

## Medienmitteilung

### Private geben in der Schweiz beim Immobilienbesitz den Ton an

- **Mehr als die Hälfte der Wohneinheiten gehört privaten Personen**
- **Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen stehen kaum zum Verkauf**
- **Leerstandsquote bei Mietwohnungen steigt weiter an, nicht renovierte Altbauten geraten unter Druck**

St.Gallen, 12. November 2020. Geben auf dem Schweizer Immobilienmarkt mächtige, finanzkräftige Immobilienfirmen und Investmentgesellschaften den Ton an? Die Studie «Immobilien Schweiz» von Raiffeisen Economic Research hat die Besitzverhältnisse genauer unter die Lupe genommen. Das Ergebnis erstaunt: 57 Prozent der insgesamt 4,5 Millionen Wohneinheiten in der Schweiz sind im Besitz von Privatpersonen, 16 Prozent der Wohnungen gehören nicht hauptsächlich am Immobilienmarkt tätigen Firmen wie Pensionskassen, Versicherungen, Immobilienfonds oder den SBB. Nur ein kleiner Teil ist im Besitz von Genossenschaften, der öffentlichen Hand und klassischen Immobiliengesellschaften.

Betrachtet man nur den Markt der Mietwohnungen, so gehört fast jede zweite Mietwohnung in der Schweiz privaten Haushalten (49%), gefolgt von institutionellen Investoren (33%), Genossenschaften (8%) und klassischen Immobilienfirmen (7%). Bund, Kantone und Gemeinden besitzen mit vier Prozent relativ wenige Mietwohnungen in der Schweiz. «Diese Zahlen zeigen deutlich, dass von einer Dominanz professioneller Investoren am Schweizer Wohnungsmarkt nicht die Rede sein kann», stellt Martin Neff, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz, fest. Besonders stark sind die privaten Mietwohnungsbesitzer in den ländlichen Gebieten vertreten. Die Institutionellen konzentrieren sich eher auf urbanere Regionen.

### Leerstandsquote bei Eigentumsobjekten tief und stabil

Während in der Schweiz mittlerweile 2,76 Prozent aller Mietwohnungen leer stehen, liegt die Leerstandsquote im Eigentumssegment bei gerade einmal 0,57 Prozent. Wie wenig dies ist, zeigt die Zahl der zum Verkauf stehenden Eigentumsobjekte in den fünf grössten Schweizer Städten Zürich, Basel, Bern, Lausanne und Genf. Hier standen am 1. Juni 2020 zusammengerechnet gerade einmal 111 Eigenheime leer. Im Gegensatz zum Mietwohnungsmarkt, bei dem die Quote seit Jahren nach oben zeigt, hat sich die Eigentums-Leerwohnungsziffer innert Jahresfrist nicht erhöht. Der tiefe Leerstand erklärt sich einerseits dadurch, dass in den vergangenen Jahren immer weniger Eigentumsobjekte gebaut wurden (im Gegensatz zu Mietwohnungen), während gleichzeitig die Nachfrage aufgrund attraktiver Finanzierungskonditionen angestiegen ist.

«Der tiefe Leerstand im Eigenheimsegment ist ein Durchschnittswert über die ganze Schweiz und darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass es durchaus Regionen mit wesentlich mehr leerstehenden Eigentumsobjekten gibt», erklärt Martin Neff. So stehen im Wallis und im Jura mehr als ein Prozent aller Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen leer. Aber auch im Tessin, in der Waadt, im Aargau und im Kanton Glarus liegen die Leerstände deutlich über dem Schnitt. Nur sehr geringe Leerstände sind in beiden Basel und dem Kanton Appenzell Innerrhoden auszumachen. Auch in den Kantonen mit den grossen urbanen Zentren Zürich und Genf sind die Leerstände sehr tief.

Obwohl die Leerstände im Mietwohnungsmarkt schon seit einem Jahrzehnt steigen, waren bereits bestehende Wohnungen bisher vergleichsweise schwach betroffen. Vor allem Neubauten litten unter dem Leerstand und dessen Folgen. Aufgrund der seit 2015 herrschenden Marktlage mit sinkenden

Angebotsmieten bei gleichzeitig weiter steigenden Bestandsmieten stehen Altbauten immer stärker in Konkurrenz zu den qualitativ hochwertigen Neubauten, die an Attraktivität gewonnen haben. «Die Vermietung leer gewordener Altbauwohnungen wird angesichts dieser Konkurrenz nun immer schwieriger. Besitzer solcher Objekte kommen mittelfristig nicht um Preisnachlässe oder Sanierungen herum», so Neff.

### **Weiteres Wachstum beim Hypothekarkreditvolumen**

Das Wachstum des Hypothekarkreditvolumens hat sich seit Anfang Jahr zwar etwas abgeschwächt, es liegt aber mit gut 2,5 Prozent (Vorjahr: 3,2%) noch immer auf einem ansehnlichen Niveau. Die Kreditgeber haben bei der Hypothekarvergabe nur schwach aufs Bremspedal gedrückt. Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden weiter nachgefragt, gekauft und auch finanziert. Dies zeugt von einer trotz COVID-19-Pandemie unveränderten Zuversicht aller Marktteilnehmer.

Für die herrschende Zuversicht am Eigenheimmarkt gibt es durchaus Gründe. Denn neben der weiterhin intakten Nachfrage ist inskünftig mit einer weiteren Verknappung des Angebots zu rechnen. Projektentwickler drücken bei der Planung neuer Stockwerkeigentumswohnungen und auch bei der Projektierung neuer Einfamilienhäuser weiterhin auf die Bremse. Trotz rekordhoher Preise, intakter Nachfrage und herrschendem Angebotsmangel werden also auch künftig weniger Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser auf den Markt kommen.

Die Studie «Immobilien Schweiz» bietet jedes Quartal eine ausführliche Lagebeurteilung des Schweizer Immobilienmarkts. Die aktuelle Studie, ein Interview mit Chefökonom Martin Neff sowie weitere Informationen gibt es auf [www.raiffeisencasa.ch](http://www.raiffeisencasa.ch).

**Auskünfte:** Medienstelle Raiffeisen Schweiz  
071 225 84 84, [medien@raiffeisen.ch](mailto: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 834 Standorten in der ganzen Schweiz präsent. Die 226 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 30.06.2020 Kundenvermögen in der Höhe von 221 Milliarden Franken und Kundenausleihungen von rund 199 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekargeschäft beträgt 17,6 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 266 Milliarden Franken.

### **Medienmitteilung abbestellen**

Bitte schreiben Sie an [medien@raiffeisen.ch](mailto:medien@raiffeisen.ch), wenn Sie unsere Mitteilungen nicht mehr erhalten möchten.