

## Zum Wohnen zu teuer, zum Vermieten ebenfalls: weshalb die Nachfrage nach Wohneigentum jetzt sinkt

Die Zinswende hat die Nachfrage nach Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern gedämpft. Auch wenn Kaufen derzeit teurer ist als Mieten: Langfristig gibt es trotzdem gute Gründe, in Grundeigentum zu investieren.

Andrea Martel

01.03.2023, 11.00 Uhr



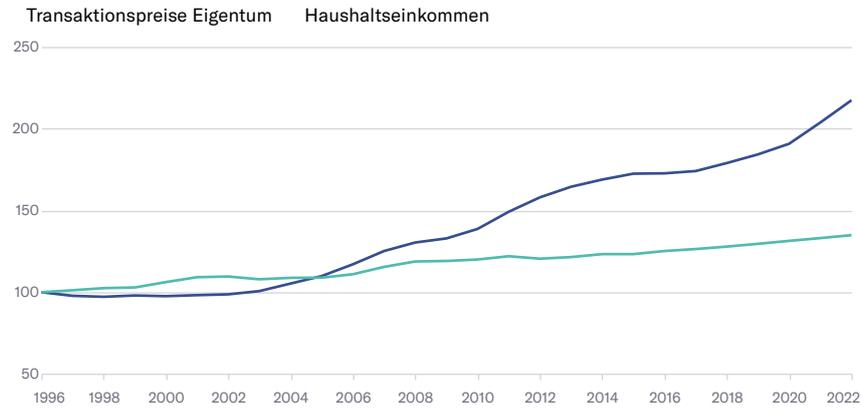
Der Eigenheimmarkt in der Schweiz hat sich merklich abgekühlt.

Christian Beutler / NZZ

2022 war aus Immobiliensicht ein spezielles Jahr. Die Zinsen stiegen – zuerst die langfristigen, dann auch die kurzfristigen –, was eigentlich auf die Liegenschaftpreise hätte drücken sollen. Statt einem Dämpfer gab es bei Wohneigentum jedoch nochmals einen kräftigen Preisschub: Laut dem Bundesamt für Statistik (BFS) legten die Preise von Einfamilienhäusern im vergangenen Jahr um durchschnittlich 7,3 Prozent zu, die Preise von Eigentumswohnungen um 5,6 Prozent.

## Die Eigenheimpreise haben sich von den Einkommen entkoppelt

Entwicklung Eigenheimpreise und Einkommen in der Schweiz; Index: 1996 = 100



Letzter Datenpunkt: 2022  
Quelle: Credit Suisse

NZZ / am.

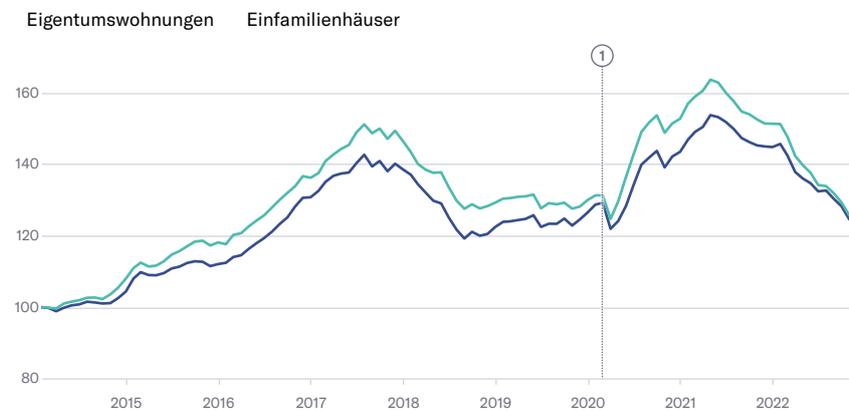
## Ende des Pandemie-Booms

Nun ist jedoch Schluss mit der seit der Jahrtausendwende anhaltenden Boomphase, wie die Ökonomen der Credit Suisse (CS) in ihrer neusten Studie schreiben. Im laufenden Jahr dürften die Eigenheimpreise höchstens noch leicht steigen. Der Grund ist die Nachfrage, die durch die gestiegenen Zinsen allmählich gebremst wird.

