

Immobilienstudie Schweiz / 4Q22

Betongold verliert an Glanz

Das knappe Angebot lässt die Eigentumspreise trotz Zinswende weiter steigen. Bei Anlageimmobilien zeigen sich dagegen erste Korrekturen. Lesen Sie mehr dazu in der aktuellsten Studie «Immobilien Schweiz» des Raiffeisen Economic Research.



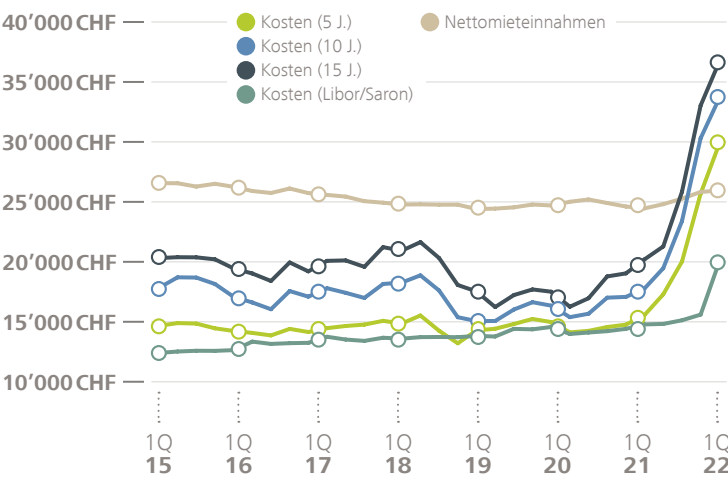
Kurseinbruch bei den Immobilienanlagen

Total Return Index kotierter Schweizer Aktiengesellschaften und Immobilienfonds



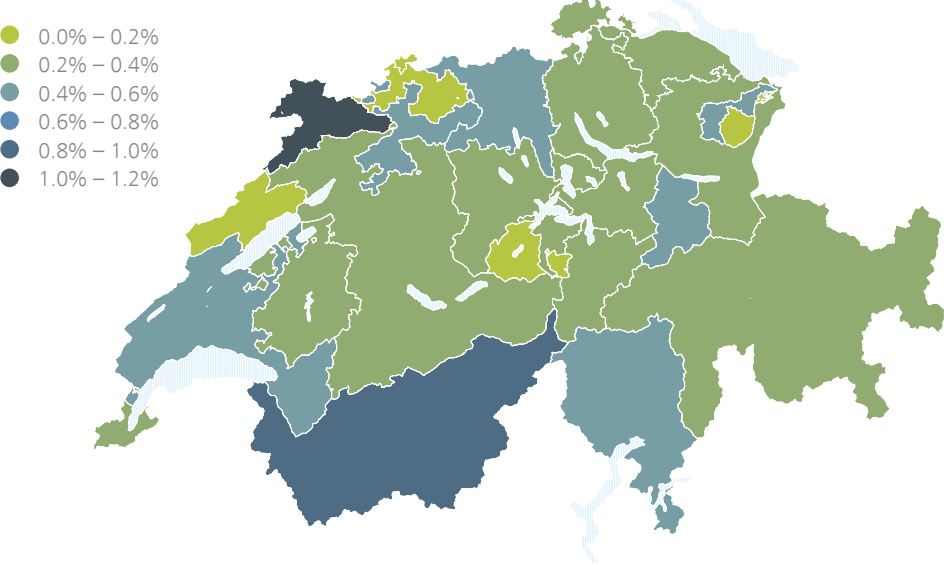
Buy-to-let lohnt sich nicht mehr

Ertrag und Kosten einer typischen Buy-to-let-Investition mit verschiedenen Hypothekarmodellen



