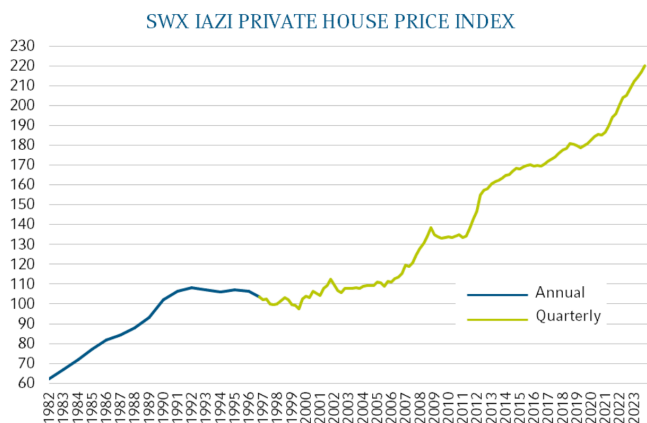


WOHNEIGENTUMSPREISE STEIGEN WEITER AN

Weiter steigende Wohneigentumspreise 2023

Gemäss dem IAZI Private House Price Index per 30.9.2023 sind die Preise von Einfamilienhäusern in der Schweiz innert 12 Monaten um weitere 5,15% gestiegen. Auch im letzten Quartal 2023 dürften die Preise weiter angestiegen sein.



Die Indices von IAZI für die Bewertung von privaten Immobilien basieren auf anonymisierten Angaben von Banken, Versicherungen und Pensionskassen zu effektiven Handänderungen und nicht auf inserierten Preisen. IAZI deckt mit seinen Erhebungen nach eigenen Angaben rund $\frac{3}{4}$ der Transaktionen von Wohneigentum in der Schweiz ab.

Trotz gestiegener Finanzierungskosten und gedämpfter Wirtschaftsentwicklung (schlechte Konsumentenstimmung) sind die Eigenheimpreise weiter angestiegen. Mit einem Preisanstieg von über 5% für Einfamilienhäuser und rund 4,5% für Eigentumswohnungen lagen die Steigerungsraten gar höher als im Durchschnitt der letzten 10 Jahre (gemäss IAZI-Indices).

Während der Corona-Pandemie nahm die Zahl der Angebote ab. Bis im Sommer 2023 normalisierte sich der Eigenheimmarkt bezüglich der Anzahl Transaktionen wieder. Im 3. Quartal 2023 gingen aber die Angebotsmengen im Wohneigentumsmarkt kräftig zurück. Kaufinteressenten zeigten sich sehr zurückhaltend. Nicht nur sind die Finanzierungskosten in den Jahren 2022 und 2023 deutlich gestiegen, auch sahen die wirtschaftlichen Aussichten trübe aus. Daher hielten sich Kaufinteressenten zurück, was eigentlich zu sinkenden Eigenheimpreisen hätte führen sollen (Abnahme der Nachfrage). Doch auch die verkaufswilligen Parteien zeigten sich sehr zurückhaltend. Sie wollten nicht zu

jedem Preis verkaufen und übten sich in Geduld. So nahmen sowohl Nachfrage als auch Angebot ab und es wurden weniger Handänderungen zu weiter steigenden Preisen realisiert. Viele gehen inzwischen von sinkenden Zinsen aus, was die Nachfrage (und Preise) ansteigen lassen sollte. Auf diesen Effekt und diese Erwartungen gehen sowohl die IAZI AG als auch Fahrländer Partner Raumentwicklung in ihren kürzlich publizierten Marktberichten ein.

Wohneigentumspreise – Aussichten 2024

Der Traum vom Eigenheim ist für viele Haushalte heute bereits unerreichbar, da die Immobilienpreise in einigen Regionen so stark gestiegen sind, dass nur noch wenige sich ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung leisten können. Mit grosser Wahrscheinlichkeit wird sich die Preisentwicklung trotzdem weiter fortsetzen. Es ist auch im neuen Jahr mit steigenden Eigenheimpreisen zu rechnen, auch wenn regional Unterschiede zu erwarten sind. Die wirtschaftlichen Aussichten sind zwar weiterhin zurückhaltend, doch dürfte die Schweizerische Nationalbank im Jahresverlauf ihre Leitzinsen senken, was die Finanzierungskosten vergünstigen wird.

Mittelfristige Aussichten im Eigenheimmarkt

Die Bautätigkeit im Segment der Einfamilienhäuser wird vermutlich weiter abnehmen, vorallem aufgrund der erschwerten Bedingungen für Neubauten aufgrund von raumplanerischen Vorgaben. Hingegen wird die Anzahl der Ersatzneubauten voraussichtlich zunehmen, da aufgrund der Alterung der Eigentümer in Zukunft mit einem wachsenden Angebot aus dem Bestand zu rechnen ist. Dabei muss ein Ersatzneubau nicht zwangsläufig wieder ein Einfamilienhaus sein. Bereits seit einigen Jahren werden Einfamilienhäuser aus den 1950er- und 1960er-Jahren, die typischerweise grosse Grundstücksflächen aufweisen, vermehrt durch Neubauten mit Eigentumswohnungen ersetzt. Dieser Trend dürfte sich fortsetzen und dem Markt Altbau-Objekte entziehen. Gleichzeitig entspricht dies den Zielen der neuen Raumplanung, die höhere Dichten bevorzugt. Dieser Trend, gepaart mit der seit Jahren rückläufigen Neubautätigkeit, macht das Gut «Einfamilienhaus» immer seltener, sodass langfristig für durchschnittliche Einfamilienhäuser wohl «Liebhaberpreise» gezahlt werden müssen; insbesondere nahe der urbanen Zentren.