Innert Jahresfrist gaben die Nachfrageindizes von Realmatch-360, welche die Such-Abos nach Wohneigentum auswertet, bei Eigentumswohnungen um 14 Prozent und bei Einfamilienhäusern um 17 Prozent nach. Trotz dem starken Rückgang liegen die Indizes in beiden Segmenten jedoch nicht weit von ihren langfristigen Mittelwerten entfernt beziehungsweise auf ihrem Niveau von vor der Pandemie. Es ist also nicht so, dass die Nachfrage weggebrochen wäre. Der gewaltige Boom der Jahre 2020 und 2021 ist jedoch zu Ende.

## Die Nachfrage nach Wohneigentum hat stark nachgegeben

Nachfrageindizes Wohneigentum; Index: Februar 2014 = 100



① März 2020: Ausbruch Corona-Pandemie

Letzter Datenpunkt: Dezember 2022  
Quellen: Credit Suisse, Realmatch-360

NZZ / am.

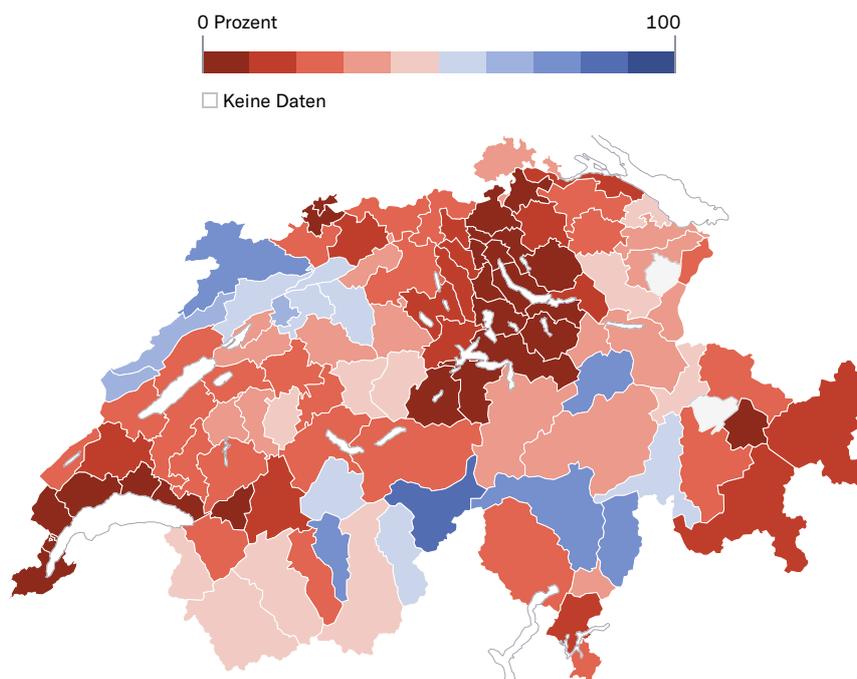
## Knapp 80 Prozent der inserierten Objekte nicht tragbar

Der Bremseffekt hat verschiedene Ursachen. So kann sich ein grosser Teil der Bevölkerung Wohneigentum gar nicht mehr leisten, weil er die Kriterien der Banken für die Hypothekenvergabe nicht erfüllt. Für einen durchschnittlichen Haushalt mit einem Einkommen von 119 000 Franken waren gemäss den CS-Ökonomen Ende 2022 nur noch 22 Prozent aller schweizweit inserierten Objekte kalkulatorisch tragbar. Das heisst: Nur bei rund jedem fünften Objekt hätte der Haushalt eine Bankfinanzierung bekommen.

Am grössten sei die Tragbarkeitslücke im Kanton Zürich, rund um den Genfersee, in der Region Basel sowie in der Zentralschweiz, heisst es in der Studie. Sie erfasse jedoch auch zunehmend die Kantone Thurgau und Aargau, aus denen die Zentren Zürich und Basel gut und schnell erreichbar sind.

### Wohneigentum ist vielerorts nicht mehr erschwinglich

Anteil tragbarer inserierter Objekte (EFH und EWG) mit vier und mehr Zimmern für Haushalte mit einem mittleren Einkommen (119 000 Franken), in %



Kartengrundlage: © BfS, ThemaKart

Ⓞ [Daten und Methodik](#)

Rote Regionen: Weniger als 50% der ausgeschriebenen Objekte sind für einen Haushalt mit mittlerem Einkommen tragbar. Dunkelrot: Weniger als 10% sind tragbar.

