

Medienmitteilung

Immobilienmarkt ist trotz COVID-19 beeindruckend stabil

- **Preise für Wohneigentum auf neuem Höchststand, Nachfrage bleibt in der Krise gross**
- **Trotz vermehrtem Homeoffice noch keine Bremsspuren im Bürobau, Leerstände stabil**
- **Nachfrage nach Zimmern in Wohngemeinschaften eingebrochen**

St.Gallen, 25. Februar 2021. Die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum haben laut dem Raiffeisen Transaktionspreisindex Ende 2020 neue Höchststände erreicht. So wurden im Verlauf des letzten Jahres Einfamilienhäuser um 2,9 Prozent und Eigentumswohnungen um 3,1 Prozent teurer. Regional sind die Preisentwicklungen allerdings sehr unterschiedlich, wie die aktuelle Studie «Immobilien Schweiz Q1/21» des Raiffeisen Economic Research aufzeigt. In der Innerschweiz und in der Romandie mussten Käufer fast 7 Prozent mehr für Einfamilienhäuser aufbringen, während die Preise in der Region Genfersee mit 0,4 Prozent nur sehr leicht gestiegen und in der Ostschweiz sogar etwas gesunken sind (-0,8%).

Die Preisanstiege werden sich auch dieses Jahr fortsetzen. Dank weiterhin tiefen Zinsen bleibt Wohneigentum gegenüber dem Wohnen zur Miete äusserst attraktiv. Die Gesamtwohnkosten für ein durchschnittliches Objekt mit 3 bis 4,5 Zimmern waren im letzten Jahr fast ein Drittel tiefer, wenn es als Eigentum gehalten wird. «Für Haushalte, welche die Tragbarkeitsrichtlinien und Eigenkapitalvorgaben erfüllen, ist und bleibt der Erwerb von Wohneigentum aus reiner Kostenperspektive ein ökonomisch sinnvoller Entscheid», sagt Martin Neff, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz.

Die durch diesen Kostenvorteil getriebene Nachfrage wird auch dieses Jahr auf ein sehr dünnes Angebot treffen. So werden trotz der hohen Preise aktuell rund 40 Prozent weniger Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser gebaut als vor zehn Jahren. Dank staatlicher Unterstützungsmassnahmen und historisch tiefen Finanzierungskosten ist zudem nicht mit einer Angebotsausweitung durch plötzlich in Zahlungsschwierigkeiten geratende Hypothekarschuldner zu rechnen.

Bürobauer planen unbeirrt

Homeoffice hat sich etabliert und dem Büroflächenmarkt drohen grosse Veränderungen. Dennoch können weiterhin kaum Coroneffekte ausgemacht werden: Mit rund 10,5 Prozent bewegt sich der Anteil der leerstehenden Flächen im Bereich der letzten Jahre. Zudem sind die Mietpreise für Büroflächen trotz Krise nicht gesunken. «Im Immobilienmarkt drehen die Mühlen bekanntlich etwas langsamer als andernorts. Der Test steht diesem Markt erst noch bevor, denn er ist von langfristigen Mietverträgen geprägt und Umstellungen hin zu flexiblen Arbeitsmodellen erfolgen nicht über Nacht», erklärt Martin Neff.

Auch bei den Baugesuchen für neue Büros kann noch keine Reaktion beobachtet werden. Viele Entwickler und Investoren halten trotz des veränderten Marktumfelds nach wie vor an ihren Projekten fest. «Angesichts der verzögerten Marktreaktion sollten bei anstehenden Bauprojekten unbedingt grundsätzliche Fragen zur Sinnhaftigkeit eines Projektes und dessen Chancen in der Post-Corona-Realität gestellt werden», empfiehlt Martin Neff. Projekte, die auf die veränderten Bedürfnisse angepasst sind, haben in der neuen Realität gute Chancen. Projekte, welche die neuen Anforderungen nicht erfüllen, werden aber mittelfristig durch den drohenden Verdrängungswettbewerb mit grossen Herausforderungen konfrontiert sein.

Wohngemeinschaften im Trend, aber mit grossen COVID-Einbussen

Economic Research von Raiffeisen Schweiz geht in der aktuellen Ausgabe seiner Immobilienstudie detailliert auf die bislang kaum analysierte Wohnform der Wohngemeinschaften (WG) ein. Vor zehn Jahren teilten sich nur etwas mehr als 1,5 Prozent der Schweizerinnen und Schweizer ihre Wohnung mit Mitbewohnerinnen und

Mitbewohnern. Bis 2018 ist dieser Anteil auf 2,7 Prozent deutlich angestiegen. Die WG liegt also durchaus im Trend. Längst entscheiden sich nicht nur Studenten für diese günstige und flexible Wohnform. Auch junge Berufstätige und vor kurzem zugezogene Ausländer zieht es vorwiegend in den grossen urbanen Zentren in diese gemeinschaftliche Wohnform. Während sie für eine Mehrheit nur eine Übergangslösung ist, gibt es durchaus viele Dauer-WG in allen Alters- und Einkommensklassen.

Mit 85,5 Prozent ist die Zweier-WG die beliebteste WG-Form, 12 Prozent sind Dreier-Gespanne. Grosswohngemeinschaften mit mehr als drei Personen sind in der Schweiz eine Seltenheit. In gerade einmal 1,8 Prozent der WG-Haushalte leben vier Personen, nur 0,6 Prozent weisen fünf oder mehr Bewohner auf. Mit einem Anteil von 59 Prozent wohnen Frauen deutlich häufiger in Wohngemeinschaften als Männer. Dabei sind 37 Prozent reine Frauen-Wohngemeinschaften, 21 Prozent reine Männer-WG und 42 Prozent gemischte Haushalte. Der durchschnittliche WG-Bewohner erzielt ein Jahreserwerbseinkommen von rund 65'000 Franken. Deutlich untervertreten sind Erwerbstätige mit Löhnen von über 100'000 Franken.

Im Gegensatz zu den anderen Segmenten im Immobilienmarkt scheint COVID-19 in diesem schnelllebigen und flexiblen Markt deutliche Spuren hinterlassen zu haben. Mit Fernunterricht und Homeoffice sind wichtige Gründe für das Wohnen in einer WG wie die Nähe zur Ausbildungsstätte oder zum Arbeitsplatz weggefallen. «Die Nachfrage nach WG-Zimmern in diesem dynamisch reagierenden Markt ist regelrecht eingebrochen, wie unsere Analyse der Daten der grössten Plattform wgzimmer.ch zeigt. Die Zahl der Seitenaufrufe zur Zimmersuche lag im letzten Quartal 2020 rund 20 Prozent unter dem Vorjahresniveau», stellt Martin Neff fest.

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

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

Martin Neff, Chefökonom Raiffeisen Schweiz
044 226 74 58, martin.neff@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 Hypothekengeschäft beträgt 17,6 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 266 Milliarden Franken.

Medienmitteilung abbestellen:

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