

## Preisanstieg ohne Obergrenze

Der Markt für Wohneigentum ist leer gekauft, die Nachfrage bleibt ungebrochen. Zehn Gründe, warum der Trend anhalten wird.

David Strohm 05.03.2022, 21.45 Uhr



Auf der Sonnenseite: Wer ein Einfamilienhaus besitzt, darf auf eine weitere Wertsteigerung hoffen: Wohnquartier in einer Gemeinde im Kanton St. Gallen.

Benjamin Manser/  
St. Galler Tagblatt

Hat der Zyklus je ein Ende? Seit mehr als zwei Jahrzehnten steigen die Eigenheimpreise in immer höhere Sphären. Zuletzt hat sich das Preiswachstum pandemiebedingt beschleunigt, ein Ende der Entwicklung ist nicht abzusehen: «Wir rechnen mit weiteren Preisanstiegen, alles andere würde uns sehr überraschen», sagt Thomas Rieder von der Credit Suisse (CS), die soeben ihre neue Studie zum schweizerischen Immobilienmarkt vorgelegt hat. Grundsätzlich gibt es keine Obergrenze bei Preisanstiegen von Immobilien. Warum das so ist, zeigt diese Aufstellung.

**Immobilien geben Sicherheit**

Unruhige Zeiten, wie wir sie jetzt wieder erleben, wecken das Bedürfnis nach Sicherheit, und Grundbesitz vermittelt dieses. «Betongold» gilt als dauerhafte, wertbeständige Anlage. Zwar ist dafür Unterhalt und in regelmässigen Abständen eine Sanierung nötig. Die Mittel bleiben langfristig gebunden. Doch die Aussicht auf Wertsteigerungen lockt: Seit der Jahrtausendwende haben sich die Preise für Einfamilienhäuser (EFH) und Eigentumswohnungen (ETW) im Durchschnitt jedes Jahr um 3,2% beziehungsweise 3,9% erhöht. 2021 waren es sogar 8,3% und 6,7%. Sicherheiten bietet Wohneigentum aber auch vor Mieterhöhung und Kündigung. Umgekehrt werden vorhandene Risiken gern ausgeblendet.

## Steigende Nachfrage

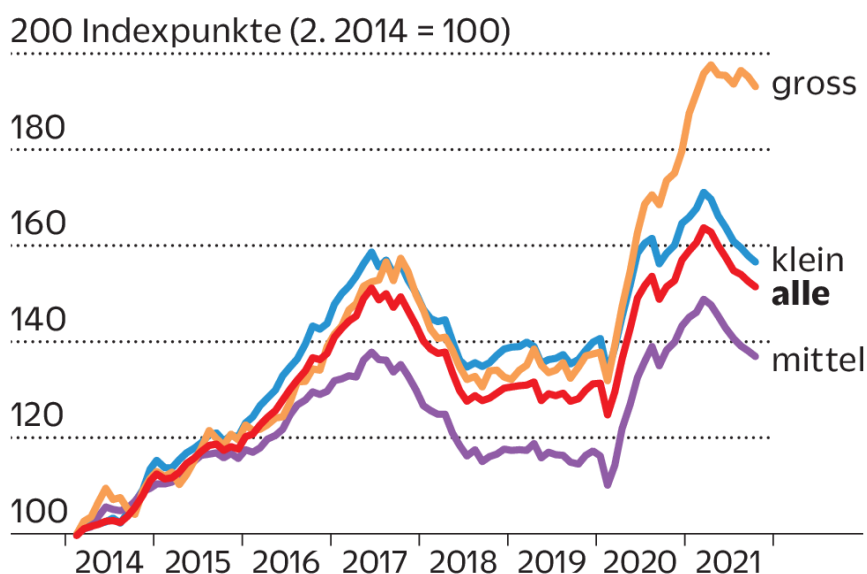
Der Wunsch nach Wohneigentum bleibt unverändert hoch, im Verlauf der Pandemie ist er sogar gestiegen. So wuchs die Zahl der Suchabos von Interessenten von Ende 2019 bis Ende 2021 bei Einfamilienhäusern um 18%, beim Stockwerkeigentum um 16%. Die gute konjunkturelle Lage, das Haushaltswachstum und der Zuwachs bei den oberen Einkommensschichten, die als Käufer infrage kommen, tragen dazu bei. Die hohen Preise machen aber Wohneigentum zunehmend zu einem Luxusgut, sagt CS-Analyst Rieder.

