

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.

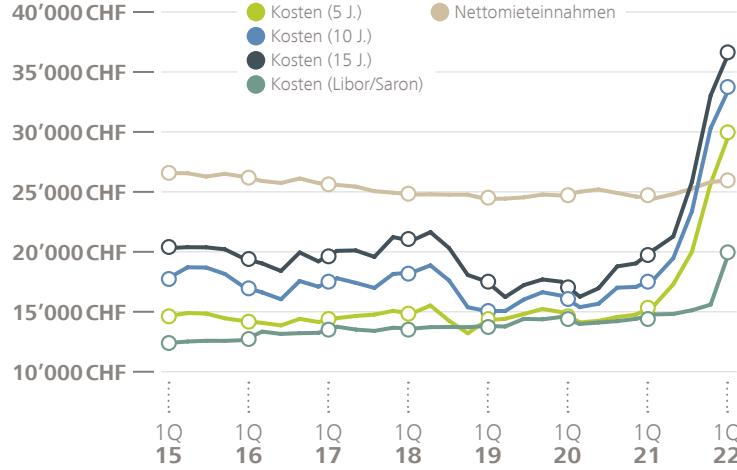
Kurseinbruch bei den Immobilienanlagen

Total Return Index kotierter Schweizer Aktiengesellschaften und Immobilienfonds



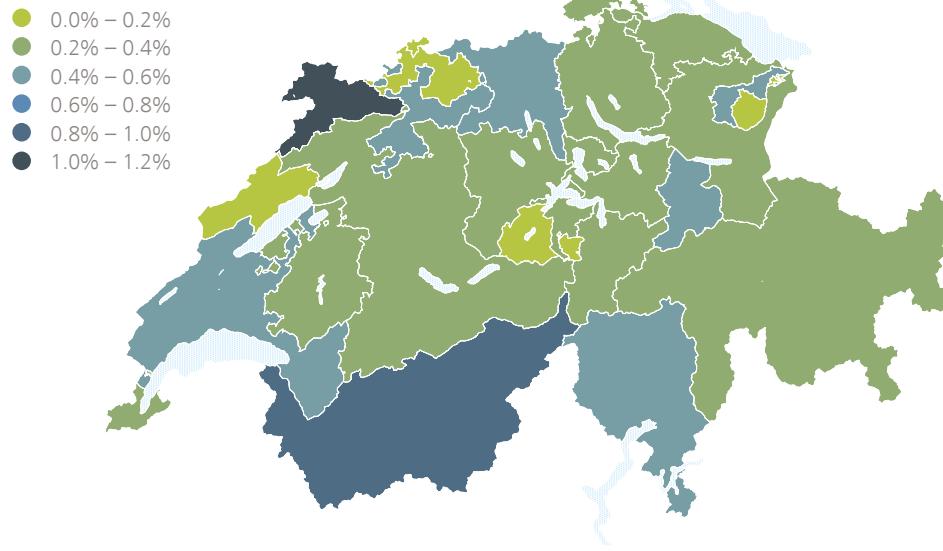
Buy-to-let lohnt sich nicht mehr

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



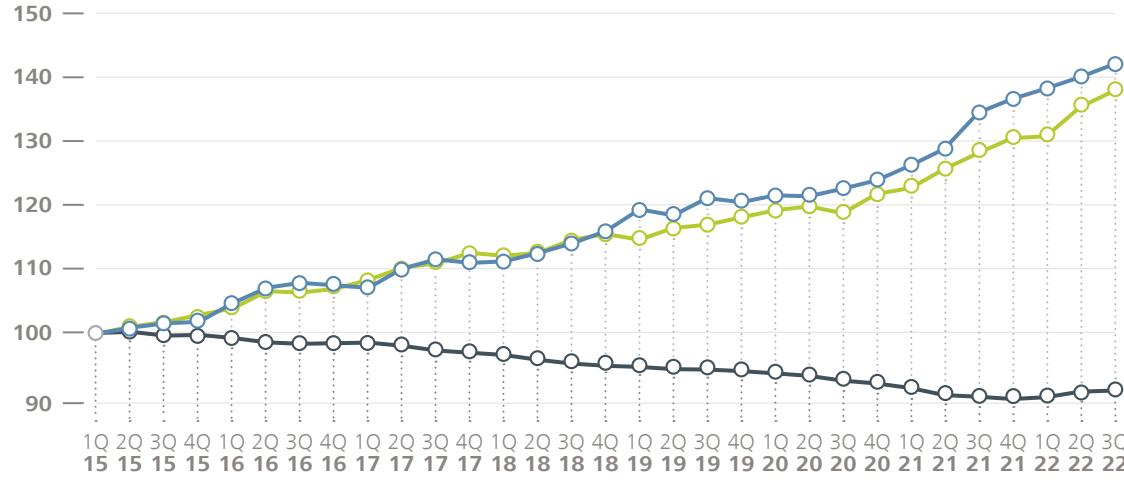
Tiefe Leerstände beim Wohneigentum in allen Kantonen

Leerstehende Eigenheime im Verhältnis zum Eigenheimbestand



Wohneigentumspreise steigen weiter

Preisindex, 1Q15 = 100



 Einfamilienhäuser
1'300'000 CHF

 Stockwerkeigentum
9'500 CHF/m²

 Mietwohnungen
231 CHF/m²/Jahr

Kurze Vermarktungsdauer

* Insertionsdauer in Tagen

 Mietwohnungen

54*

Veränderung zum Vorjahr in Tagen

-1

 Stockwerkeigentum

63*

Veränderung zum Vorjahr in Tagen

-8

 Einfamilienhäuser

32*

Veränderung zum Vorjahr in Tagen

-3


«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.