Quelle: Credit Suisse

NZZ / am.

## Wohneigentum fast 50 Prozent teurer als Mieten

Aber selbst für jene, die sich Wohneigentum nach wie vor leisten könnten, etwa weil sie geerbt haben oder sehr viel verdienen, hat der Erwerb der eigenen vier Wände nicht mehr die gleiche Priorität. Dies liegt daran, dass es mittlerweile wieder deutlich teurer ist, zu kaufen als zu mieten.

Bei einer Vollkostenrechnung liegt der finanzielle Aufwand für eine Eigentumswohnung (einschliesslich Unterhalts, steuerlicher Aspekte usw.) laut der CS heute ganze 47 Prozent höher als für eine vergleichbare Mietwohnung. Dies ist ein historisch sehr hoher Wert, der nicht nur den Zinsen geschuldet ist – die zwar gestiegen, aber keineswegs unüblich hoch sind –, sondern vor allem auch der Tatsache, dass die Preise über die letzten Jahre so enorm angezogen haben.

### Auch Buy-to-let lohnt sich nicht mehr

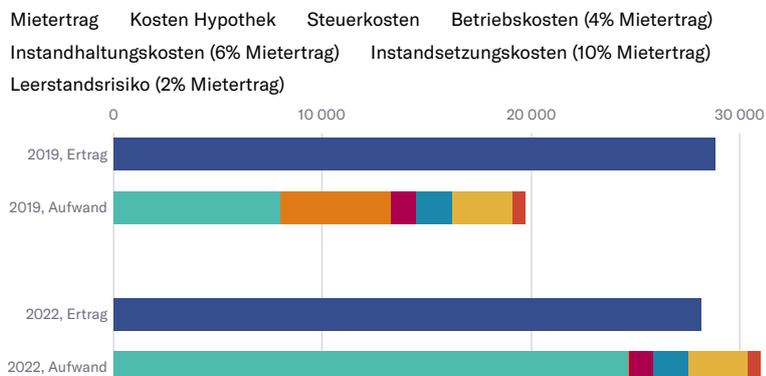
Ebenfalls auf die Nachfrage drückt, dass Stockwerkeigentum auch als Investitionsobjekt weniger attraktiv geworden ist. Laut der CS wurde in den vergangenen Jahren beinahe ein Fünftel aller neu erstellten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser von den Käufern nicht selbst bewohnt, sondern vermietet.

Wichtiger Treiber für solche Buy-to-let-Objekte waren die tiefen Zinsen im Zeitraum 2009 bis 2021. Der starke Zinsanstieg im Jahr 2022 hat die Situation nun aber grundlegend verändert: Den höheren Finanzierungskosten stehen gesunkene Renditen gegenüber, sind doch die Preise von Wohneigentum deutlich stärker gestiegen als die Mieten. Somit lohnen sich Buy-to-let-Anlagen bei einer Vollkostenrechnung heute grösstenteils nicht mehr.

Ein Rechenbeispiel mit einer mittleren 4½-Zimmer-Neubauwohnung mit 110 Quadratmetern Wohnfläche in Dietikon (ZH) verdeutlicht dies: Nach Abzug aller Kosten blieb bei einem solchen Investment 2019 ein Gewinn von 9100 Franken pro Jahr übrig, was einer Eigenkapitalrendite von 2,7 Prozent nach Steuern entsprach. Wurde ein solches Investment aber 2022 getätigt, musste der Besitzer 2820 Franken draufzahlen.

### Finanziell lohnt sich Buy-to-let vielerorts nicht mehr

Vereinfachtes Fallbeispiel für die Gemeinde Dietikon (ZH), in Fr. pro Jahr



Quelle: Credit Suisse

NZZ / am.