Tiefe Leerstände beim Wohneigentum in allen Kantonen

Leerstehende Eigenheime im Verhältnis zum Eigenheimbestand

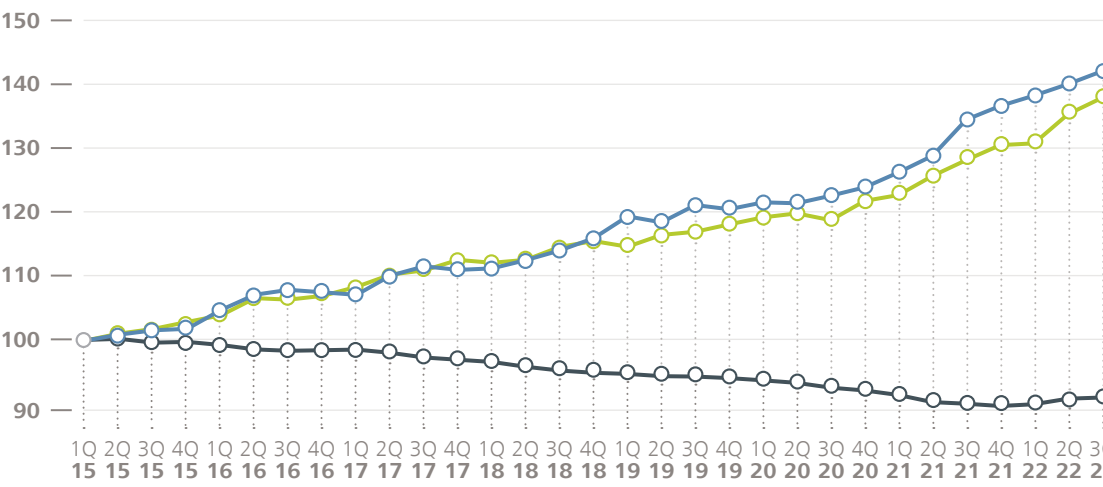


Kurze Vermarkungsdauer



Wohneigentumspreise steigen weiter

Preisindex, 1Q15 = 100



Einfamilienhäuser
1'300'000 CHF

Stockwerkeigentum
9'500 CHF/m²

Mietwohnungen
231 CHF/m²/Jahr

«Trotz höherer Finanzierungskosten sind die Wohneigentumspreise auch im dritten Quartal 2022 weiter stark angestiegen. Kein Wunder stehen doch in der ganzen Schweiz nach wie vor extrem wenige Häuser und Wohnungen zum Verkauf. Im Gegensatz zum äusserst robusten Eigenheimmarkt, zeigen sich bei den Anlageobjekten deutliche Effekte der Zinswende. Das im Tiefzinsumfeld äusserst rentable Buy-to-let-Geschäft lohnt sich kaum mehr und bei den Immobilienfonds sind deutliche Kurskorrekturen erfolgt.»

Francis Schwartz,
Raiffeisen Economic Research

Marktüberblick

Nachfrage Bevölkerung

Der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Bevölkerung in der Schweiz lag von Oktober 2021 bis September 2022 um über 15'000 höher als in der entsprechenden Vorjahresperiode.

Nachfrage BIP

Das Schweizer Bruttoinlandprodukt dürfte in diesem Jahr um gut 2% zulegen. Die Energiekrise hinterlässt in Richtung Jahresende jedoch immer mehr Spuren.

Angebot Leerwohnungsziffer

Die Leerstandquote in der Schweiz ist seit Anfang 2022 von 1.54% auf 1.31% gesunken. In weiten Teilen der Schweiz ist Wohnraum äusserst knapp, in immer mehr Gemeinden herrscht sogar Wohnungsnot.

Preisausblick Eigentum

Die Transaktionspreise für Wohneigentum sind auch im dritten Quartal 2022 unbeeindruckt von der Zinswende weiter gestiegen. Sinkende Eigentumspreise bleiben wegen des knappen Angebots unwahrscheinlich.

Preisausblick Mieten

Im Frühjahr 2023 dürfte sich der hypothekarische Referenzzinssatz erstmals erhöhen. Damit wird es für Vermieter bei Mietverträgen, welche auf dem aktuellen Referenzzinssatz basieren, möglich, die Miete anzuheben.