

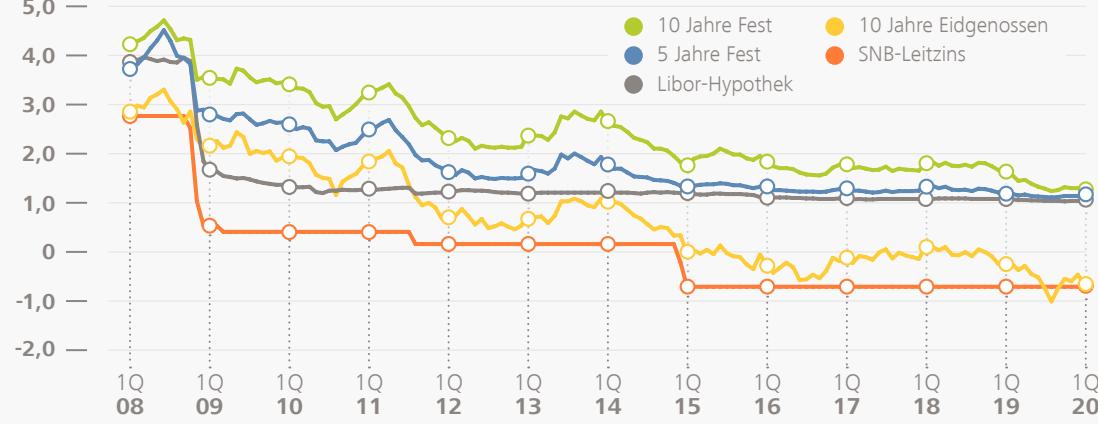
# Immobilienstudie Schweiz / 1Q20

## Aus dem Gleich- gewicht geraten!

Das Tiefzinsumfeld hat zunehmend unerwünschte Nebenwirkungen: Der Mietwohnungs- und Eigenheimmarkt driften auseinander. Lesen Sie mehr dazu in der aktuellsten Studie «Immobilien Schweiz» des Raiffeisen Economic Research.

### Kaum noch Zinsunterschiede zwischen verschiedenen Laufzeiten

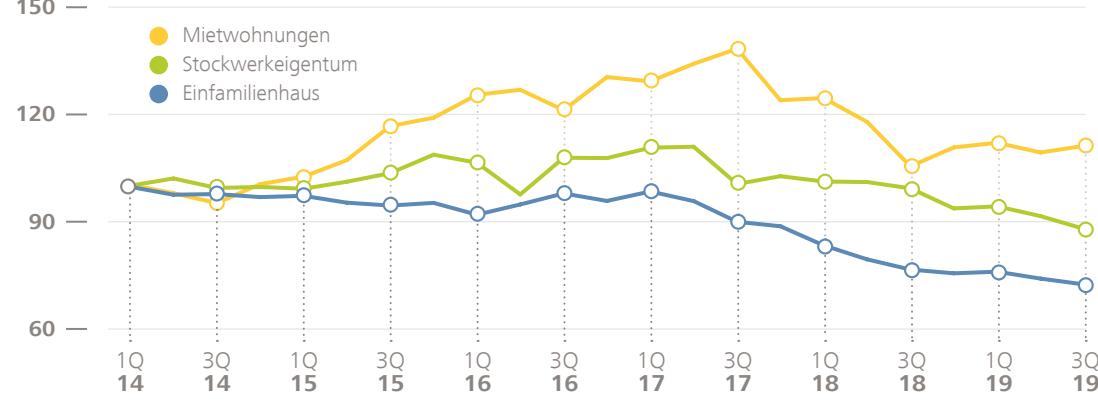
Zinssätze für Hypothekarneugeschäfte, Mittelwert, in %



Die Differenz zwischen kurzfristigen und langfristigen Zinsen hat sich auf rekordtiefem Niveau eingependelt. Der tiefe Laufzeitaufschlag hat die Nachfrage nach Festhypotheken mit längeren Laufzeiten beflogen. Die flache Zinskurve zeigt, dass die Finanzmärkte mit einem noch lange anhaltenden tiefen Zinsniveau rechnen. Damit bleiben die Finanzierungskonditionen für Wohneigentum attraktiv.

