



Der Wendepunkt des Immobilienbooms

Management Summary

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) beurteilt die Entwicklung im Immobilien- und Hypothekarmarkt kritisch. Seit der Jahrtausendwende verzeichnen die Durchschnittspreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen einen Wertzuwachs von über 80 %. Die Hypothekarverschuldung in der Schweiz erreicht im Verhältnis zum Bruttoinlandprodukt eines der höchsten Niveaus weltweit. Die Erhöhungen der Leitzinsen im Jahresverlauf 2022 hat zur Diskussion geführt, ob der 20-jährige Immobilienboom vorbei sei. Allerdings zeigt sich der Eigenheimmarkt entgegen der rational-ökonomischen Erwartung widerstandsfähig und setzt den Preisboom fort. Im Jahresverlauf 2022 sind die Einfamilienhauspreise in einem steigenden Zinsumfeld um 7.6 % und Eigentumswohnungspreise um 5.2 % angestiegen.

Im Rahmen dieser Thesis soll ausgehend von der genannten Problemstellung folgende Forschungsfrage beantwortet werden: *Welche Auswirkungen hätten weitere Zinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank auf die Entwicklung am Eigenheimmarkt?* Ziel dieser Arbeit ist es, zu bestimmen, ob der langjährige Immobilienboom bei weiteren Zinsschritten der SNB stagniert und ob es fundamentale Veränderungen von Angebot und Nachfrage im Eigenheimmarkt Schweiz gibt.

Zur Untersuchung der Forschungsfrage wird der qualitative Forschungsansatz angewendet. Mittels Experteninterviews werden subjektive Aussagen gesammelt und gemäss der Inhaltsanalyse nach Philipp Mayring ausgewertet. Die Inhalte werden anhand deduktiver Kategorienanwendung analysiert und strukturiert.

Die Ergebnisse zeigten, dass die Preiswachstumsdynamik der vergangenen Jahre im Eigenheimmarkt abgebremst wird. Die gegenwärtigen Marktpreise, insbesondere für Einfamilienhäuser werden auch weiterhin bei steigenden Zinsen aufgrund des Nachfrageüberhangs bestehen bleiben. Die Intensität der Preisdynamik im Eigenheimmarkt bleibt regional abhängig von der Standortattraktivität.

Der Immobilienboom in Bezug auf die Preisdynamik steht an einem Wendepunkt. Neben den finanziellen Aspekten betreffend Preise und Zinsen überragt der ausgeprägte Wunsch der Schweizer Bevölkerung nach einem Eigenheim die anstehenden Zinserhöhungen.

Abbildung:
Einfamilienhausquartier einer Schweizer Gemeinde



Autor: Alan Schärer
Referent: Adalbert Jung

