

Wie lässt sich die Wohnraumkrise lösen?

INFOANLASS in Kerzers

Sinkende Preise auf dem Markt für Wohnimmobilien – was immer wieder thematisiert wird, ist weitgehend eine Fehlanzeige. Im vergangenen Jahr hat sich Wohnraum erneut verteuert. Dabei gilt diese Entwicklung unterdessen nicht mehr nur für das begehrteste Einfamilienhaus. Auch die Wohnungsmieten steigen.

Gründe dafür gibt es viele. Einen Einfluss dürften auch höhere Hypothekenzinsen und damit gestiegene Finanzierungskosten haben. Zusätzlich wird zu wenig gebaut. Dafür verantwortlich sind auch Bürokratie und Gesetzgebung. Raiffeisen Schweiz meldete einen Preisanstieg für Wohneigentum von 4 %. Wenig Freude an den Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt dürften die Mieter haben. Schliesslich haben sich auch die Mieten im vergangenen Jahr schweizweit verteuert. Die Mietzinserhöhungen tendierten gegen 5 %. Somit dürfte die unter 40 % liegende Wohneigentumsquote in der Schweiz so schnell nicht ansteigen. In diesem Zusammenhang ist bekannt, dass sich hierzulande nur noch 10 % der Mieterhaushalte Wohneigentum leisten können. «Für den Erwerb einer Liegenschaft benötigt es 20 % an Eigenkapital vom tatsächlichen Verkaufspreis», präzisiert Roland Kiener, Verwaltungsratspräsident und Geschäftsführer von Immoschwab.

Daraus lässt sich folgern, dass bei steigenden Immobilienpreisen auch stets höhere Beträge an Eigenmitteln vorhanden sein müssen. Infolgedessen befeuert das sich verknappende Angebot an Mietwohnungen die Preise von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern. Wenig überraschend können die Gründe für das ungebrochene Wachstum der Liegenschaftspreise auch der Corona-Pandemie zugeschrieben werden. Wer mag sich schon an all die Restriktionen zurückerinnern?



Hohe Zinsen, hohe Preise, geringes Angebot – das sind die Gründe für die Wohnraumkrise in der Schweiz | Foto: zvg

Sie haben bei den Städtern wohl zu mehr Leidensdruck geführt als bei der Landbevölkerung. Ebenso dürfte zusätzlicher Platzbedarf für die Arbeit im Homeoffice die Nachfrage nach Eigentumsobjekten genährt haben. Auf die Corona-Pandemie folgten Inflation und höhere Hypothekenzinsen. Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz, sah den vor ein paar Jahren eingesetzten Zinsanstieg als Normalisierungsprozess, der auf eine Zeit von ultratiefen Zinsen folgte. «Die höheren Zinsen werden dafür sorgen, dass der eine oder andere auf einen Hauskauf verzichtet, weil es einfach teurer wird», so schätzte er die Lage vor zwei Jahren ein. Somit dürften die Finanzierungskosten den ein oder anderen Traum vom Eigenheim in der Zwischenzeit begraben haben. Deswegen sind aber die steigenden Immobilienpreise nach wie vor nicht vom Tisch. Immobilieneigentümer gehen bei diesem Marktumfeld denn auch nicht so rasch Konzessionen beim Verkaufspreis ein. Viele Verkäufer warten lieber länger auf ein gutes Angebot. Die aktuelle Wohnraumkrise kennt jedoch auch noch einen anderen

Grund: Verglichen mit vor ein paar Jahren sieht man weniger Baukräne in der Landschaft stehen. Die Bautätigkeit ist zurückgegangen. Dies ist eine Folge der stark gestiegenen Baukosten. Allerdings können für den Rückgang der Bautätigkeit nicht nur wirtschaftliche Ursachen verantwortlich gemacht werden. Volkswirtschaftler Fredy Hasenmaile führt auch das neue Raumplanungsgesetz an. Demgemäss sollte zum Vorbeugen der Zersiedelung der Landschaft vermehrt verdichtet gebaut werden. Dieser grundsätzlich sinnvolle Ansatz kann jedoch zu wenig gut umgesetzt werden. Langwierige Bewilligungsprozesse oder Einsprachen, sind wesentliche Gründe dafür. Die Erteilung eines Baugesuches nimmt, nicht überraschend, verglichen mit früher, mehr Zeit in Anspruch. Fredy Hasenmaile sieht Versäumnisse in der Politik und auch bei den Kantonen. Generell plädiert er für einen Abbau von bürokratischen Hürden. Denn für den Chefökonom von Raiffeisen Schweiz ist klar, wie die Wohnraumkrise entschärft werden kann: «Es muss einfach mehr gebaut werden», so seine Einschätzung.



Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz, hält einen Vortrag im Seeland.



Roland Kiener ist ein erfahrener Immobilienexperte und Geschäftsführer von Immoschwab.

Infoveranstaltung zum Thema Immobilienmarkt im Wandel

Wer sich für das Thema interessiert, kann am 10. Juni an einer kostenlosen Informationsveranstaltung zum Thema «Immobilienmarkt im Wandel: Herausforderungen und Perspektiven» teilnehmen. Dabei spricht Fredy Hasenmaile, Chefökonom Raiffeisen Gruppe, zu Konjunkturperspektiven und ihre Auswirkungen auf Wirtschaft, Gesellschaft und Immobilien. Der Volkswirtschaftler Hasenmaile hatte zuvor die renommierte Immobilienanalyse der Credit Suisse verantwortet. In einem weiteren Referat erläutert Roland Kiener von Immoschwab Fragen zur Bewertung und zum Verkauf von Immobilien in der Praxis. Dabei spricht er auch die Preisentwicklung bei Liegenschaften in der Region an.

Durchführung Anlass

Montag, 10. Juni 2024,
Seelandhalle Kerzers, 18 bis 20 Uhr.
Die Anmeldung ist erwünscht und wird empfohlen. Anmeldung auf www.immoschwab.ch, unter Telefon 026 672 98 98 oder per Mail an info@immoschwab.ch.