

Wohneigentum, die bessere Aktie?

- **Während sich die zunehmende Knappheit am Mietwohnungsmarkt weiter in die Peripherie ausbreitet, sind am Eigenheimmarkt mehr Wohnungen verfügbar**
- **Dank sinkender Zinsen wächst der Wohnkostenvorteil von Wohneigentum weiter**
- **Wohneigentum bietet als Investitionsgut langfristig eine Rendite, die mit Aktienportfolios vergleichbar ist, jedoch bei geringerem Risiko**

St.Gallen, 7. November 2024. Am Schweizer Wohnungsmarkt nimmt die Knappheit weiter zu. Mit einer durchschnittlichen Leerwohnungsziffer von 1,08 Prozent im Jahr 2024 sind die Leerstände bereits zum vierten Mal in Folge zurückgegangen. Während jedoch die Leerstandsquote von Mietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr von 1,60 auf 1,44 Prozent zurückgegangen ist, hat sich diese Quote bei Eigenheimen von 0,53 auf 0,58 Prozent erhöht. Dies ist bereits das zweite Mal in Folge, dass die Leerstände am Markt für Wohneigentum zulegen, während sie am gesamten Wohnungsmarkt stark rückläufig sind. «Zurzeit spielen sich am Eigenheimmarkt und am Mietwohnungsmarkt gegensätzliche Entwicklungen ab. Während sich am Mietwohnungsmarkt die Knappheitssymptome auf immer mehr Regionen ausbreiten, sind am Eigenheimmarkt noch immer die Effekte des höheren Zinsniveaus spürbar», erklärt Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz.

Mieter weichen in die Peripherie aus

Als Folge der sich weiter akzentuierenden Knappheitserscheinungen, lassen sich am Schweizer Mietwohnungsmarkt zunehmend deutlichere Ausweicheffekte feststellen. «Aufgrund der schon länger angespannten Situation in den Zentren und deren Agglomerationen, weichen Mieterinnen und Mieter in peripherere Gemeinden aus. So sind die Leerstände und die Vermarktungsdauer in den letzten Jahren in ländlichen und touristischen Gemeinden am stärksten zurückgegangen. Damit haben peripherere Gemeinden gegenüber den Städten in Sachen Wohnungsknappheit stark aufgeholt», stellt Fredy Hasenmaile fest. Auch wenn sämtliche Indikatoren auf eine weitere Anspannung des Marktes hindeuten, hat sich die Dynamik dieses Jahr etwas abgeschwächt. Dies ist primär darauf zurückzuführen, dass der nachfrageseitige Druck aufgrund der zuletzt tieferen Zuwanderung etwas nachlässt. Hinzu kommt, dass Wohnraum aufgrund der Knappheit und der hohen Preise wieder häufiger geteilt wird, was die Wohnungsnachfrage zusätzlich etwas entlastet. «Hoffnungen auf eine Trendwende sollte man sich aber keine machen. Aufgrund der nach wie vor verhältnismässig schwachen Bautätigkeit wird die Nachfrage auf absehbare Zeit das Angebot klar übersteigen», hält Fredy Hasenmaile fest.

Vorübergehende Entspannung am Eigenheimmarkt

Am Eigenheimmarkt hingegen kann fast überall eine Ausweitung des Angebotes festgestellt werden. So hat in den letzten zwölf Monaten die Anzahl leerstehender Eigentumsobjekte schweizweit um knapp zehn Prozent zugenommen. Diese Entspannungszeichen sind eine direkte Folge des abrupten Anstieges der Hypothekarzinsen ab Ende 2021. «Mit den stark gestiegenen Finanzierungskosten hat Wohneigentum vorübergehend eines seiner wichtigsten Kaufargumente gegenüber dem Wohnen zur Miete verloren. Zudem bestand grosse Unsicherheit, ob

daraus nicht ein Preisrückschlag resultieren könnte, was Käufer zu Zurückhaltung und gewisse Besitzer zum Verkauf veranlasste», erklärt Fredy Hasenmaile. Beide Faktoren haben zu einer deutlichen Zunahme der zum Verkauf stehenden Objekte geführt. Mit den sinkenden Zinsen hat Wohneigentum nun wieder stark an Attraktivität gewonnen. Beim Kauf einer typischen Eigentumswohnung sind aktuell Einsparungen von 10 bis 16 Prozent gegenüber dem Wohnen zur Miete möglich. «Mit den Aussichten auf weitere Zinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank bei einem gleichzeitigen Anstieg der Mieten dürfte sich der Wohnkostenvorteil in nächster Zeit weiter verstärken. Vieles spricht dafür, dass sich die zuletzt spürbar geringere Preisdynamik schon bald aufs Neue beschleunigen wird», erklärt Fredy Hasenmaile.

