

## Medienmitteilung

### Knapper Boden wird immer dichter bebaut

- **Trotz Rekordpreisen gibt es in peripheren Regionen noch Einfamilienhäuser für weniger als eine halbe Million Franken.**
- **Ein um eine Minute kürzerer Pendelweg in die Grossstadt verteuert ein Einfamilienhaus um 21'000 Franken.**
- **Durch Umbauten, Aufstockungen und verdichtende Ersatzneubauten wird der knappe Boden immer intensiver genutzt.**
- **Airbnb bleibt auf dem Land und in Tourismusregionen trotz Pandemie ein äusserst attraktives Geschäft.**

*St.Gallen, 10. November 2021.* Die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum haben im dritten Quartal 2021 erneut Rekordstände markiert. Stockwerkeigentum wurde 2,0 Prozent teurer gehandelt als im Vorjahr. Die Preise für Einfamilienhäuser stiegen mit 4,4 Prozent so stark wie nie seit der Lancierung des Raiffeisen Transaktionspreisindex.

In der Schweiz gibt es aber durchaus noch bezahlbare Immobilien zu kaufen. So waren 30 Prozent aller Ende September 2021 auf Internetportalen ausgeschriebenen Einfamilienhäuser für weniger als 750'000 Franken, 13 Prozent sogar für weniger als 500'000 Franken zu haben. «Trotz Rekordpreisen gibt es in der Schweiz nach wie vor bezahlbare Einfamilienhäuser. Nur halt nicht an den Toplagen. Häuser in Gemeinden mit unterdurchschnittlicher Standortqualität sind aber kaum gefragt. Der Markt spielt an den guten Lagen», stellt Martin Neff, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz, fest.

Was die Attraktivität der Gemeinde angeht, sind Herr und Frau Schweizer bisher kaum zu Kompromissen bereit. Das altbewährte Motto 'Lage, Lage, Lage!' bleibt trotz Homeoffice und Homeshopping aktuell. So wird für die Nähe zu städtischen Zentren nach wie vor sehr viel Geld bezahlt. Rund um Zürich kostet jede Minute weniger Pendelzeit in die Stadt bei einem Einfamilienhaus rund 21'000 Franken, bei einer Eigentumswohnung 15'500 Franken.

### Sanfte Landung des Mietwohnungsmarktes weiter auf Kurs

Erstmals seit 2008 meldete das Bundesamt für Statistik im September 2021 sinkende Leerstände in der Schweiz. Auch wenn der Rückgang der Leerwohnungsziffer von 1,72 Prozent auf 1,54 Prozent etwas früher kam und stärker ausfiel als erwartet, hatte sich diese Trendwende seit Längerem abgezeichnet. Die Wohnbautätigkeit liegt heute deutlich unter ihren Höchstständen und so werden mittlerweile weniger neue Wohnungen gebaut als neue Haushalte entstehen. Hohe Leerstände verzeichnen nach wie vor vorwiegend Mietwohnungen. So hatten 2,45 Prozent aller Mietwohnungen am Stichtag der Erhebung keine Mieter.

Eigenheime sind mit einer Leerstandquote von 0,49 Prozent dagegen kaum von Leerstand betroffen. «Die von uns seit Längerem beobachtete sanfte Landung des Mietwohnungsmarktes geht mit der Trendwende bei den Leerstandzahlen in eine neue Phase über», erklärt Martin Neff. Die Mietwohnungsleerstände sind auf breiter Front gesunken, einzig in den Städten sind die Leerstände in diesem Jahr gestiegen. Einerseits hat die rückläufige Zuwanderung die Nachfrage reduziert, da Ausländer sich zunächst meist in den Städten niederlassen. Andererseits zeigen sich erste Effekte der für viele nun möglichen Heimarbeit und von Online-Shopping.

