

# Der Traum vom Eigenheim schwebt im dicken Nebel.



*Bei so stark steigenden Preisen, die wir seit vielen Jahren und insbesondere zurzeit erleben, ist der Kauf eines Eigenheims für den überwiegenden Teil der Interessenten schon Utopie geworden. Preisentwicklung und Tragbarkeit driften immer stärker auseinander. Warum steigen die Preise aktuell so stark? Ist es Angebot und Nachfrage oder hat dieser unerwartete Trend andere Gründe?*

November 2021

*Hier beleuchten wir, wie komplex die Zusammenhänge bei Immobilien sind und wie der Markt stellenweise überraschende Auswirkungen bei der Preisentwicklung zeigen kann.*

[www.si-immo.ch](http://www.si-immo.ch)

Die lapidare Feststellung, dass Wohneigentum zusehends unerschwinglich wird, wiederholen wir hier wahrscheinlich zum x-ten Mal. Durchschnittlich 7,5% Preissteigerung in einem Jahr haben wir aktuell; in den Hotspots und bei gehobenen Immobilien können es weit über 12% sein, in guter Gesellschaft mit den EU-Nachbarn Deutschland und Österreich. Dort manifestiert sich ein enormer Nachholbedarf, welcher die Preise im Mittel stärker anwachsen lässt als bei uns. Und man sollte wissen, dass 7% Steigerung pro Jahr rechnerisch in zehn Jahren zu einer Verdoppelung der Preise führt. Im letzten Dezennium reichte es schon für 50% Steigerung, da die jährlichen Raten nicht immer ganz so hoch waren.

Welche verschiedenen Parameter wirken denn preistreibend? Die Pandemie wird oft ins Feld geführt. Wir glauben, dass dieser Einfluss relativ überschaubar ist und sie eher zu einer Verschlechterung der finanziellen Lage der Haushalte geführt hat, die wiederum nicht die Preise treibt sondern zu einer Abnahme der Erschwinglichkeit führt. Das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage hat einen Einfluss. Dies ist für uns der hauptsächliche Grund, wobei die Frage stehen bleibt was zum Überhang der Nachfrage geführt hat.

Genügend Baulandreserven und Land welches neu entwickelt werden kann (wir nennen das den Bauraum), sind Voraussetzung für entschleunigte Wohneigentums-Preise. Das Volk hat 2013 das Raumplanungsgesetz verabschiedet, welches nun seine Auswirkungen zeigt. Viele Gemeinden mussten die Baulandreserven abbauen oder konnten nur minimal neues Bauland einzonen. Eine weitere Forderung des Gesetzes, die Verdichtung nach innen, die mehr Bauraum ermöglichen würde, wurde bislang nur mangelhaft umgesetzt. Dies sind Faktoren, welche die Verknappung des Bauraums entscheidend beeinflussen. Zudem wird ein grosser Teil des schon knappen Bauraums durch institutionelle Investoren der Entwicklung von Wohneigentum entzogen, weil diese liquide sind und hauptsächlich Mietwohnungen fürs eigene Portefeuille erstellen. So ist es kaum verwunderlich, dass diese Investoren nahezu jeden Preis für Bauraum bezahlen weil die Alternative, Negativzinsen zu zahlen, nicht so sexy erscheint.

Preisbestimmend sind zudem die Mehrkosten des Bauherrn durch immer schärfere und weitreichendere Bauvorschriften, Schutzbegehren und ökologische Vorgaben, welche oft unerwartet kommen und nicht in jedem Fall sinnvoll erscheinen. Die Baukosten werden weiter angeheizt durch die wachsende Lust an Einsprachen und Rekursen, welche mit langen Verzögerungen und hohen Kosten beseitigt werden müssen.

Viele Einflussfaktoren sind also hausgemacht. Ob der politische Wille da ist, Hindernisse zu entschärfen darf leidlich bezweifelt werden. Und so wird auch die prognostizierte Steigerungsrate von 3 bis 3,5% in den folgenden Jahren unseres Erachtens übertroffen werden.