

Analyse

Der Immobilienmarkt spielt verrückt

Der Immobilienmarkt spielt verrückt

Der Immobilienmarkt überrascht einmal mehr. Man könnte sogar denken, er sei verrückt geworden. Eigentlich sollten die Immobilienpreise sinken, doch sie stagnieren oder steigen sogar. Diese Situation wird durch subtile Mechanismen gesteuert und dürfte voraussichtlich anhalten. Einige Erklärungen.

Eigentlich hätten die Immobilienpreise aufgrund der Zinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB), welche die Finanzierung verteuern, sinken sollen. Dies war jedoch nicht der Fall. Zwischen dem Sommer 2022 und dem Sommer 2023 stiegen die Preise für verkaufte Eigentumswohnungen um 3,4% und die Preise für Einfamilienhäuser um 1,2%.

Für diese Entwicklung sind vor allem zwei Gründe verantwortlich. Zum einen ist festzustellen, dass die Leerstandsquote bei Wohnimmobilien nach wie vor sehr niedrig ist. Im Juni betrug sie beispielsweise 0,98% im Kanton Waadt und 0,45% in der Stadt Bern. Zum ändern werden nur wenige neue Wohnungen erstellt, vor allen an den begehrtesten Standorten. So wurden in den vergangenen Monaten in der Schweiz nur rund 10'000 Baubewilligungen erteilt, davon knapp 6'000 für Einfamilienhäuser. Die wenigen Objekte, die auf den Markt kommen, finden somit umgehend einen Käufer, was die Preise stützt. Auch die Tatsache, dass die steigenden Zinsen zu höheren Mieten führen, verringert einen möglichen Preisdruck.

«Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sind gestiegen.»

Riskante Mieterhöhungen

Um dieses Phänomen noch besser zu verstehen, muss auch berücksichtigt werden, dass die steigenden Zinsen den Referenzzinssatz für Mietverträge nach oben treiben. Dieser wird auf der Grundlage aller in der Schweiz abgeschlossenen Hypotheken berechnet und liegt seit dem 1. Juni bei 1,5%, was einem Anstieg von 0,25% entspricht. Da die Mieten darüber hinaus auch von der Inflation beeinflusst werden, ist davon auszugehen, dass sich ein dauerhafter Anstieg etabliert hat.

Sicher, die Vermieter haben die Möglichkeit, die Mieten zu erhöhen. Konkret können sie die Teuerung, gemessen am Landesindex der Konsumentenpreise, bis zu 40% auf den Mietpreis schlagen. Allerdings ist Vorsicht geboten, da sie damit ein Preisniveau erreichen könnten, das die Menschen nicht bezahlen wollen oder einfach nicht bezahlen können. Zu hohe Mieten für Wohnungen, die in den letzten Jahren erstellt wurden, würden keine Mieter

Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes in den vergangenen 15 Jahren

Quelle: Bloomberg



finden. Die Höhe der Mieten würde dann durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Dies könnte sich ändern, wenn die Preise sinken oder die Bauträger bereit sind, ihre Margen zu reduzieren.

Eine weitere Besonderheit des Marktes besteht darin, dass es heute finanziell gesehen günstiger ist, zur Miete zu wohnen als Eigentümer zu sein. Werden die Kosten für die Hypothek, das Stockwerkeigentum, die Finanzierung sowie die Eigenkapitalrendite berücksichtigt, ist es in der Tat billiger, eine 100 m² grosse Wohnung zu mieten, als sie zu besitzen. Dies war in den vergangenen Jahren aufgrund der extrem niedrigen Hypothekarzinsen nicht der Fall. Auch diese Situation wird voraussichtlich anhalten, wenn die Zinssätze nicht massiv sinken.

Langfristige Betrachtung

Die Berechnung der unmittelbaren Kosten von Wohneigentum im Vergleich zur Miete ist jedoch nur ein Teil der Gleichung. Langfristig profitiert ein Eigentümer in der Regel von der Wertsteigerung seiner Immobilie. In der Schweiz soll sich der Wert von Wohnimmobilien alle 30 Jahre verdoppeln. Bei Renditeimmobilien ergibt sich ein leicht verändertes Bild. Da viele der zum Verkauf stehenden Objekte keine Käufer finden, tendieren die Preise zu einem moderaten Rückgang.

Auf diesem Markt ist nicht der Verkaufspreis, sondern die Rendite ausschlaggebend, d.h. das Geld, das der Eigentümer durch die Mietzinseinnahmen erhalten möchte. Die Verkäufer hoffen immer noch, zu einem Niveau verkaufen zu können, das die Käufer nicht mehr zu zahlen bereit sind. Da die Zinsen wieder steigen, ist beispielsweise niemand bereit, 3% Zinsen zu bezahlen, um 3% Bruttorendite zu erzielen. Durch den Abzug von Nebenkosten, Steuern und anderen Kosten würde die Nettorendite noch weiter geschmälert.

«Auf diesem Markt ist nicht der Verkaufspreis, sondern die Rendite ausschlaggebend.»

