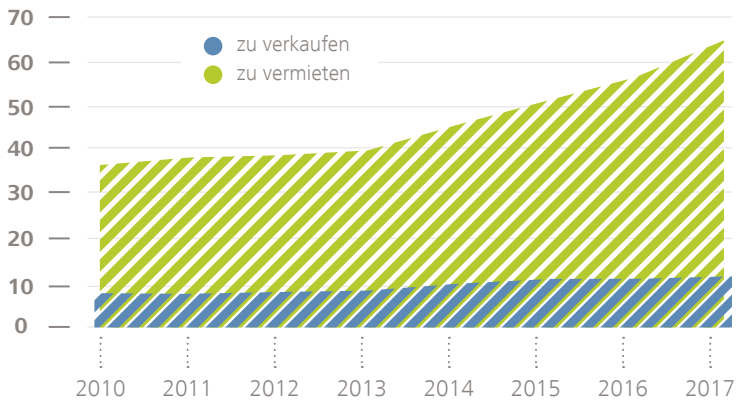
Wohnimmobilien-studie Schweiz
Verkaufsschlager und Ladenhüter

Wohnimmobilien werden immer rarer und deshalb teurer. In die andere Richtung gehen die Preise bei den Mietwohnungen. Diese Diskrepanz zeigt die für das vierte Quartal 2017 erstellte Studie „Wohnimmobilien Schweiz" des Raiffeisen Investment Office.

RAIFFEISEN casa

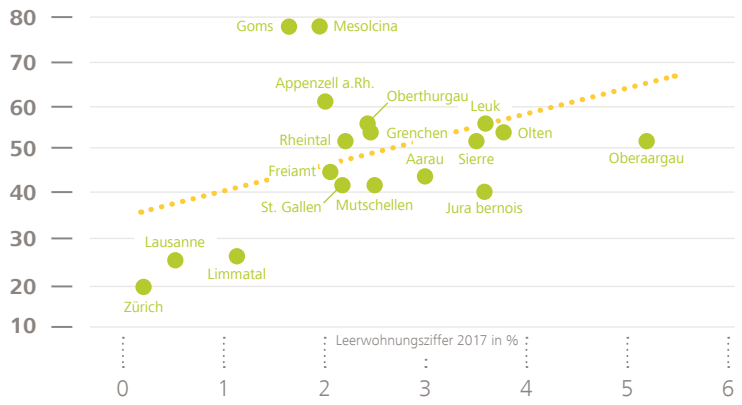
Anstieg der Leerstände konzentriert sich weiter auf Mietwohnungen

Anzahl leerstehender Wohneinheiten in 1'000



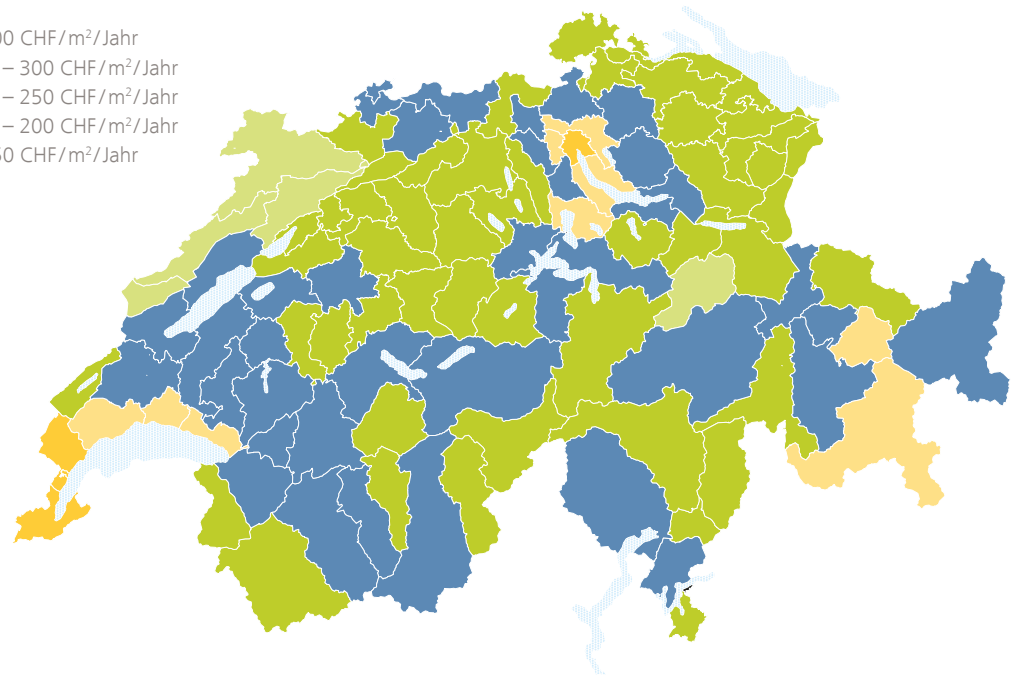
Anspruchsvolles Umfeld für Vermarktung von Mietwohnungen