Die veränderte Ausgangslage bei Buy-to-let bedeutet nicht, dass nun reihenweise vermietete Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten

werden. Für viele bisherige Besitzer von Buy-to-let-Objekten lohnt sich die Investition wohl immer noch. Viele Eigentümer konnten Fixhypotheken noch mit sehr tiefen Zinssätzen abschliessen und haben ihr Objekt vielfach auch zu einem deutlich tieferen Preis gekauft. Aber dass heute gekauft wird, nur um zu vermieten, dürfte nur noch selten der Fall sein.

### **Knappheit sichert Preisniveau**

Wenn also die Nachfrage deutlich sinkt, ist dann damit zu rechnen, dass die Eigenheimpreise einbrechen? Hier geben Immobilienexperten – nicht nur jene der CS – Entwarnung, denn die Schweiz ist auch hier ein Sonderfall: Einerseits ist die Inflation nicht annähernd so hoch wie im Ausland, womit auch weniger heftige Zinserhöhungen nötig sind. Andererseits werden so wenig neue Eigenheime gebaut, dass selbst eine deutlich tiefere Nachfrage nicht befriedigt werden kann. Wie knapp das Angebot ist, zeigt der Vergleich mit Mietwohnungen: Auf eine inserierte Eigentumswohnung entfallen derzeit 5,9 inserierte Mietwohnungen.

Wegen des eingetrübten Marktumfelds und des nicht mehr nachhaltigen Preisniveaus muss mittelfristig zwar mit Preisrückgängen gerechnet werden. Diese dürften sich jedoch in einem engen Rahmen halten. Mehr als eine Reduktion im niedrigen einstelligen Bereich pro Jahr ist laut den CS-Ökonomen nicht zu erwarten, wobei die Korrektur durchaus einige Jahre dauern könnte.

Eigentum würde allerdings auch dann nicht zum Schnäppchen, wie die CS betont: Selbst nach dem Platzen der Immobilienpreisblase Anfang der 1990er Jahre fielen die Transaktionspreise von Eigentumswohnungen nämlich nie um mehr als 3,9 Prozent in einem Jahr. Und über neun Jahre belief sich der gesamte Rückgang auf 13,7 Prozent. Die Preise von Einfamilienhäusern gaben damals sogar noch weniger nach.

### **Bodenpreise steigen langfristig**

Langfristig lohnt es sich sowieso, in Grundeigentum zu investieren. Dies zumindest dann, wenn die grossen Trends – Zuwanderung und zunehmender Wohlstand – anhalten. Die CS konnte vor einigen Jahren mithilfe von Daten von Iazi aufzeigen, dass die Bodenpreise in der Schweiz zwischen 1978 und 2014 im Mittel um 4 Prozent pro Jahr stiegen. Dem stand im gleichen Zeitraum eine Inflation von 2,6 Prozent gegenüber.

Wer heute kauft, sollte sich bewusst sein, dass er dies zu hohen Preisen tut und es mittelfristig zu Wertkorrekturen kommen kann, die es

auszusitzen gilt. Umso wichtiger ist es, die finanziellen Möglichkeiten beim Kauf von Wohneigentum nicht voll auszureizen.

## Passend zum Artikel



**Schwedens «Generation Nullzins» erlebt gerade ein böses Erwachen**

28.02.2023



**Die Zinsen steigen, aber die Immobilienpreise sinken nicht – ist das nur die Ruhe vor dem Sturm?**

06.08.2022



**Letzte Schonfrist für Mieter: Referenzzins bleibt nochmals drei Monate unverändert bei 1,25 Prozent**

01.03.2023



**KOMMENTAR**

**Die Schweiz steuert auf eine Wohnungsnot zu. Verdichtetes Bauen allein wird das Problem nicht lösen**

11.01.2023



**KOMMENTAR**

**Wenn Eigenheime unerschwinglich werden, sollte das die Politik nicht kaltlassen**

21.01.2022



**Damit der Traum vom Eigenheim nicht zum Albtraum wird – was Paare während und nach der Liebe wissen müssen**

26.12.2022



---

## Mehr von Andrea Martel (am)

[Weitere Artikel >](#)



**KOMMENTAR**

**Jelmoli-Schliessung:  
Auch die Vermieter  
tragen eine  
Verantwortung für eine  
lebendige Innenstadt**

09.02.2023



**Die Zürcher  
Warenhaus-Ikone  
Jelmoli schliesst 2024  
ihre Tore**

06.02.2023

