

Medienmitteilung

COVID-19 und der Immobilienmarkt: Bremsspuren ja, Crash nein

- **Immobilienanzeigen verzeichnen massiven Einbruch, Preise bleiben aber stabil**
- **ausserordentliche Situation trifft Retail- und Gewerbeflächenmarkt hart**
- **Zuwanderung kommt zum Erliegen, Effekt dürfte bis 2021 spürbar sein**

St.Gallen, 14. Mai 2020. Die COVID-19-Pandemie hat in den letzten Wochen im Eigenheimmarkt für Verunsicherung gesorgt. Bei den Immobilienpreisen konnte aber bisher noch keine Marktreaktion festgestellt werden. Auffällig war dagegen der massive Einbruch bei den Immobilienanzeigen. Die Zahl der täglich auf den Markt kommenden Inserate für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen hat sich im April halbiert. Die Raiffeisen-Studie «Immobilien Schweiz» zeigt auf, dass bei den noch geschalteten Anzeigen aufgrund des Lockdowns eine deutliche Zunahme bei virtuellen 3-D Besichtigungen zu verzeichnen war. «Preiskonzessionen beim Verkaufspreis sehen wir derzeit noch keine. Verkäufer halten offensichtlich an ihren Preisvorstellungen fest, die sie vor der Krise hatten», erklärt Martin Neff, Chefökonom bei Raiffeisen Schweiz.

Die Nachfrage nach Wohneigentum wurde kurzfristig gebremst. Raiffeisen ortet dafür primär zwei Gründe. So hat sich die Eigenkapitalausstattung vieler potenzieller Käufer durch massive Börsenverluste verschlechtert. Zudem ist die wirtschaftliche Unsicherheit allgemein gestiegen, sodass mit grossen finanziellen Entscheidungen derzeit eher zugewartet wird. «Verkäufer und Käufer kommen so derzeit nicht miteinander ins Geschäft. Die Anzahl Handänderungen wird weiter einbrechen», prognostiziert Martin Neff. Aufgrund der hohen regulatorischen Tragbarkeits- und Eigenmittelanforderungen sind indes die Risiken im Eigenheimmarkt trotz COVID-19 insgesamt gering. Aufgrund des krisenbedingt nun noch länger anhaltenden Tiefzinsniveaus bleibt Eigentum im Vergleich zur Miete weiterhin die finanziell attraktivere Wahl. Diese Tatsache sichert die Eigenheimpreise gegen grössere Preiserückschläge ab.

Bei den Retail- und Gewerbeflächen hat die ausserordentliche Situation die stärksten Spuren hinterlassen. Insbesondere Branchen wie die Gastronomie, der Detailhandel oder die persönlichen Dienstleistungen wurden durch die Eindämmungsmassnahmen hart getroffen. Raiffeisen Economic Research rechnet wegen drohender Firmenschliessungen mittelfristig mit höheren Leerständen, als Folge werden die Mieten weiter unter Druck geraten. «Die COVID-19-Pandemie trifft den Markt in einem bereits ungünstigen Umfeld. Der starke Strukturwandel des Detailhandels durch die Digitalisierung hat bereits vor der Krise zu einer deutlichen Abnahme der Nachfrage nach Verkaufsflächen durch die traditionellen Abnehmer aus dem Non-Food-Segment geführt», stellt Martin Neff fest.

Migranten zieht es in die Städte

Die Raiffeisen-Studie widmet sich auch der Frage, wie Migrantinnen und Migranten in der Schweiz wohnen. Eine detaillierte Analyse zeigt: Einwanderer ziehen zunächst meist in die Städte. Für 27 Prozent der Zuwanderer ist eine der fünf grössten Schweizer Städte (Zürich, Genf, Basel, Lausanne und Bern) der erste Wohnort. Besonders attraktiv sind neben den Grosszentren die Städte der Kantone Freiburg und Waadt sowie das Unterwallis. In der Deutschschweiz stechen der Kanton Aargau und die Region Zug als Einwanderermagnete hervor, ausserdem ist die Bodenseeregion sehr beliebt.

