

# Immobilienstudie Schweiz

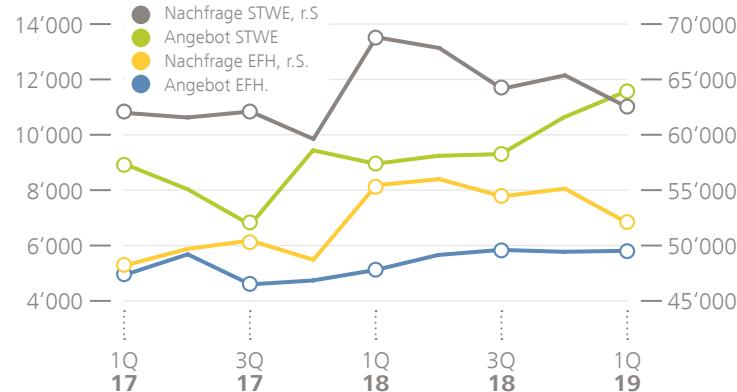
## Einfamilienhäuser bleiben Mangelware

**RAIFFEISEN**  
**casa**

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

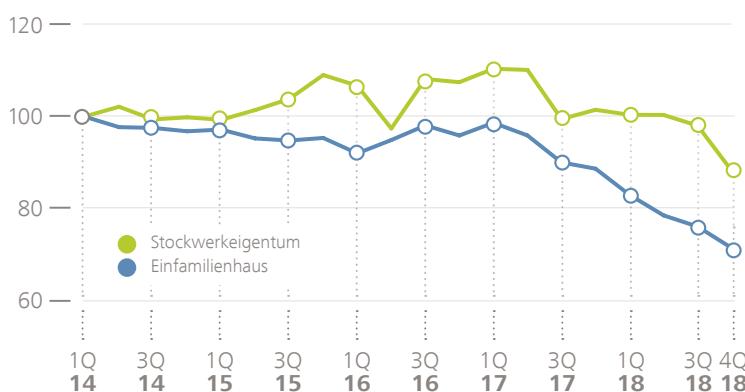
### Rekordhohes Angebot an Eigentumswohnungen

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



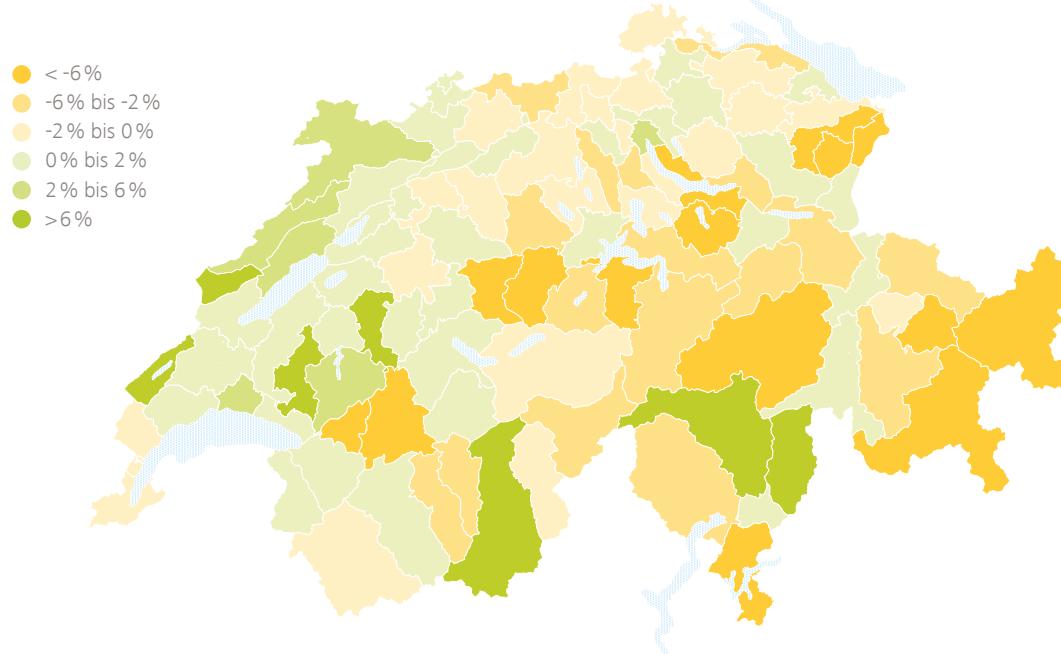
### Neubautätigkeit: deutlicher Rückgang der Baugesuche im Eigentumssegment

