

## Medienmitteilung

### Erb-Preis-Spirale im Eigenheimmarkt

- **Die Eigenheimpreise sind 2021 so schnell gestiegen wie noch nie.**
- **Erbschaften und Erbvorbezüge halten die Preisdynamik aufrecht und die immer höheren Preise machen den Vermögenstransfer zwischen den Generationen noch mehr nötig.**
- **Die Eigenkapitalrendite von Wohneigentum steht derjenigen von Aktien in nichts nach.**

St.Gallen, 10. Februar 2022. Aus eigener Kraft ist Wohneigentum für breite Bevölkerungsschichten längst kaum mehr finanzierbar. Trotzdem erklimmen die Eigenheimpreise immer neue Rekordstände. Im Jahr 2021 sind die Preise für Einfamilienhäuser mit 10,3 Prozent und diejenigen für Stockwerkeigentum mit 7,2 Prozent sogar mit der grössten Jahreswachstumsrate seit der Einführung des Raiffeisen Transaktionspreisindex für selbstgenutztes Wohneigentum im Jahr 2015 gestiegen.

### Erb-Preis-Spirale

Weil die Einkommen und Vermögen der potenziellen Käuferinnen und Käufer bei weitem nicht mit dieser Preisdynamik mithalten können, müsste der Käuferkreis und damit die Nachfrage nach Wohneigentum eigentlich zurückgehen. Ohne zusätzliche Kapitalspritze können nämlich immer weniger Haushalte die Tragbarkeits- und die damit überproportional steigenden Eigenkapitalhürden zur Qualifikation für eine Bankhypothek überwinden. Erbschaften und Erbvorbezüge sorgen allerdings dafür, dass die Nachfrage weiterhin sehr hoch bleibt. Fast 100 Milliarden Franken werden heute bereits jährlich vererbt und es wird immer mehr. Auf der einen Seite kommen viele aufgrund der Preisdynamik beim Erwerb von Wohneigentum nicht ohne Erbvorbezüge aus, auf der anderen Seite treiben genau diese Erbschaften die Preise weiter in die Höhe. Beide Effekte schaukeln sich damit gegenseitig hoch. «Ein Ende dieser 'Erb-Preis-Spirale' ist noch längst nicht in Sicht, denn mit den Babyboomern erreicht nun eine sehr grosse und sehr wohlhabende Generation das Pensionsalter. Dank ihrer grossen Vermögen stehen ihnen reichlich überschüssige Mittel zur Verfügung, um ihren Sprösslingen beim Eigenheimkauf unter die Arme zu greifen», erklärt Martin Neff, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz.

### Lohn-Preis-Spirale?

Während die Erb-Preis-Spirale dreht, geht angesichts weltweit erhöhter Inflationsraten die Angst vor einer Lohn-Preis-Spirale um. Auch in der Schweiz sind infolge der erhöhten Inflationserwartungen die Langfristzinsen zuletzt merklich gestiegen. Damit haben sich auch die Konditionen für Festhypotheken verteuert. Zwar sind die Zinsen damit wieder so hoch wie seit 2018 nicht mehr, aber das Zinsniveau ist im historischen Vergleich nach wie vor extrem tief. Die Inflationserwartungen liegen in der Schweiz noch immer komfortabel im Zielband der Schweizerischen Nationalbank. «Die gefürchtete Lohn-Preis-Spirale dürfte damit in der Schweiz nicht in Gang kommen und auch die nun herbeigeschriene Zinswende, wird sich hierzulande höchstens als 'Mini-Zinswende' entpuppen. Die Finanzierungskonditionen für Immobilien sind auch auf nun leicht höherem Niveau weiterhin äusserst attraktiv. Damit bleibt die Nachfrage nach Immobilien unverändert hoch», sagt Neff.

