpreisbremse eingreifen, doch davon rät Robert Weinert ab. «Dann würde wohl noch weniger in Immobilien investiert», glaubt er. Das würde zulasten des Angebots gehen, ein höherer Nachfrageüberhang entstünde, und die Mieten bei den inserierten Wohnungen würden weiter ansteigen.

Beim Wohneigentum steigen die Preise immer noch leicht an; der Schweizerische Wohnimmobilienpreisindex weist für das zweite Quartal 2023 ein Plus von durchschnittlich 1,2 Prozent aus. Allerdings weist Fredy Hasenmaile darauf hin, dass dieser Index nur die tatsächlich abgeschlossenen Transaktionen abbildet. «Wir beobachten aber, dass in jüngster Zeit immer wieder ausgeschrieben Immobilien ohne Abschluss zurückgezogen werden», sagt er. Ein Grund dafür ist, dass die veränderten Verhältnisse noch nicht in den Köpfen aller Anbietenden angekommen sind. Tatsächlich er-

wartet der Raiffeisen-Chefökonom sogar, dass der Index in absehbarer Zukunft auch ins Negative rutschen könnte. «Dann friert der Markt traditionell ein, weil man dann den Kauf lieber aufschiebt», sagt er. So finden weniger Transaktionen statt, was den Index weniger zuverlässig macht. Dennoch: Einen regelrechten Preisrutsch auf dem Eigentumsmarkt sollte man nicht erhoffen; wer sein Traumobjekt finde, solle gut verhandeln und trotz allem zuschlagen. Adrian Spiess, Volkswirtschaftler beim Hauseigentümerverband (HEV) Schweiz, rät hier zur Weitsicht: «Immobilien sind grundsätzlich als langfristiges Investment zu sehen», sagt er. In den letzten zwanzig Jahren haben sich die Preise mehr als verdoppelt. «Wer seine Immobilie schon seit mindestens fünf Jahren besitzt, würde bei einem Verkauf noch immer einen Mehrertrag erzielen, auch in suburbanen Gemeinden.»

Schwierig zu finanzieren

Adrian Spiess stört, dass Wohneigentum nur noch einem kleinen Teil der Bevölkerung offensteht. «Gerade für junge Familien wird es ohne elterliche Unterstützung immer herausfordernder, die eigenen vier Wände zu finanzieren», so Adrian Spiess. Dafür sorgen neben den hohen Preisen auch der Anstieg der Hypothekenzinsen und die immer schwieriger zu erfüllende Tragbarkeit. «Es gilt deshalb sicherzustellen, dass auch der Mittelstand weiterhin aus eigener Kraft selbstbewohntes Wohneigentum erwerben kann.» Aber ist gerade das Einfamilienhaus mit Umschwung in Zeiten der Verdichtung nicht ohnehin ein Auslaufmodell? «Das Angebot an neuen Einfamilienhäusern wird tatsächlich kaum wachsen», sagt er. «Die zunehmende Knappheit von Bauland und die Bestrebungen zur Verdichtung lassen eigentlich keine Mengenausweitung zu.» Dennoch bezeichnet er das Einfamilienhaus als Erfolgsmodell, und er prognostiziert, dass Wohneigentum jeglicher Art auch künftig gefragt sein werde. Und er erwartet für 2024 zumindest «in begrenz-

tem Mass» neue Eigentumswohnungen auf dem Markt. «Trotz steigenden Zinsen und zunehmender Regulierung wird die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern hoch bleiben», meint er überzeugt. Denn der Wunsch nach den eigenen vier Wänden sei in der Schweiz tief verwurzelt.

Natürlich gilt auch beim Immobilienmarkt: So klein die Schweiz ist, so heterogen ist der Markt. «Wir stellen sehr grosse Unterschiede fest», sagt Adrian Spiess vom HEV Schweiz mit Blick auf das Wohneigentum, «nicht nur zwischen Stadt und Land oder zwischen Kantonen, sondern auch zwischen einzelnen Gemeindetypen.» In einkommensstarken Gemeinden und beliebten Hotspots erwartet er deshalb einen weiteren Preisanstieg, in suburbanen Gemeinden eine leichte Gegentendenz. Die Preise für Eigentumswohnungen würden infolge des Zinsanstiegs etwas mehr unter Druck geraten, sagt der Volkswirtschaftler. Auch hier werden suburbane Gemeinden und Regionen mehr leiden als einkommensstarke. Robert Weinert und Fredy Hasenmaile sehen die Unterschiede über alle Kategorien hinweg eher im Bereich von Nuancen. Auf jeden Fall wird es immer Regionen geben, in denen Wohnen günstiger ist als in anderen. Die Pandemie und ihre Folgen – Home-Office und verbesserte digitale Arbeitsmöglichkeiten – machen es denkbar, auch weitere Wege in Kauf zu nehmen. «Wenn ich nur zweimal statt fünfmal pro Woche pendeln muss, darf die Distanz zum Arbeitsort auch grösser sein», so Robert Weinert. Der Suchradius für Wohnraum wird deshalb immer öfter erweitert, um entweder günstiger wohnen zu können oder immerhin mehr Platz für denselben Preis zu erhalten. Eine eigentliche Stadtfucht, wie sie rund um die Pandemie manchmal prophezeit wurde, hat jedoch nicht stattgefunden. «Die Städte haben trotz wachsender Bevölkerung und fortschreitender Verdichtung nichts von ihrer Anziehungskraft verloren», erklärt der Experte von Wüest Partner und verweist auf die tiefen Leerstände in den Städten.



In der Schweiz wird zu wenig gebaut. Und es gibt keine Anzeichen, dass sich dies in absehbarer Zeit ändern wird.