

Immobilienstudie Schweiz

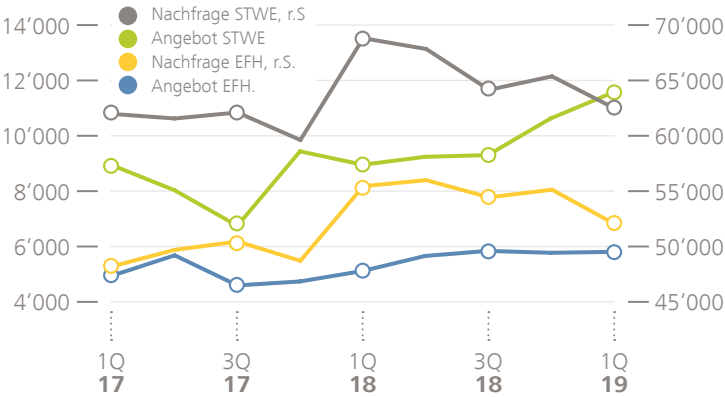
Einfamilienhäuser bleiben Mangelware

Die Nachfrage nach Eigentum ist nach wie vor intakt, trotzdem ist die Neubautätigkeit stark rückläufig. Ausführungen hierzu lesen Sie in der aktuellsten Studie „Immobilien Schweiz“ des Raiffeisen Economic Research.



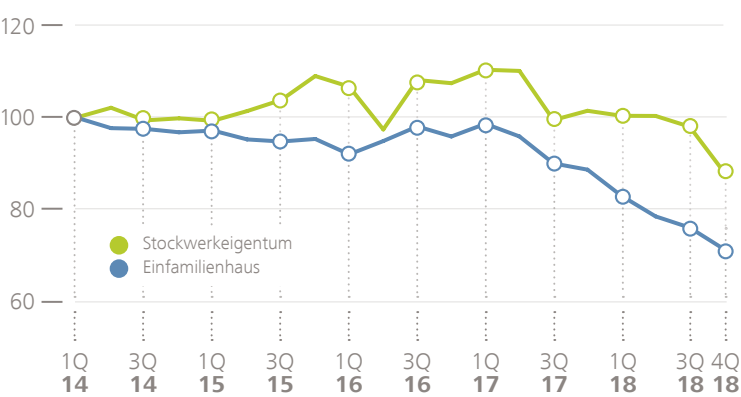
Rekordhohes Angebot an Eigentumswohnungen

Anzahl ausgeschriebene Objekte (linke Skala) und Anzahl Suchabos (rechte Skala) auf Internetportalen



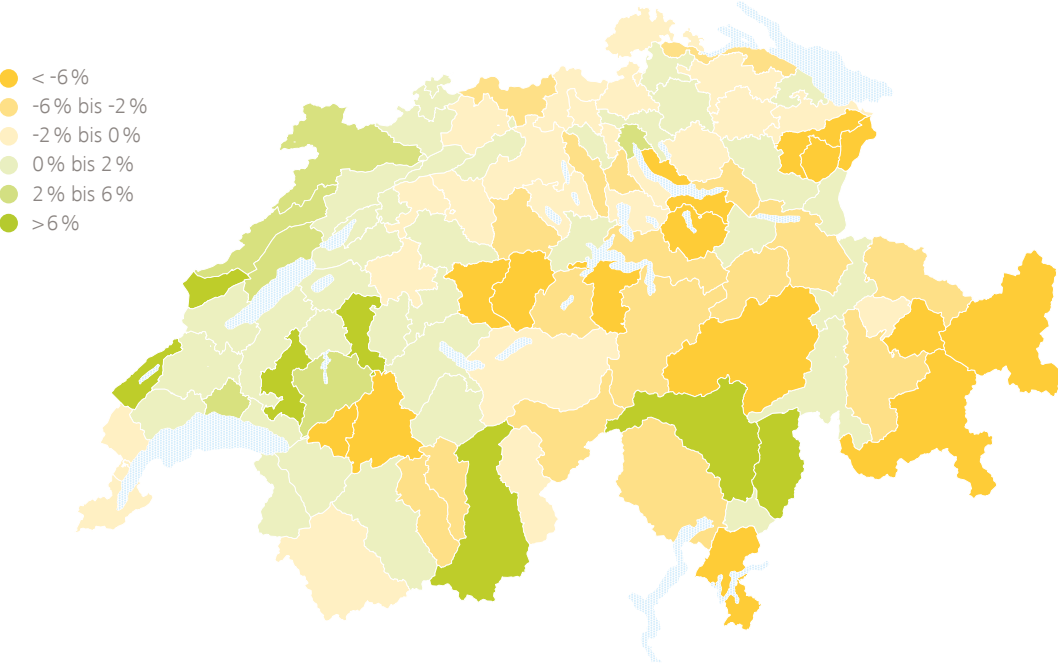
Neubautätigkeit: deutlicher Rückgang der Baugesuche im Eigentumssegment