### **Wohneigentum, die bessere Aktie?**

Das Tief- und sogar Negativzinsumfeld wird der Schweiz also noch eine Weile erhalten bleiben – und damit auch die Frage, was mit dem überzähligen Geld auf dem Sparkonto zu tun ist. Raiffeisen Economic Research hat dazu die Eigenkapitalrendite von Investitionen in Aktien und in ein Eigenheim verglichen. Mit für manchen wohl überraschendem Ergebnis: Ein zu zwei Dritteln mit Fremdkapital finanziertes, selbstgenutztes Eigenheim lieferte über die letzten 25 Jahre mit knapp sieben Prozent pro Jahr eine annähernd gleich hohe Rendite wie eine Investition in ein diversifiziertes Schweizer Aktienportfolio. Was die Rendite anbelangt, steht das als sicher und solide geltende Eigenheim einer Aktieninvestition also in nichts nach. Von hohen, unberücksichtigten Opportunitätskosten des Eigenkapitaleinsatzes beim Immobilienkauf kann somit keine Rede sein. «Zusätzlich zur äusserst attraktiven finanziellen Rendite bietet Wohneigentum Käuferinnen und Käufern im Unterschied zum Aktienportfolio auch eine nichtfinanzielle Rendite. Die Erfüllung des Traums der eigenen vier Wände dürfte für die meisten mindestens so wichtig sein wie die finanzielle Rendite», so Neff.

### **Umkämpfter Hypothekarmarkt**

Schweizerinnen und Schweizer sind unangefochtene Schulden-Weltmeister. In keinem Land der Welt ist die Verschuldung der privaten Haushalte pro Kopf grösser. Diese Schulden summieren sich hierzulande vor allem am Hypothekarmarkt. Dieser liegt mit einem Volumen von über 1,1 Billionen Franken in einer ähnlichen Gewichtsklasse wie derjenige des zehnmal grösseren Deutschlands. Der weiter dynamisch wachsende Markt schürt bei so manchem Ängste. Diese sind aber deutlich zu relativieren, denn dem Schuldenberg steht ein mehr als fünf Mal grösseres Haushaltsvermögen gegenüber. Noch ist der Schweizer Hypothekarmarkt fest in den Händen etablierter Banken. 94 Prozent aller ausstehenden Hypotheken stehen in Bankbüchern. Die Banken können auf einen äusserst treuen Kundenstamm zählen. So verlängert mit 85 Prozent die überwiegende Mehrheit der Kundinnen und Kunden ihre auslaufende Hypothek bei ihrer Hausbank. Doch neue Player drängen mit Vehemenz in den lukrativen Markt und schneiden sich immer grössere Stücke vom begehrten Kuchen ab. So haben beispielsweise Pensionkassen innerhalb der letzten fünf Jahre ihr Volumen fast verdoppelt. Allein 2020 wuchsen ihre Hypothekarvolumen um 18 Prozent. Noch schneller gewinnen Hypothekarvermittler Marktanteile hinzu. Ihr Volumen dürfte 2020 um rund ein Drittel zugelegt haben. Etablierte Banken passen sich an diese neuen Gegebenheiten an und bieten teils ihre Produkte ebenfalls über Vermittler an oder binden ihr Angebot in eigene oder branchenfremde Ökosysteme ein. «Über die Folgen dieses mit harten Bandagen geführten Konkurrenzkampfs können sich schlussendlich die Kreditnehmer freuen. Denn die seit Jahren im steilen Sinkflug befindliche Zinsmarge bleibt damit auch künftig unter Druck», prognostiziert Neff.

Die Studie «Immobilien Schweiz» bietet jedes Quartal eine ausführliche Lagebeurteilung des Schweizer Immobilienmarkts. Die aktuelle Studie sowie weitere Informationen gibt es auf [www.raiffeisencasa.ch](http://www.raiffeisencasa.ch).

#### **Auskünfte:**

Medienstelle Raiffeisen Schweiz

071 225 84 84, [medien@raiffeisen.ch](mailto:medien@raiffeisen.ch)

Martin Neff, Chefökonom Raiffeisen Schweiz

044 226 74 58, [martin.neff@raiffeisen.ch](mailto:martin.neff@raiffeisen.ch)

### **Raiffeisen: drittgrösste Bankengruppe in der Schweiz**

Die Raiffeisen Gruppe ist die führende Schweizer Retailbank. Die dritte Kraft im Schweizer Bankenmarkt zählt rund 1,95 Millionen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 3,6 Millionen Kundinnen und Kunden. Die Raiffeisen Gruppe ist an 823 Standorten in der ganzen Schweiz präsent. Die 219 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 und Unternehmen ein umfassendes Produkt und Dienstleistungsangebot an. Die Raiffeisen Gruppe verwaltete per 30.06.2021 Kundenvermögen in der Höhe von 236 Milliarden Franken und Kundenausleihungen von rund 203 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekengeschäft beträgt 17,5 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 281 Milliarden Franken.

### **Medienmitteilung abbestellen:**

Bitte schreiben Sie an [medien@raiffeisen.ch](mailto:medien@raiffeisen.ch), wenn Sie unsere Mitteilungen nicht mehr erhalten möchten.