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



### Mietpreisrückgang in weiten Teilen der Schweiz

Differenz der Angebotsmiete für eine Durchschnittswohnung (4-Zimmer, 100 m<sup>2</sup>)  
Maximum zwischen 2014 und 2016 vs. 2018



Anhaltender  
Rückgang  
Vermarktungsdauer  
Einfamilienhäuser

Mietwohnungen

40  
Veränderung  
zum Vorjahr  
in Tagen  
+6

Stockwerkeigentum

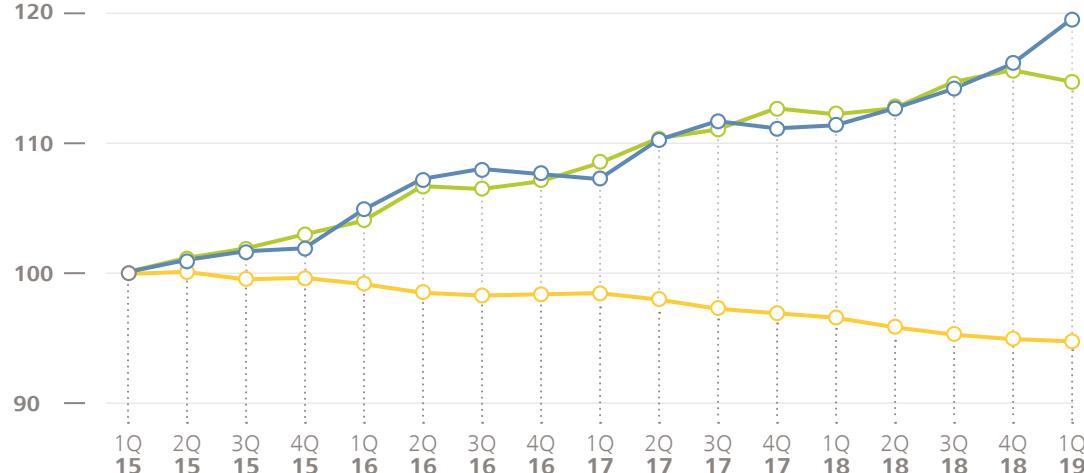
81  
Veränderung  
zum Vorjahr  
in Tagen  
-2

Einfamilienhäuser

74  
Veränderung  
zum Vorjahr  
in Tagen  
-11

### Aufgehende Schere zwischen Preisen für Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum

Preisindex, 1Q15 = 100



Einfamilienhäuser  
1'100'000 CHF

Stockwerkeigentum  
8'000 CHF/m<sup>2</sup>

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

### Marktüberblick



#### Nachfrage

##### Bevölkerung

Die Zuwanderung und das Bevölkerungswachstum begünstigen die Nachfrage nach Immobilien. Die Nettozuzugswanderung 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.

DIE HYPOTHEKARZINSEN TESTETEN ERFOLGREICH NEUE ALLZEITTIEFEN BEI DEN LÄNGEREN LAUFZEITEN. KEIN WUNDER IST DAS HYPOTHEKARMARKT-WACHSTUM UNGEBROCHEN HOCH, JA SOGAR WIEDER HÖHER ALS DAS GESAMTWIRTSCHAFTLICHE WACHSTUM GEMÄSS NOMINELLEM BRUTTO-INLANDPRODUKT.

Beatrice Stadler,  
Immobilienexpertin  
Raiffeisen