Baugesuche, Neubau, 12-Monatssummen, 1Q14 = 100



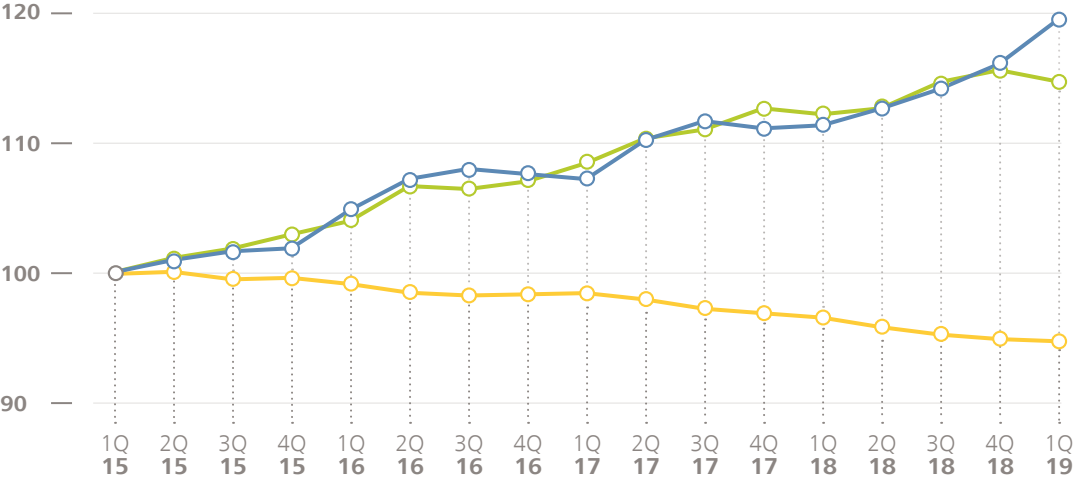
Mietpreisrückgang in weiten Teilen der Schweiz

Differenz der Angebotsmiete für eine Durchschnittswohnung (4-Zimmer, 100 m²) Maximum zwischen 2014 und 2016 vs. 2018



Aufgehende Schere zwischen Preisen für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum

Preisindex, 1Q15 = 100



Einfamilienhäuser
1'100'000 CHF

Stockwerkeigentum
8'000 CHF/m²

Mietwohnungen
217 CHF/m²/Jahr

Anhaltender Rückgang Vermarktungsdauer Einfamilienhäuser

Mietwohnungen
40 Veränderung zum Vorjahr in Tagen
+6

Stockwerkeigentum
81 Veränderung zum Vorjahr in Tagen
-2

Einfamilienhäuser
74 Veränderung zum Vorjahr in Tagen
-11

DIE HYPOTHEKAR-ZINSEN TESTETEN ERFOLGREICH NEUE ALL-ZEITTIEFEN BEI DEN LÄNGEREN LAUFZEITEN. KEIN WUNDER IST DAS HYPOTHEKARMARKT-WACHSTUM UNGEBROCHEN HOCH, JA SOGAR WIEDER HÖHER ALS DAS GESAMT-WIRTSCHAFTLICHE WACHSTUM GEMÄSS NOMINELLEM BRUTTO-INLANDPRODUKT.
Beatrice Stadler, Immobilienexpertin Raiffeisen

Marktüberblick



Nachfrage Bevölkerung

Die Zuwanderung und das Bevölkerungswachstum begünstigen die Nachfrage nach Immobilien. Die Nettozuwanderung liegt 2017/2018 mit je 45'000 deutlich tiefer als der jährliche Wanderungssaldo von 2008–2016 (ø 75'000).



Nachfrage Finanzierungsumfeld

Eine Zinserhöhung im laufenden Jahr ist vom Tisch. Die Hypothekarzinsen haben ein neues Rekordtief erreicht und dürften im weiteren Jahresverlauf wenn überhaupt nur leicht ansteigen.



Angebot Bautätigkeit

Die Bauwirtschaft hat das Überangebot erkannt. In den nächsten 1–2 Jahren kommen weniger Mietwohnungen auf den Markt. Tiefe Zinsen und hohe Arbeitsvorräte machen eine harte Landung des Bausektors unwahrscheinlich.



Preisausblick Eigentum

Die Preisentwicklung dürfte aufgrund abgeschwächter Fundamentalfaktoren (Zuwanderung, Wirtschaftswachstum) an Dynamik verlieren. Ein deutlicher Nachfragerückgang ist dank Tiefstzinsen nicht zu erwarten.



Preisausblick Mieten

Die hohen Leerstände und das zunehmende Wohnungsangebot dürften in vielen Teilen der Schweiz die Marktmieten weiter sinken lassen. Die moderate Korrektur ist nicht mit dem starken Einbruch der 1990er zu vergleichen.