

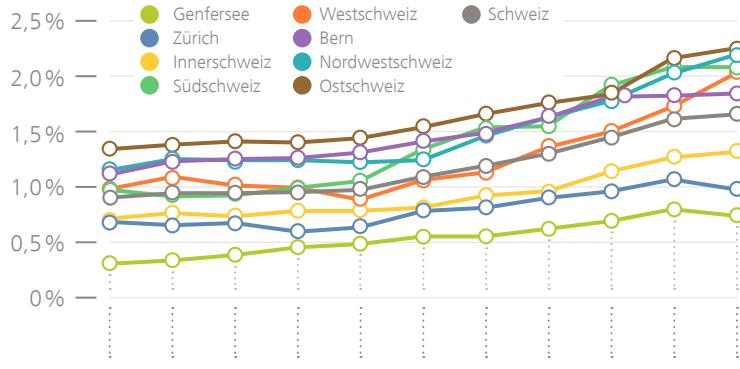
Immobilienstudie Schweiz / 4Q19

Hohe Leerstände werden normal

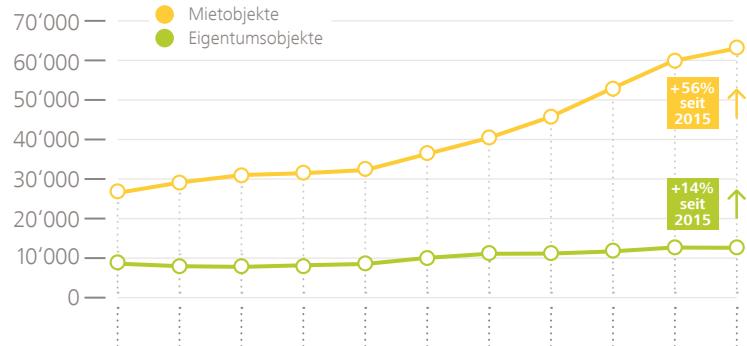
Die Leerstände steigen weiter! Dies betrifft aber primär Mietwohnungen. Zudem gibt es sehr grosse regionale Unterschiede. Lesen Sie mehr dazu in der aktuellsten Studie «Immobilien Schweiz» des Raiffeisen Economic Research.

RAIFFEISEN
casa

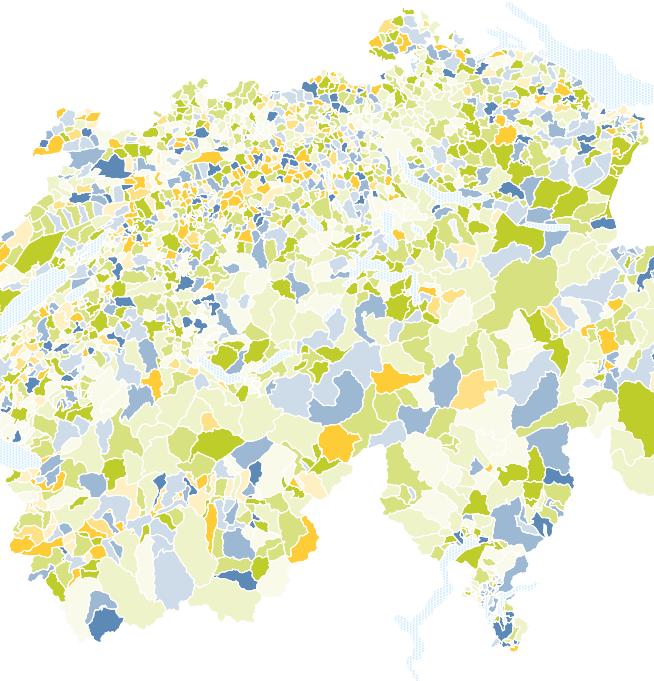
Schere zwischen den Regionen öffnet sich Entwicklung der Leerwohnungsziffer



Immer mehr Mietwohnungen stehen leer Anzahl leerstehende Wohnungen



Grosse regionale Unterschiede Leerwohnungsziffer aller Schweizer Gemeinden



Mietwohnungsleerstände führen vermehrt zu Vermarktungsproblemen

*Insertionsdauer in Tagen

Mietwohnungen

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

Stockwerkeigentum

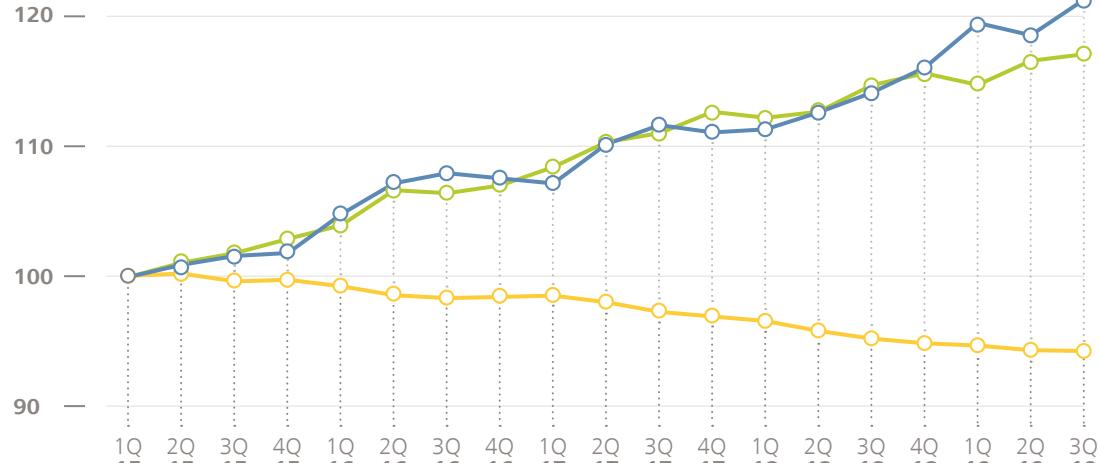
70* Veränderung zum Vorjahr in Tagen **-6**

Einfamilienhäuser

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

Hohe Leerstände lassen Angebotsmieten weiter sinken, Eigenheime bleiben gefragt

Preisindex, 1Q15 = 100



Einfamilienhäuser **1'110'000 CHF**

Stockwerkeigentum **8'100 CHF/m²**

Mietwohnungen **218 CHF/m²/Jahr**

ÜBER
62'000 MIET-
WOHNUNGEN STEHEN
IN DER SCHWEIZ LEER.
AUFGRUND DES ANLAGENOT-
STANDS WERDEN TROTZDEM NOCH
MEHR RENDITELIEGENSCHAFTEN
GEBAUT. WEIL BAULAND KNAPP IST,
GEHT DIES TEILWEISE ZULÄSSIG 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.