Neue Blog-Einträge

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

Neue Regelung für Renten an Verwitwete in der AHV - Vernehmlassung

Der Bundesrat hat am 8. Dezember 2023 Gesetzesänderungen in die Vernehmlassung gegeben, die eine gleichberechtigte Behandlung aller Verwitweten vorsehen und Renten gewähren, sofern sie unterhaltsberechtignte Kinder haben. Die vorgeschlagenen Änderungen betreffen die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) und sind bis zum 29. März 2024 zur Diskussion gestellt. Die Leistungen für Hinterbliebene sollen künftig an die Betreuungs- und Erziehungszeit angepasst werden und bis zum 25. Geburtstag des jüngsten Kindes oder länger, wenn ein erwachsenes Kind mit Behinderung betreut wird, ausbezahlt werden. Alle Eltern, unabhängig vom Zivilstand, sollen Anspruch auf diese Leistungen haben. Für bereits über 55 Jahre alte Verwitwete ohne unterhaltsberechtignte Kinder bleiben die laufenden Renten erhalten. Jüngere Verwitwete hingegen werden innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Neuerungen von laufenden Rentenzahlungen ausgeschlossen.

Kapitalbezug bei Pensionierung hat an Beliebtheit gewonnen

Aus der Pensionskassenstatistik 2022 des Bundesamts für Statistik geht hervor, dass die Kapitalbezüge aus der beruflichen Vorsorge erneut klar zugenommen haben. Im Jahr 2022 lag die Zunahme innert 10 Jahren bei über 100%. Was hat diesen Trend ausgelöst und beschleunigt? Es liegt auf der Hand: Die laufend gesenkten Renten-umwandlungssätze lassen den Kapitalbezug attraktiver erscheinen. Wer vor 20 Jahren ein Alterskapital von CHF 1 Mio angespart hatte, konnte noch mit über CHF 70'000 Altersrente rechnen. Vor 10 Jahren resultierte daraus noch knapp CHF 65'000 und heute noch knapp CHF 54'000 (diese Werte basieren auf den mittleren Umwandlungssätzen gemäss der Pensionskassenstudie der Swissscanto). Die Renten-umwandlungssätze werden voraussichtlich in den kommenden Jahren noch weiter leicht sinken, wobei die Unterschiede zwischen den Vorsorgeeinrichtungen bedeutend sind. Ist also der Kapitalbezug zu bevorzugen? Hier kann nur eine seriöse und individuelle Pensionsplanung Antwort geben. Das Anlagerisiko tragen die Kapitalbezüger und sie müssen sich um die Verwaltung ihres Vermögens kümmern, um möglichst lange davon zu profitieren.

Verschärfung in Finanzmarktinfrastukturgesetz FINFRAG

Finanzunternehmen, die in Prospekten falsche Angaben zu Finanzprodukten (Wertpapiere etc.) machen, können neu mit Geldbussen von bis zu CHF 500'000 belegt werden. Ein Prospekt ist erforderlich, um Anlegerinnen und Anleger über das Produkt und das dazugehörige Unternehmen zu informieren. Dabei werden detaillierte Informationen zum Geschäftsmodell und anderen relevanten Aspekten bereitgestellt. Diese Regelung ist Teil des Finanzmarktinfrastukturgesetzes und wird ab dem 1. Februar 2024 wirksam, sofern bis zum 18. Januar kein Referendum zustande kommt.

Neu sind Kinder nicht mehr mitverantwortlich für nicht bezahlte Krankenkassenprämien

Bisher waren Kinder gesetzlich verpflichtet, sich an den Kosten ihrer Krankenversicherung zu beteiligen. Lagen bei Erreichen des 18. Altersjahr Zahlungsrückstände vor, so hafteten die jungen Erwachsenen dafür und nicht mehr ihre Eltern. Dies führte dazu, dass junge Erwachsene mit dem Eintritt ins Erwachsenenleben für erhebliche Schulden bei Krankenversicherern verantwortlich gemacht wurden. Diese Regelung ändert sich ab 2024: Das Parlament hat das Krankenversicherungsgesetz geändert, sodass junge Erwachsene nicht mehr für Prämienrückstände zur Verantwortung gezogen werden können, die während ihrer Minderjährigkeit entstanden sind. Die offenen Schulden sind weiterhin durch die Eltern zu tragen, insofern sie vor dem 18. Lebensjahr der Kinder entstanden sind.