Leerwohnungsziffer in % und Insertionsdauer für MWG, Median in Tagen, MS-Regionen



Wohnungsmieten

- > 300 CHF/m²/Jahr
- 250 – 300 CHF/m²/Jahr
- 200 – 250 CHF/m²/Jahr
- 150 – 200 CHF/m²/Jahr
- < 150 CHF/m²/Jahr



Steigende Insertionsdauer im gesamten Markt in Tagen

Mietwohnungen

34 Veränderung zum Vorjahr in Tagen **+5**

Stockwerkeigentum

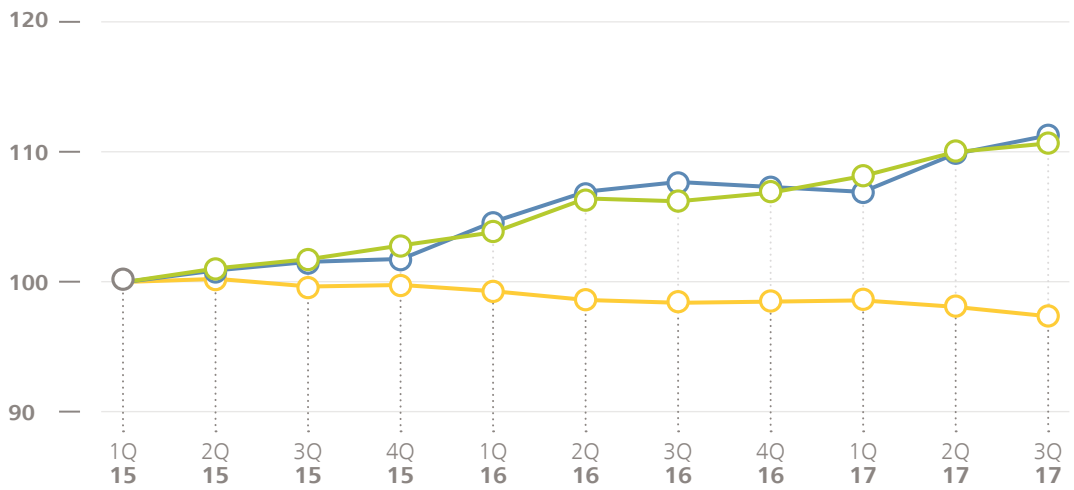
96 Veränderung zum Vorjahr in Tagen **+5**

Einfamilienhäuser

97 Veränderung zum Vorjahr in Tagen **+8**

EINFAMILIEN-HÄUSER SIND SEHR BEGEHRT UND ENTSPRECHEND TEUER. TROTZDEM GEBEN MIETER IMMER NOCH DEUTLICH MEHR FÜRS WOHNEN AUS ALS EIGENTÜMER. DIESE WOHNKOSTENDIFFERENZ IST EIN WICHTIGER GRUND, WARUM EIGENTUM ZUMINDEST FINANZIELL ATTRAKTIVER IST.
Lukas Seger

Steigende Preise, sinkende Mieten



Einfamilienhäuser 1'030'000 CHF

Stockwerkeigentum 7'700 CHF/m²

Mietwohnungen 227 CHF/m²/Jahr

Marktüberblick

Nachfrage
Finanzierungsumfeld
Das Zinsniveau bleibt sehr tief. Aber die steigenden Preise und die hohen regulatorischen Anforderungen erschweren den Immobilienerwerb.

Nachfrage
BIP
Nachwirkungen des Wechselkursschocks lassen zwar einige Sektoren weiterhin nur mit angezogener Handbremse operieren. Der Konjunkturaufschwung fusst mittlerweile aber auf einem soliden Fundament.

Angebot
Leerstände
Anstieg der Leerstände konzentriert sich weiter auf Mietwohnungen in Agglomerationen. Die Vermarktungsdauer von Wohneigentum hat sich hingegen zuletzt stabilisiert.

Preisausblick
Eigentumspreise
Die tiefen Zinsen halten die Nachfrage nach Wohnimmobilien stabil. Zusammen mit einer rückläufigen Angebotsausweitung dürften die Preise weiter nach oben tendieren.

Preisausblick
Mietpreise
Der steigende Angebotsüberhang im gehobenen Segment sowie v.a. für grössere Wohnungen in Agglomerationen sollte den Abwärtsdruck auf die Mieten aufrechterhalten.

November 2017