

IMMOBILIENPREISE – LANGFRISTIGE PREISAUSSICHTEN

Aktuelle Situation und kurzfristige Aussichten

Die gestiegenen Zinsen haben eine Wirkung auf die Immobilienpreise gezeigt. Die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern verlief zuletzt eher seitwärts, teils sind die Preise auch leicht gefallen. Von einem Preiseinbruch, wie ihn die Schweiz vor gut 30 Jahren letztmals erlebte, sind wir aber weit entfernt.

Zuletzt sind die Inflationsraten in der Schweiz aber auch in den USA und der EU deutlich gesunken. Die Notenbanken haben ihre Leitzinsen stark angehoben und es zeichnet sich ein baldiges Ende der Leitzinserhöhungen ab. An den Märkten wird per 2024 bereits auf Leitzinssenkungen spekuliert, was auch auf die weitere Preisentwicklung bei Immobilien einen Einfluss haben dürfte. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist weiterhin hoch.

Längerfristige Aussichten

Welches sind die Preiserwartungen von Ökonomen und Ökonominen? Eine aktuelle Umfrage des Economic Experts Survey (EES) des ifo Instituts und des Instituts für Schweizer Wirtschaftspolitik (IWP) untersuchte die Immobilienpreiserwartungen von Ökonomen und Ökonominen auf globaler Ebene. Die gestellte Frage war die folgende: «Wie hoch schätzen Sie die jährliche Wachstumsrate des Wertes eines typischen Hauses in Ihrem Land in den nächsten 10 Jahren ein (in %)?» 1'405 Experten haben bei der globalen Umfrage mitgemacht.

Für die kommenden 10 Jahre werden hohe Preisanstiege erwartet. Die nominelle Steigerungsrate solle weltweit im Mittel bei 9% p.a. liegen, allerdings mit starken regionalen Unterschieden. Treffen die erwarteten Preisanstiege tatsächlich ein, so wäre der Preisanstieg deutlich höher, als in den letzten 10 Jahren (zwischen 2012 und 2022 lag dieser bei + 5,4% p.a.). Es handelt sich allerdings um nominelle Raten. Die reale Preisentwicklung (nach Abzug der erwarteten Inflation) wird deutlich geringer ausfallen. Die Umfrageteilnehmenden erwarten, dass die Nachfrage weiterhin hoch sein wird und das Angebot nicht wird Schritt halten können. Als Gründe für die starke Nachfrage wurden primär die folgenden genannt: Erhöhung des Lebensstandards, Einkommenserhöhungen, Bevölkerungswachstum und Erhöhung der durchschnittlichen Wohnfläche.

Immobilienpreisentwicklungen Weltregionen

Region	Immobilienpreiserwartung p.a. in den kommenden 10 Jahren
Europa	
Nordeuropa	9,9%
Osteuropa	14,9%
Südeuropa	18,4%
Westeuropa	6,4%
Amerika	
Nordamerika	7,7%
Zentralamerika und Karibik	24,4%
Südamerika	11,0%
Afrika	
Nordafrika	12,1%
Mittelafrika	5,6%
Ostafrika	52,6%
Südafrika	7,9%
Westafrika	9,3%
Asien und Ozeanien	
Ostasien	8,2%
Südasien	25,1%
Südöstliches Asien	7,5%
Westasien	22,4%
Zentralasien	13,9%
Ozeanien	5,9%

Quelle: ifo Institut/ IWP

<https://www.iwp.swiss/haeusepreise-ohne-dach-globale-preissteigerungen-bei-immobilien-erwartet/>

In der Schweiz werden die Preise in den kommenden 10 Jahren im Schnitt um 4,8% ansteigen – so die Erwartungen der befragten Ökonomen und Ökonominen gemäss der Studie. Angesichts der traditionell tiefen Inflationsraten in der Schweiz dürften die Preise somit real betrachtet um rund 3% p.a. ansteigen, was beachtlich ist. Auch hierzulande wäre dies ein stärkerer Preisanstieg als in den vergangenen 10 Jahren. Treffen die Annahmen ein, so werden sich die Wohneigentumspreise hierzulande innert 10 Jahren um rund 60% verteuern.

