

STEUERGÜNSTIGE GEMEINDEN PROFITIEREN

Der Trend zu mehr Homeoffice erlaubt es den Immobiliennachfragern, ihre Suchkreise auszuweiten. Profitieren davon vor allem die steuergünstigen Gemeinden? **TEXT – DIETER MARMET***

ABBILDUNG 1: ANZAHL SUCHABOS FÜR WOHNHEIGENTUM IN AUSGEWÄHLTEN STÄDTEN (INDEX, 01 / 2020 = 100), NACHFRAGEINDEX FÜR WOHNHEIGENTUM IN DER SCHWEIZ (01 / 2020 = 100)

Quelle: Reamatch360



ABBILDUNG 2: ANZAHL SUCHABOS FÜR STEUERGÜNSTIGEN GEMEINDEN (INDEX)

Quelle: Reamatch360



► AUSGANGSLAGE

Wohnen in der Stadt ist teuer. Zum einen sind Wohnungspreise höher als in der Agglomeration oder auf dem Land, zum anderen liegt die Steuerbelastung in den Zentren typischerweise höher als ausserhalb. Doch auch das Wohnen ausserhalb der Zentren kann teuer sein, vor allem, wenn man die Pendelkosten richtig rechnet und die Zeitkosten mit einbezieht. Zudem befinden sich die Immobilienpreise in vielen Steueroasen inzwischen mindestens auf dem Niveau der grossen Städte. Von einer Stadtflucht kann in der Schweiz – zumindest seit der Jahrtausendwende – keine Rede sein. In praktisch allen grossen Städten hat die Einwohnerzahl in den vergangenen zwanzig Jahren zugenommen. Der Umzug in eine steuergünstige Gemeinde rechnete sich meist nur für Grossverdienende.

“ DIE NACHFRAGE IN DEN ZENTRUMSFERNEN STEUEROASEN HAT STARK ZUGENOMMEN. “

HYPOTHESE

An dieser Rechnung könnte sich jetzt wegen der Covid-19-Pandemie etwas ändern. Denn die vom Bundesrat zweitweise verordnete Homeoffice-Pflicht hat viele Unternehmen dazu veranlasst, ihre Arbeitsprozesse und Infrastrukturen entsprechend anzupassen. Auch nach der Aufhebung der Homeoffice-Pflicht sind deshalb noch längst nicht alle Arbeitnehmenden wieder Vollzeit zurück am angestammten Arbeitsplatz. Viele

Umfragen zeigen, dass ein Teil der Arbeitnehmenden, aber auch ein Teil der Arbeitgebenden das Homeoffice auch ohne Pandemie beibehalten möchte und sei es nur für ein, zwei Tage pro Woche. Die Pendelkosten könnten zukünftig also sinken, was ein Wegzug aus der Stadt attraktiver machen würde. Die Hypothese ist, dass wegen der neuen Akzeptanz von Homeoffice insbesondere die steuergünstigen Gemeinden von einer zusätzlichen Immobiliennachfrage profitieren.

ÜBERPRÜFUNG

Die Nachfragedaten von Reamatch360 erlauben es, diese Hypothese anhand der Entwicklung der Suchabos seit Ausbruch der Pandemie zu überprüfen. Verglichen werden dabei die Suchabos für Wohneigentum in den einzelnen Gemeinden seit Januar 2020. In Abbildung 1 ist zusätzlich die Entwicklung des Nachfrageindex für Wohneigentum in der Schweiz eingefügt (als ungewichtetes Mittel der Werte der Nachfrageindizes für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser).