Schätzungen zufolge ist die Zahl der Transaktionen in der Schweiz im Vergleich zum Durchschnitt der letzten zwei Jahre um 20 bis 25% gesunken. Aber obwohl das Angebot grösser ist als die Nachfrage, gehen die Preise nicht massiv zurück. Dies ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass finanzielle Aspekte bei einem Immobilienkauf nicht die einzigen Entscheidungsfaktoren sind. Auch emotionale Aspekte, wie der Wunsch nach den eigenen vier Wänden, können diese für die eigene Zukunft wesentliche Entscheidung beeinflussen.

*Schauen Sie sich das Video
(in französischer Sprache)
auf unserer Website an:
bonhote.ch/analyse-de*



Text und Video wurden in Zusammenarbeit mit der Tageszeitung *Le Temps* realisiert

Autoren und Kontakt



Julien Stähli

Direktor Vermögensverwaltung (CIO)
MBF Boston University



Pierre-François Donzé

Lizenziat HEC



Karine Patron

MScF Université de Neuchâtel



David Zahnd

MScAPEC Université de Neuchâtel



Bertrand Lemattre

MScF Sciences Po Paris

Banque Bonhôte & Cie SA - 2, quai Ostervald, 2001 Neuchâtel / Schweiz - T. +41 32 722 10 00 / contact@bonhote.ch

Dieses Dokument dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Die Daten stammen aus verlässlichen und aktuellen Quellen. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben wird jedoch keine Gewähr geleistet. Finanzmärkte und Finanzprodukte unterliegen naturgemäss hohen Verlustrisiken, die sich als nicht vereinbar mit der Risikotoleranz des Lesers erweisen können. Aus dem allenfalls in diesem Dokument aufgeführten bisherigen Leistungsausweis kann nicht auf die zukünftige Performance geschlossen werden. Dieses Dokument stellt keine Empfehlung und kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder anderen Finanzprodukten für den Leser dar, und es können daher in keinem Fall Haftpflichtansprüche für die Bank daraus abgeleitet werden. Die Bank behält sich gegebenenfalls das Recht vor, von den Empfehlungen in diesem Dokument abzuweichen, insbesondere im Rahmen der Vermögensverwaltungsmandate für ihre Kunden und bei der Verwaltung von bestimmten kollektiven Anlagen. Die Bank ist eine Schweizer Bank, die der Aufsicht und Regulierung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) untersteht. Sie verfügt nicht über die Bewilligung einer ausländischen Aufsichtsbehörde und wird auch von keiner solchen beaufsichtigt. Folglich können der Vertrieb dieses Dokumentes ausserhalb der Schweiz sowie der Verkauf von bestimmten Produkten an Anleger mit Wohnsitz ausserhalb der Schweiz gewissen Beschränkungen oder Verboten gemäss ausländischem Recht unterliegen. Es obliegt dem Leser, sich diesbezüglich über seinen Status zu informieren und die ihn betreffenden Gesetze und Vorschriften einzuhalten. Wir empfehlen Ihnen, sich an ausgewiesene Spezialisten in der Rechts-, Finanz- und Steuerberatung zu wenden, um Ihre Position im Verhältnis zum Inhalt dieser Publikation abzuklären.



News der Bonhôte-Gruppe



Transat Jacques Vabre

Der Herbst macht Platz für das grosse Segelereignis der Saison, die Transat Jacques Vabre von Le Havre nach Martinique.

Der Rekord mit einer IMOCA 60 wurde 2017 mit 13 Tagen, 7 Stunden, 36 Minuten und 46 Sekunden aufgestellt! Wird Alan Roura diesen Rekord brechen können? Die Bank Bonhôte wird vor Ort sein, um die 100-prozentige Schweizer Crew beim Start am 29. Oktober anzufeuern.

Mehr dazu auf: bonhote.ch/alanroua-de



Fondation de l'Hermitage

Vom 23. Juni bis 29. Oktober 2023 stellt die Fondation de l'Hermitage das Werk von Edouard Vuillard (1868-1940) unter dem Gesichtspunkt des Japonismus, welcher in Paris am Ende des Jahrhunderts in Mode kam, in ein neues Licht.

Die Bank Bonhôte hat, welche seit 2018 Hauptpartner der Sommerausstellungen der Fondation de l'Hermitage ist, einen privaten Eröffnungsabend für diese Ausstellung organisiert.

Mehr dazu auf: bonhote.ch/Hermitage23-de



Festival du Film Français d'Helvétie

Der Zauber des französischen Kinos hat mit der 19. Ausgabe des FFFH in Biel Einzug gehalten.

Das Festival wird von der Bank Bonhôte, seinem Hauptpartner, bereits das 14. Jahr in Folge unterstützt. Die Bank feierte mit ihren Gäste den Film «Le Théorème de Marguerite» der Regisseurin Anna Novion und sorgte während des Podiumsgesprächs am Ende der Vorführung für einen Höhepunkt mit dem Schauspieler Jean-Pierre Darroussin und dem Überraschungsbesuch von Jean-Pierre Améris, dem Regisseur von «Marie-Line et son juge».