---

## Eigenheim dringend gesucht

---

### Nachfrage nach Einfamilienhäusern



Quelle: Realmatch 360, Credit Suisse

---

## Sehr kleines Angebot

«Der Wohneigentumsmarkt ist vielerorts im wahrsten Sinn des Wortes leer gekauft», sagt Patrick Schnorf von der Immobilienberatung Wüest Partner. So seien derzeit in mehr als 40% aller Gemeinden weniger als drei Kaufobjekte ausgeschrieben, in einem Fünftel der Gemeinden ist derzeit kein einziges zu haben.

## Neubautätigkeit bescheiden

«Der Neubau von Wohneigentum ist nur noch ein Schatten früherer Zeiten», sagen die CS-Ökonomen. So ist die Zahl der neu gebauten Objekte in den letzten 10 Jahren um 40% eingebrochen. 2021 betrug der Zugang noch etwa 12 500 ETW-Einheiten und 6250 EFH. Investoren fokussieren lieber auf Mietwohnungen.

## Flächenbedarf steigt

Ein seit Jahren wichtiger Treiber für den Neubau ist die Zuwanderung. Sie ist mit einem Saldo von 60 000 Personen auf hohem Niveau geblieben. Zugleich nimmt der Wohnraum pro Kopf zu. Home-Office, Ferienwohnungen, die demografische Entwicklung und das Mietrecht fördern die Flächennachfrage.

## Kauf günstiger als Miete

Nach Abzug aller Kostenfaktoren beträgt die Differenz von Kauf zu Miete eines vergleichbaren Objekts, der «Eigentumsrabatt», derzeit im Schweizer Durchschnitt gut 12%. Wer die hohen Finanzierungshürden nehmen kann, lebt demnach im eigenen Heim günstiger. Für eine wachsende Zahl von Haushalten wird Wohneigentum aber immer unerschwinglicher. So weichen Käufer zunehmend in weiter entfernte, aber noch günstigere Regionen aus.

## Immobilie als Familiensilber

Ohne Geld von Verwandten, als Darlehen, Erbe oder Vorbezug, lassen sich die Anforderungen an das Eigenkapital kaum erfüllen. Bei selbstgenutzten Wohnobjekten findet heute ein grosser Teil der Handänderungen innerhalb der Familie statt. Die Zürcher Kantonalbank schätzt den Anteil auf mittlerweile 45% bei den EFH und 38% beim Stockwerkeigentum.

## Hypozins lässt sich lange anbinden

Noch sind die Zinsen günstig. Sie haben aber ihre historischen Tiefstände überwunden und steigen, und der Krieg in der Ukraine wird den Anstieg beschleunigen. Obwohl in der Vergangenheit fast immer variable (Libor- oder Saron-)Hypotheken bessere Konditionen boten als Fixhypotheken, kann sich am Ende einer Tiefzinsphase, wie wir sie derzeit erleben, ein Wechsel zu langlaufenden Krediten lohnen. «Generell sollte man die Absicherung eher früher als später tätigen», rät etwa die CS.

## Wohin mit dem Cash? Buy-to-let!

Volatile Finanzmärkte treiben das Geld in die Immobilienmärkte. So fließen auch derzeit wieder reichlich liquide Mittel in Liegenschaften. Zu beobachten ist dies am neuerlichen Nachfrageschub auf dem Markt für Zweitwohnungen, aber auch am Trend von Wohnungskäufen, die zur direkten Weitervermietung erworben werden.

## Inflationsschutz

Es gilt als fest verankerte Meinung im Volk: Sachwerte, zu denen Häuser zählen, eignen sich bei steigenden Konsumentenpreisen als guter Schutz vor Wertverlust. Langfristig lässt sich die These erhärten. Und die Teuerung wird anziehen, rund um die Schweiz ist das schon passiert. Allerdings funktioniert diese Strategie nur, wenn gleichzeitig die Immobilienpreise steigen.

Dies sollte, wie diese zehn Gründe gezeigt haben, auch weiterhin der Fall sein. Erst eine merkliche Abkühlung der Nachfrage, die sich derzeit jedoch nicht abzeichnet, dürfte zu einem Ende des Preiswachstums führen, so die Folgerung der CS.

# Weiterlesen

NZZAS.CH

## «Wer bereits Immobilien-Eigentümer ist, der ist privilegiert»

Raiffeisen-Chef Heinz Huber sagt, die Immobilienpreise würden noch höher steigen. Treiber seien Käufer, die geerbt hätten oder von den Eltern unterstützt würden.

Jürg Meier

---

NZZ Magazin abonnieren →

[Kontakt](#) [AGB und Datenschutz](#) [Impressum](#)

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.