

# Immobilienstudie Schweiz / 4Q19

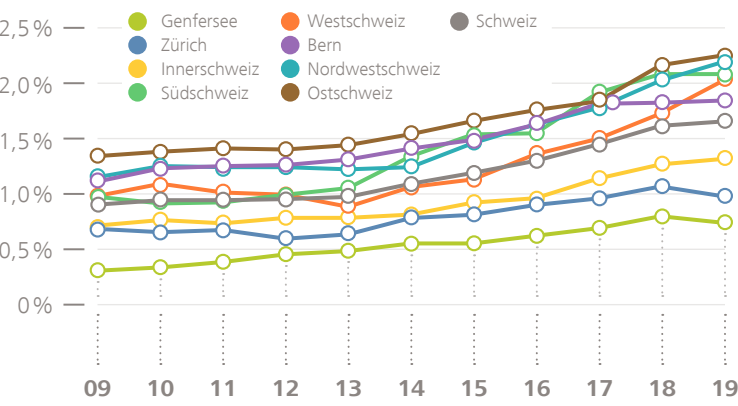
## Hohe Leerstände werden normal

Die Leerstände steigen weiter! Dies betrifft aber primär Mietwohnungen. Zudem gibt es sehr grosse regionale Unterschiede. Lesen Sie mehr dazu in der aktuellsten Studie «Immobilien Schweiz» des Raiffeisen Economic Research.



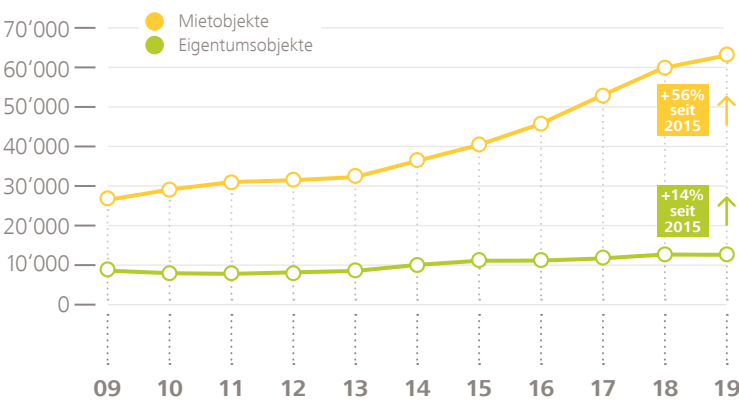
### Schere zwischen den Regionen öffnet sich

Entwicklung der Leerwohnungsziffer



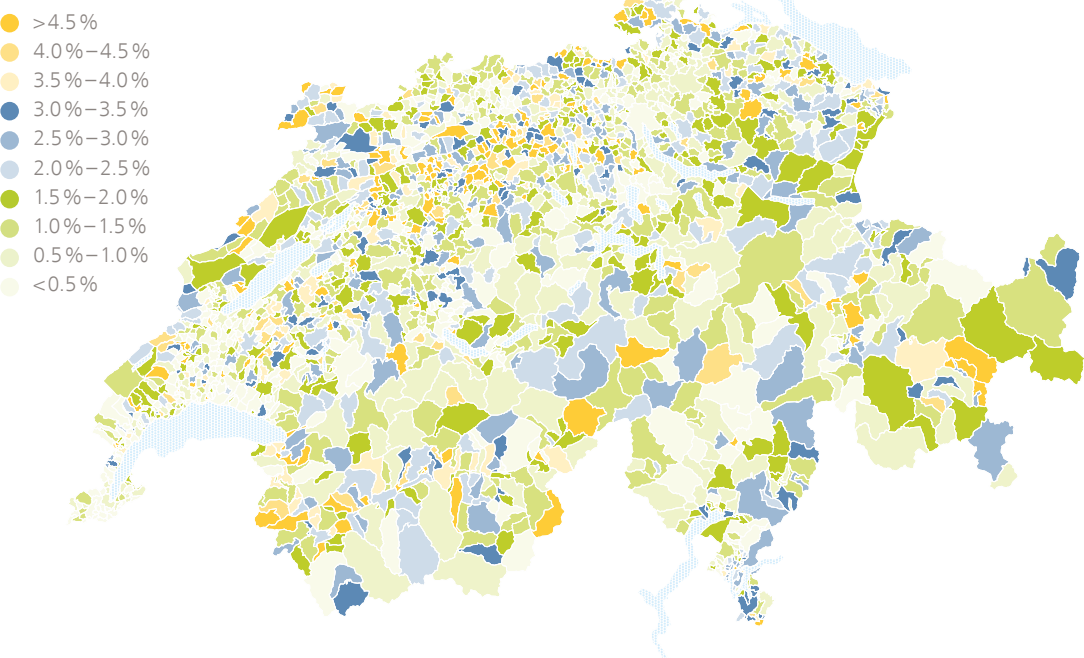
### Immer mehr Mietwohnungen stehen leer