Vergleichbare Rendite bei weniger Risiko

Längerfristig betrachtet sind die laufenden Wohnkosten im Eigenheim nicht tiefer als in einer Mietwohnung. Dennoch haben die meisten Wohneigentümerinnen und -eigentümer durch ihr Haus oder ihre Wohnung über die Jahre ein beachtliches Vermögen aufgebaut. Denn Wohneigentum ist nicht nur ein Konsumgut, sondern auch ein lukratives Investitionsgut. Dies ist ein Grund, weshalb Wohneigentum sich trotz geringerer Flexibilität und höherem Verwaltungsaufwand als bei einer Mietwohnung weiter grosser Beliebtheit erfreut. Neben dem Sicherheitsgefühl und der Gestaltungsfreiheit ist auch die finanzielle Rendite oft ein Argument für den Kauf eines Eigentumsobjekts. Allerdings ist die Berechnung, ob sich der Kauf von Wohneigentum finanziell lohnt oder ob man besser zur Miete wohnt und sein Erspartes anlegt, sehr komplex. Denn für einen aussagekräftigen Vergleich müssen viele Besonderheiten wie beispielsweise die Grundstückgewinnsteuer oder der Eigenmietwert berücksichtigt werden.

Die Analyse der Immobilienmarktexperten von Raiffeisen Schweiz zeigt, dass sich unter Miteinbezug aller relevanten Einflüsse für Wohneigentum seit 1988 eine durchschnittliche, jährliche Eigenkapitalrendite von 7,2 Prozent ergibt. Damit erzielt diese Investition eine nur leicht tiefere Rendite als diejenige eines reinen Schweizer Aktienportfolios über den gleichen Zeithorizont. Auch für die Zukunft dürfen unter realistischen Annahmen ähnliche Erträge erwartet werden. «In der langfristigen Betrachtung ist Wohneigentum Aktienanlagen daher praktisch ebenbürtig, zumal die Rendite bei deutlich geringerer Volatilität erzielt wird. Der grösste Vorteil von Wohneigentum gegenüber Aktien liegt aber darin, dass dessen Illiquidität die Eigentümer zwingt, langfristig investiert zu bleiben und Krisenzeiten einfach auszusitzen», hält Fredy Hasenmaile fest. Damit unterwerfen sich Wohneigentümerinnen und -eigentümer automatisch einem der wichtigsten Grundsätze des erfolgreichen Anlegens. «Bei den meisten Haushalten sind die psychologischen Hürden, einen Grossteil des Vermögens zu binden, bei einer Investition in Wohneigentum wesentlich kleiner als bei Finanzmarktanlagen. Die durch den Besitz von Wohneigentum auferlegte Anlagedisziplin führt in der Regel zu einer jahrzehntelangen durchgehenden Investition eines hohen Vermögensanteils und generiert eine stattliche Rendite. Ein Mieterhaushalt müsste für die Erzielung einer vergleichbaren Finanzmarktrendite sein Vermögen äusserst diszipliniert anlegen und nicht in die vielen psychologischen Fallen treten, die an den Finanzmärkten lauern», stellt Fredy Hasenmaile abschliessend fest.

Auskünfte: Medienstelle Raiffeisen Schweiz
071 225 84 84, medien@raiffeisen.ch

Fredy Hasenmaile, Chefökonom Raiffeisen Schweiz
044 745 38 76, fredy.hasenmaile@raiffeisen.ch

Raiffeisen: zweitgrösste Bankengruppe in der Schweiz

Raiffeisen ist die zweitgrösste Bankengruppe im Schweizer Bankenmarkt und die Schweizer Retailbank mit der grössten Kundennähe. Sie zählt über zwei Millionen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 3,71 Millionen Kundinnen und Kunden. Die Raiffeisen Gruppe ist an 779 Standorten in der ganzen Schweiz präsent. Die 218 rechtlich eigenständigen und genossenschaftlich organisierten Raiffeisenbanken sind Mitglieder in der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft. Die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft hat die strategische Führungs- und Aufsichtsfunktion der gesamten Raiffeisen Gruppe inne. Mit Gruppengesellschaften, Kooperationen und Beteiligungen bietet die Raiffeisen Gruppe Privatpersonen und Unternehmen ein umfassendes Produkt- und Dienstleistungsangebot an. Die Raiffeisen Gruppe verwaltete per 30. Juni 2024 Kundenvermögen in der Höhe von 258 Milliarden Franken und Kundenausleihungen von rund 227 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekengeschäft beträgt 17,9 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 302 Milliarden Franken.

Medienmitteilung abbestellen:

Bitte schreiben Sie an medien@raiffeisen.ch, wenn Sie unsere Mitteilungen nicht mehr erhalten möchten.

Hinweise betreffend zukunftsgerichtete Aussagen

Die vorliegende Publikation enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese widerspiegeln Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft zum Zeitpunkt der Erstellung. Aufgrund von Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren können die künftigen Ergebnisse von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Entsprechend stellen diese Aussagen keine Garantie für künftige Leistungen und Entwicklungen dar. Zu den Risiken und Unsicherheiten zählen unter anderem die im jeweiligen Geschäftsbericht der Raiffeisen Gruppe (verfügbar unter report.raiffeisen.ch) beschriebenen Risiken und Unsicherheiten. Die Raiffeisen Schweiz Genossenschaft ist nicht verpflichtet, die zukunftsgerichteten Aussagen in dieser Publikation zu aktualisieren. Aufgrund von Rundungen können sich geringfügige Abweichungen von den effektiven Werten ergeben.