Fazit: Die aktuelle Seitwärtsbewegung dürfte nur von kurzer Dauer sein. Längerfristig muss weiterhin mit steigenden Eigenheimpreisen gerechnet werden.

Neue Blog-Einträge

- Schweiz ist Europameisterin im Sparen – 7.8.2023

Weiterlesen im Mendo-Blog: <https://mendo.ch/blog/>

Studium im Ausland und AHV-Beiträge

Wer in der Schweiz wohnhaft ist und/oder einer Erwerbstätigkeit nachgeht, ist in der AHV beitragspflichtig. Mit der Aufgabe des Wohnsitzes/der Erwerbstätigkeit in der Schweiz fällt diese Beitragspflicht weg. Diese Personen sind danach im neuen Aufenthaltsland allenfalls einer Sozialversicherung unterstellt. Eine Besonderheit gilt aber für Studierende. Wenn diese keiner Erwerbstätigkeit nachgehen, den Wohnsitz im Ausland haben und eine Ausbildung absolvieren, so können sie bis zum 31. Dezember des Jahres, in welchem sie 30 Jahre alt werden, die AHV-Versicherung weiterführen. Dies ist im Interesse von Studierenden, da damit eine lückenlose Beitragszahlung sichergestellt werden kann und somit später keine Rentenkürzungen wegen fehlender Beitragsjahre in der AHV entstehen. Es spielt dabei keine Rolle, ob der neue Wohn- und Ausbildungsort in der EU/EFTA liegt oder ausserhalb.

AHVG Art. 1a, Ziff. 3, Abs. b.

Einkäufe in die Säule 3a (Motion Ettlín) – war da nicht mal was?

In der Herbstsession 2019 reichte der Ständerat Ettlín eine Motion ein, die zu Einkaufsmöglichkeiten in der Säule 3a führen soll. Nach dem Ständerat sagte auch der Nationalrat am 2. Juni 2020 ja zu diesem Anliegen. Es erfolgt der Auftrag an den Bundesrat, die Rechtsgrundlagen zu schaffen, damit diese Motion umgesetzt werden kann:

Der Bundesrat wird beauftragt, die Gesetze so abzuändern, dass Erwerbstätige, die in früheren Jahren keine oder nur Teilbeiträge in die dritte Säule einzahlen konnten, dies nachholen können. Ein Einkauf soll nur alle fünf Jahre möglich und betraglich auf rund 34 000 beschränkt sein. Vorbezüge für Wohneigentum werden vom maximalen Einkaufsbetrag abgezogen. Auch Personen mit Lücken in der Erwerbstätigkeit sollen profitieren können für jene Jahre, in denen sie kein AHV-Einkommen erzielten. Das trifft auf viele Mütter zu.

Was ist seither gegangen? Wohl nicht viel! Offenbar passen dem Bundesrat und den Bundesbehörden der Vorstoss nicht so recht und niemand kann heute sagen, wann diese Motion endlich umgesetzt wird.

Vertrautheit mit digitalen Anlage- und Vorsorgelösungen gestiegen

Im Auftrag von Raiffeisen Schweiz und Vontobel hat die HSLU (Hochschule Luzern) die Stimmungslage zu digitalen Anlage- und Vorsorgelösungen bei der schweizerischen Bevölkerung erhoben. Der Bekanntheitsgrad und auch die Akzeptanz für solche Lösungen ist in den letzten Jahren angestiegen. Insbesondere wird digitalen Vorsorgelösungen mehr vertraut. Im internationalen Vergleich bleibt die Entwicklung aber doch eher zögerlich. Gut kommen insbesondere hybride Angebote an, bei welchen auch die Beratung eine grosse Rolle spielt. Klassische Banken und die Hausbank bleiben weiterhin die zentrale Anlaufstelle für die meisten Kunden.

Weitere Informationen und auch die Studie finden sich in einem am 21. Juni 2023 publizierten Blog: <https://hub.hslu.ch/retailbanking/>