Anzahl leerstehende Wohnungen



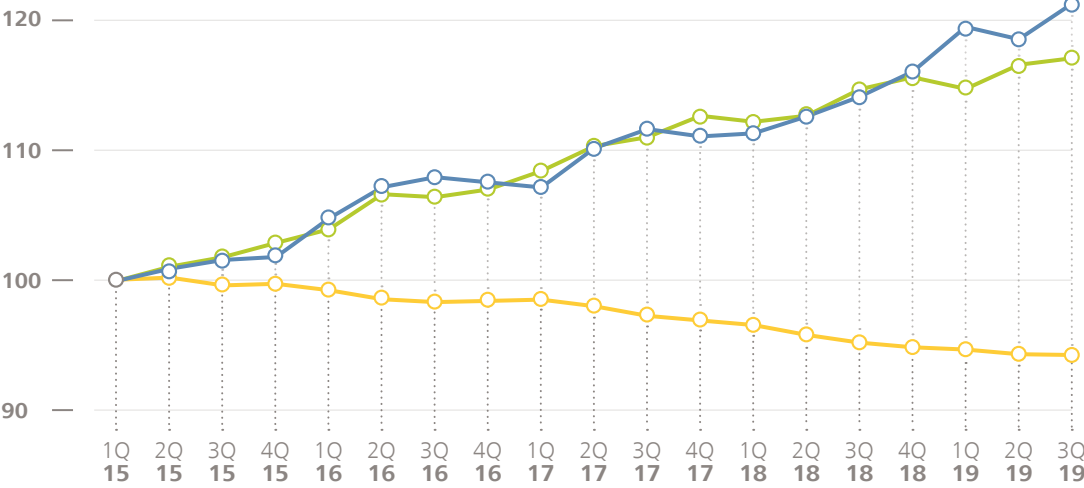
### Grosse regionale Unterschiede

Leerwohnungsziffer aller Schweizer Gemeinden



### Hohe Leerstände lassen Angebotsmieten weiter sinken, Eigenheime bleiben gefragt

Preisindex, 1Q15 = 100



Einfamilienhäuser  
1'110'000 CHF

Stockwerkeigentum  
8'100 CHF/m<sup>2</sup>

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

### Mietwohnungsleerstände führen vermehrt zu Vermarktungsproblemen

\*Insertionsdauer in Tagen

Mietwohnungen  
**37**\*  
Veränderung zum Vorjahr in Tagen  
**+2**

Stockwerkeigentum  
**70**\*  
Veränderung zum Vorjahr in Tagen  
**-6**

Einfamilienhäuser  
**64**\*  
Veränderung zum Vorjahr in Tagen  
**-13**

ÜBER 62'000 MIET- WOHNUNGEN STEHEN IN DER SCHWEIZ LEER. AUFGRUND DES ANLAGENNOT- STANDS WERDEN TROTZDEM NOCH MEHR RENDITELIEGENSCHAFTEN GEBAUT. WEIL BAULAND KNAPP IST, GEHT DIES TEILWEISE ZULASTEN DER EIGENHEIMPRODUKTION – OBWOHL DIE NACHFRAGE IN DIESEM SEGMENT STÄRKER IST.

Francis Schwartz,  
Raiffeisen Economic  
Research

## Marktüberblick



### Nachfrage

**Bevölkerungswachstum**  
Gegenüber 2013 hat sich der Wanderungssaldo um mehr als ein Drittel reduziert. 2019 hat er sich auf dem Niveau von knapp 55'000 stabilisiert. Das Schweizer Bevölkerungswachstum beträgt 0.7%.



### Nachfrage

**Finanzierungsumfeld**  
Die Zinsen für Hypotheken bleiben in der Nähe ihrer Allzeittiefs. Mit der Zementierung der langfristigen Zinserwartungen auf sehr tiefen Niveaus bestehen für die verschiedenen Laufzeiten kaum noch Unterschiede.



### Angebot

**Bautätigkeit**  
Im Eigentumssegment kann die Bautätigkeit nicht mit der anhaltend grossen Nachfrage nach Eigenheimen mithalten. Dies weil dem Eigentumsmarkt Bauland durch den überbordenden Bau von Renditeliegenschaften entzogen wird.



### Preisausblick

**Eigentumspreise**  
Die anhaltend tiefen Zinsen sichern die Preise gegen unten ab. Kaufen bleibt somit gegenüber der Neumiete unverändert günstig. Die Eigenmittel- und Tragbarkeitsanforderungen halten die Preisdynamik aber im Zaum.



### Preisausblick

**Mietpreise**  
In den Regionen mit hohem Leerstand drückt das Überangebot an Mietwohnungen auch künftig auf die Angebotsmieten. Die Korrektur ist aber noch nicht stark genug, damit auch die Bestandsmieten sinken.