Wenig informiert, ortsunkundig und oft unter Zeitdruck ziehen Einwanderer zunächst in Städten in freie, aber eher unattraktivere Wohnungen. Zuwanderer bezahlen im Schnitt mehr für eine Mietwohnung und leben erst noch in kleineren Wohnungen als Einheimische. In ihren am Preis-

Leistungs-Verhältnis gemessen unattraktiven Wohnungen bleiben die Einwanderer aber meist nicht lange. Viele Zugewanderte optimieren ihre Wohnsituation schon nach wenigen Jahren durch einen Umzug aufs Land oder in die Agglomeration, nicht aber in touristische Berggebiete.

Hochqualifizierte, junge Einwanderer aus Osteuropa

Die Struktur der Zuwanderung hat sich in den letzten Jahren immer wieder verändert. Wanderten nach der Einführung der Personenfreizügigkeit und der Finanzkrise ab 2008 vor allem Deutsche ein, führte die europäische Schuldenkrise ab 2011 zu einem Anstieg der Zuwanderung aus dem damals stark betroffenen Südeuropa. Aufgrund der heute höheren Rückwanderung in diese Gebiete sind die Nettozugänge aus Deutschland und Südeuropa nur noch gering. Die Ausweitung der Personenfreizügigkeit in Folge der EU-Osterweiterung führte dagegen zu einem stetigen Anstieg der Zuwanderung aus Ost- und Südosteuropa, so dass bis zuletzt netto fast gleich viele Menschen von dort einwanderten wie aus allen Nachbarländern der Schweiz zusammen. Die meisten Einwanderer kommen heute alleine, sind jung, hochqualifiziert und verdienen gut.

Die Einwanderung ist aber in Folge der Mobilitätsbeschränkungen im Kampf gegen das Coronavirus stark eingebrochen. Aufgrund der anhaltenden grossen Unsicherheit rechnet Martin Neff mit einer deutlichen Abkühlung des Arbeitsmarktes. «Da Ausländer vor allem zum Arbeiten in die Schweiz ziehen, wird sich die Zuwanderung auch nach der Wiedereröffnung der Grenzen wegen des zu erwartenden wirtschaftlichen Abschwungs reduzieren.» Eventuell kommt es im Nachgang der Krise sogar vermehrt zu Rückwanderungen, dies vor allem bei Saisoniers in der Gastronomie, der Hotellerie und im Tourismus. «COVID-19 wird den Arbeitsmarkt also längerfristig prägen. Raiffeisen rechnet damit, dass die wegbrechende Zuwanderung bis ins Jahr 2021 Spuren hinterlassen wird», ist Martin Neff überzeugt.

Die Studie «Immobilien Schweiz» bietet jedes Quartal eine ausführliche Lagebeurteilung des Schweizer Wohnimmobilienmarkts. Die Studie zum zweiten Quartal 2020 sowie weitere Informationen gibt es auf www.raiffeisencasa.ch.

Auskünfte: Medienstelle Raiffeisen Schweiz
071 225 84 84, medien@raiffeisen.ch

Raiffeisen: drittgrösste Bankengruppe in der Schweiz

Die Raiffeisen Gruppe ist die führende Schweizer Retailbank. Die dritte Kraft im Schweizer Bankenmarkt zählt rund 1,9 Millionen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 3,5 Millionen Kundinnen und Kunden. Die Raiffeisen Gruppe ist an 861 Standorten in der ganzen Schweiz präsent. Die 229 rechtlich autonomen und genossenschaftlich organisierten Raiffeisenbanken sind in der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft zusammengeschlossen. Diese hat die strategische Führungsfunktion der gesamten Raiffeisen Gruppe inne. Mit Gruppengesellschaften, Kooperationen und Beteiligungen bietet Raiffeisen Privatpersonen und Unternehmen ein umfassendes Produkt- und Dienstleistungsangebot an. Die Raiffeisen Gruppe verwaltete per 31.12.2019 Kundenvermögen in der Höhe von 211 Milliarden Franken und Kundenausleihungen von rund 193 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekengeschäft beträgt 17,5 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 248 Milliarden Franken.

Medienmitteilung abbestellen

Bitte schreiben Sie an medien@raiffeisen.ch, wenn Sie unsere Mitteilungen nicht mehr erhalten möchten.