Städtische Lagen haben damit im Vergleich zu Agglomerationsgemeinden an Attraktivität verloren. Trotzdem ist an der vielfach kolportierten These der grossen Corona-Stadtflucht nach wie vor nichts dran. Trotz des jüngsten Anstiegs der Leerwohnungsziffer in den Städten sind die Leerstände in den Zentren weiterhin sehr tief. «Die Stadt bleibt ein äusserst attraktives Wohnpflaster. Aber das hat wortwörtlich seinen Preis. Die Menschen kehren ihr nur wegen der hohen Wohnkosten mehr und mehr den Rücken», so Neff.

### **Verdichtetes Bauen wird immer wichtiger**

Aufgrund der strengen raumplanerischen Vorschriften ist bebaubarer Boden in der Schweiz ein äusserst knappes und gefragtes Gut. Zwar entstehen viele neue Wohnungen nach wie vor auf der grünen Wiese. Der Trend in der Bauwirtschaft geht aber klar in Richtung Verdichtung. Im Jahr 2000 wurden noch 43 Prozent der Neubau-Wohneinheiten in Einfamilienhäusern erstellt. 2020 waren es nur noch knapp 11 Prozent. Stattdessen werden immer mehr vergleichsweise platzsparende Etagenwohnungen in immer grösseren und höheren Mehrfamilienhäusern gebaut.

2005 wurden durchschnittlich noch 5,7 Wohnungen pro Mehrfamilienhaus erstellt, 2019 waren es bereits 7,5. Nicht nur im Neubau zeigen sich Verdichtungstendenzen. Ein immer grösserer Anteil der neuen Wohnungen entsteht durch Umbauten und Ersatzneubauten. Der Anteil der Wohnungen, welcher durch Aufstockungen, Erweiterungen und andere Umbauten neu entstanden ist, hat sich innerhalb von zehn Jahren von rund sieben Prozent auf 13 Prozent fast verdoppelt. Auch werden immer mehr alte Wohnungen komplett abgerissen, um Platz für Ersatzneubauten zu schaffen. Pro 100 neu erstellter Wohnungen werden mittlerweile acht Altbauwohnungen abgerissen. Zur Jahrtausendwende lag diese Abbruchquote noch bei etwas über vier Wohnungen.

### **Airbnb: Nur in der Peripherie ein gutes Geschäft**

Der in den vergangenen Jahren dynamisch gewachsene Markt für die Kurzzeitvermietung von Wohnungen befand sich vor der Pandemie bereits in seiner Sättigungsphase. Das Coronavirus und der Einbruch des internationalen Tourismus haben den Markt just in dieser Phase hart getroffen. Wegen ausbleibender Gäste sind mittlerweile viele Wohnungen wieder von Plattformen wie Airbnb verschwunden, vor allem in den Städten. In den fünf grössten Schweizer Zentren, Zürich, Genf, Bern, Basel und Lausanne sind heute 40 Prozent weniger Wohnungen auf Airbnb inseriert als vor der Pandemie.

Die Zahl der Logiernächte ging sogar um über 60 Prozent zurück. In vielen touristischen Gemeinden ist die Auslastung der Betten dagegen sogar gestiegen. «In touristischen und ländlichen Regionen können mit Airbnb im Vergleich zum regulären Mietwohnungsmarkt teils äusserst attraktive Renditen erzielt werden. In den grossen Zentren lohnt sich das Geschäft nach Abzug aller Kosten dagegen meist nicht», erklärt Neff.

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](http://www.raiffeisencasa.ch).

**Auskünfte:** Medienstelle Raiffeisen Schweiz  
071 225 84 84, [medien@raiffeisen.ch](mailto:medien@raiffeisen.ch)  
Martin Neff, Chefökonom Raiffeisen Schweiz  
044 226 74 58, [martin.neff@raiffeisen.ch](mailto: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 1,95 Millionen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie 3,6 Millionen Kundinnen und Kunden. Die Raiffeisen Gruppe ist an 823 Standorten in der ganzen Schweiz präsent. Die 219 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 30.06.2021 Kundenvermögen in der Höhe von 236 Milliarden Franken und Kundenausleihungen von rund 203 Milliarden Franken. Der Marktanteil im Hypothekargeschäft beträgt 17,5 Prozent. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 281 Milliarden Franken.

### **Medienmitteilung abbestellen:**

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