GROSSZENTREN

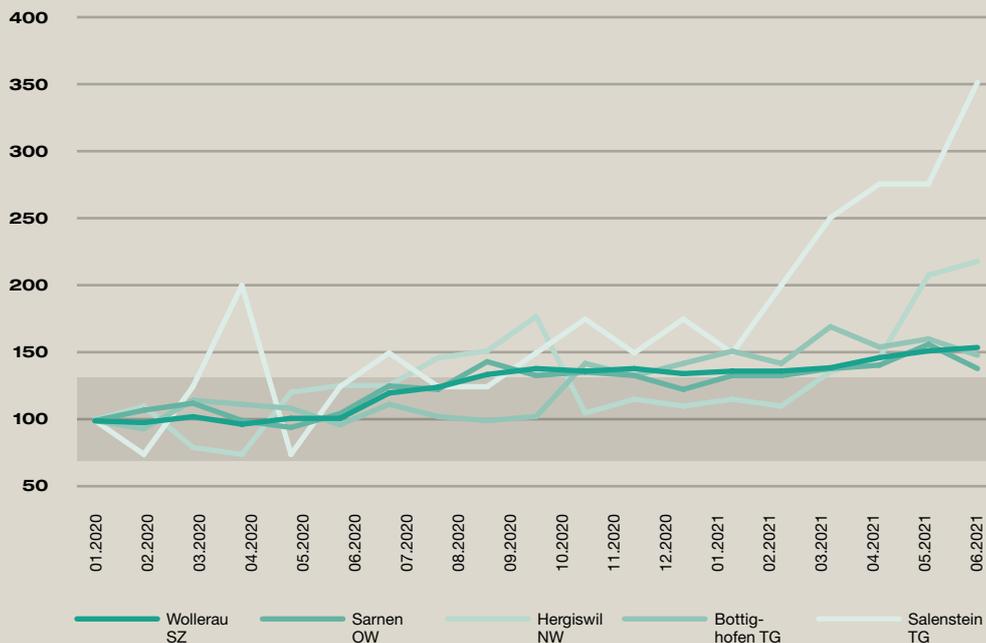
Die Entwicklung des schweizerischen Nachfrageindex für Wohneigentum zeigt, dass die Nachfrage nach Wohneigentum seit Anfang des letzten Jahres um gut 20% gestiegen ist. Deutlich zu erkennen in der

WOHNEIGENTUM IN AUSGEWÄHLTEN (INDEX, 01 / 2020 = 100)



ABBILDUNG 3: ANZAHL SUCHABOS FÜR WOHNEIGENTUM IN AUSGEWÄHLTEN STEUERGÜNSTIGEN GEMEINDEN (INDEX, 01 / 2020 = 100)

Quelle: Realmatch360



Indexentwicklung sind die beiden Lockdowns, die jeweils vorübergehend für einen Nachfrage-Rückgang gesorgt haben. Die Entwicklung der Suchabo-Zahlen in den grossen Zentren zeigt ein ähnliches Bild, wobei die Anstiege im gesamtschweizerischen Vergleich eher unterdurchschnittlich ausfielen (vgl. auch Immobilien August 2020, «Ziehen wir jetzt alle aufs Land?»).

ZENTRUMSNAHE STEUEROASEN

Betrachtet man die Suchabo-Entwicklung in den zentrumsnahen Steueroasen, sind kaum Unterschiede zu den Entwicklungen in den grossen Zentren auszumachen. Zwar ist auch hier die Nachfrage nach Wohneigentum mehrheitlich angestiegen (die Ausnahme bildet Oberwil-Lieli AG), doch verlief der Anstieg im landesweiten Vergleich ebenfalls eher unterdurchschnittlich. Die aufgestellte Hypothese lässt sich damit allerdings noch nicht widerlegen, fallen doch die Pendelkosten bei den Gemeinden nahe der grossen Arbeitsmarktzentren weit weniger ins Gewicht als bei den weniger gut erreichbaren Gemeinden.

ZENTRUMSFERNERE STEUEROASEN

Tatsächlich zeigt die Entwicklung der Suchabos in den steuergünstigen Gemeinden weiter weg von den Arbeitsplatzzentren deutlich stärker nach oben als in

den zentrumsnahen Steueroasen oder den Zentren selber. Die Steilheit der Kurven in Abbildung 3 sollte dabei nicht verwirren, da die Skala auf der Y-Achse anhand der grossen Ausschläge ganz anders gewählt werden musste. So betragen die Nachfrageanstiege seit Anfang 2020 beim Wohneigentum in allen der gezeigten Gemeinden mindestens 40%, in den beiden steuergünstigsten Thurgauer Gemeinden hat sich die Zahl der Suchabos für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gar mehr als verdoppelt.

EINSCHÄTZUNG

Natürlich sind die in Abbildung 3 gezeigten Entwicklungen auch auf die in der vergangenen August-Ausgabe geschilderte Tatsache zurückzuführen, dass sich die Immobiliennachfrage im Allgemeinen und die Wohneigentumsnachfrage im Speziellen aufgrund von Covid-19 und Homeoffice tendenziell in zentrumsfernere Gemeinden verlagert hat. Die oben aufgestellte Hypothese kann aber mit den vorliegenden Daten nicht widerlegt werden. Im Gegenteil: Die Anzahl der Suchabos hat in den steuergünstigen Gemeinden abseits der Zentren nicht nur weit stärker zugenommen als in den zentrumsnäheren Gemeinden und den Zentren selber, sondern auch deutlich stärker als in den Nachbargemeinden mit höheren Steuerfüssen. ■



***DIETER MARMET**

Der Autor ist Mitglied des Advisory Boards von Realmatch360, das Projektentwickler, Investoren, Bewirtschaftler, Makler, Berater und Bewerter mit aktuellen Informationen zur Immobiliennachfrage beliefert.