### Es werden immer weniger Eigentumsobjekte gebaut

Baugesuche indexiert, 1Q14 = 100



Knappheit im Eigentumsmarkt manifestiert sich in kurzer Vermarktungsdauer

\* Insertionsdauer in Tagen

 Mietwohnungen

**37\*** Veränderung zum Vorjahr in Tagen  
+1

### Mieten kostet fast 20% mehr als kaufen

Wohnkosten beim Kauf, rsp. der Neumiete einer durchschnittlichen 3 bis 4.5-Zimmerwohnung

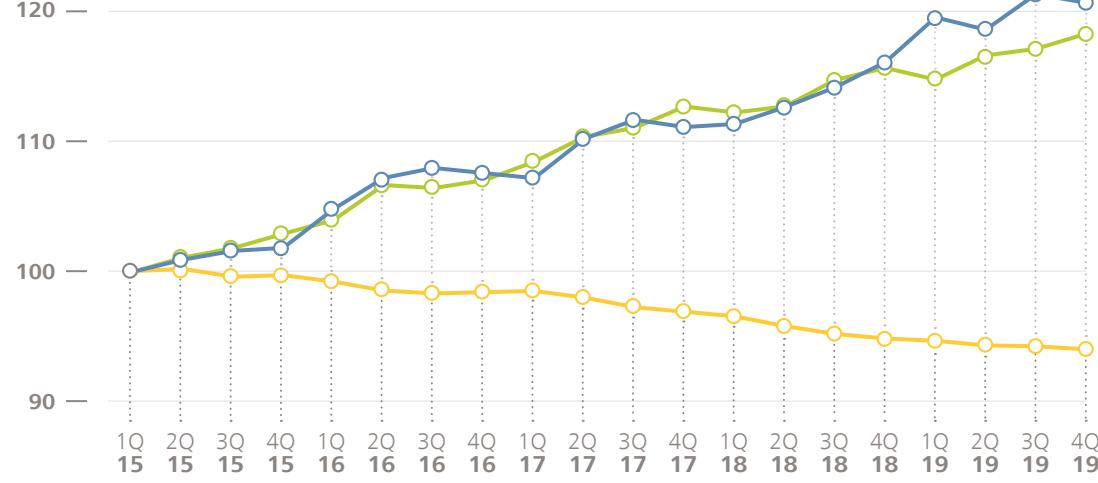


 Stockwerkeigentum

**72\*** Veränderung zum Vorjahr in Tagen  
-9

### Mieten durch grosses Angebot weiter unter Druck

Preisindex, 1Q15 = 100



 Einfamilienhäuser  
1'150'000 CHF

 Stockwerkeigentum  
8'400 CHF/m<sup>2</sup>

 Mietwohnungen  
216 CHF/m<sup>2</sup>/Jahr

 Einfamilienhäuser

**68\*** Veränderung zum Vorjahr in Tagen  
-8

«Der Eigenheimkauf ist gegenüber der Miete aufgrund der tiefen Zinsen attraktiv. Durch die regulatorischen Tragbarkeitshürden in der Hypothekarvergabe können aber nur wenige davon profitieren. Statt in die Eigenheimmärkte fließt im Tiefzinsumfeld so weiterhin zu viel Kapital in die von Überangebot betroffenen Mietwohnungsmärkte.»

Francis Schwartz,  
Raiffeisen Economic  
Research

### Marktüberblick



#### Nachfrage

BIP  
Die globalen Abwärtsrisiken haben nach dem Abschluss eines Teilabkommens im Handelskonflikt zwischen den USA und China abgenommen. Die Aussichten für die Schweizer Industrie haben sich verbessert.



#### Nachfrage

Einkommen  
Zwar schwächt sich die Beschäftigungsdynamik im Dienstleistungssektor etwas ab, sie vermag die rückläufige Industriebeschäftigung jedoch mehr als zu kompensieren. Folglich steigen die aggregierten Einkommen.



#### Angebot

Bautätigkeit  
Im Eigenheimsegment setzt sich der Trend der rückläufigen Projektionstätigkeit fort. Die Auftragslage der Bauwirtschaft im Hochbau bleibt aber aufgrund der Bautätigkeit im übrigen Hochbau gut.



#### Preisausblick

Eigentum  
Trotz steigender Eigentumspreise und sinkender Neu-mieten spricht aus finanzieller Sicht weiter alles für den Kauf und gegen die Miete. Die Tragbarkeitsanforderungen setzen der Entfaltung der Nachfrage nach Wohneigentum aber Grenzen.



#### Preisausblick

Mietpreise  
Dort wo zu viel gebaut wurde sinken die Angebotsmieten weiter. Die Differenz zwischen Angebots- und Bestandesmieten nimmt ab. Die Preisedynamik der Bestandesmieten wird dadurch abgeschwächt.