



**RAIFFEISEN**

# **Immobilienmarkt im Wandel**

## **Herausforderungen und Perspektiven**

Fredy Hasenmaile | Chefökonom | Raiffeisen Gruppe

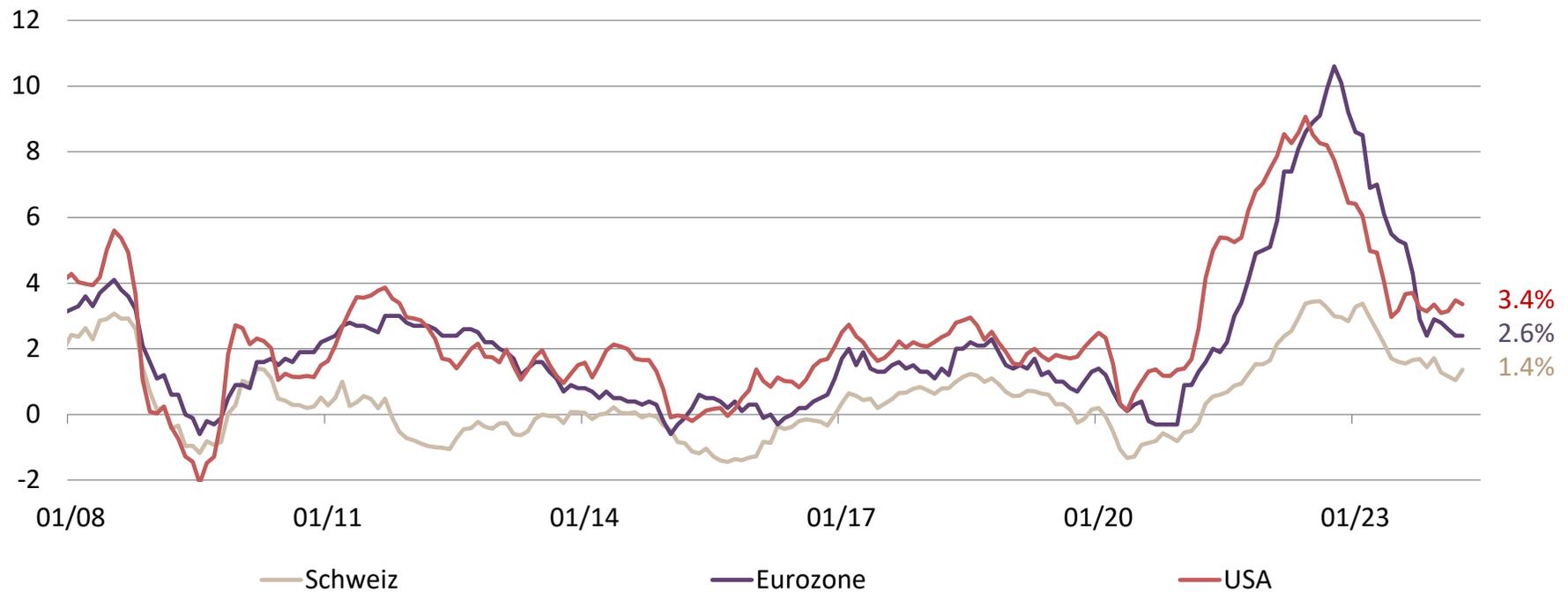
10. Juni 2024



# Inflation – das dominierende Element der Weltwirtschaft

Inflation in der Schweiz ist wieder unter Kontrolle

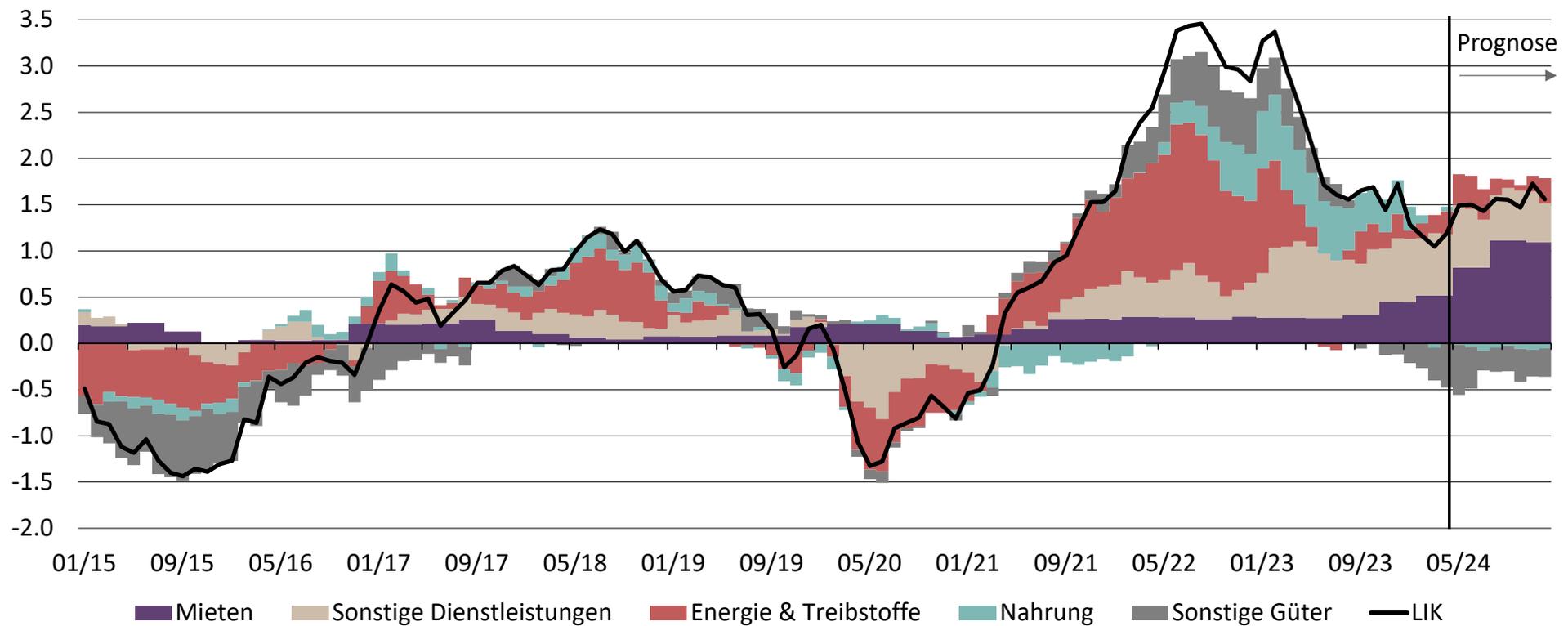
Konsumentenpreise, in % gegenüber Vorjahr



Quelle: BLS, Eurostat, BFS, Raiffeisen Economic Research

# Inflationsprognose: Die Teuerung bleibt im Zielband

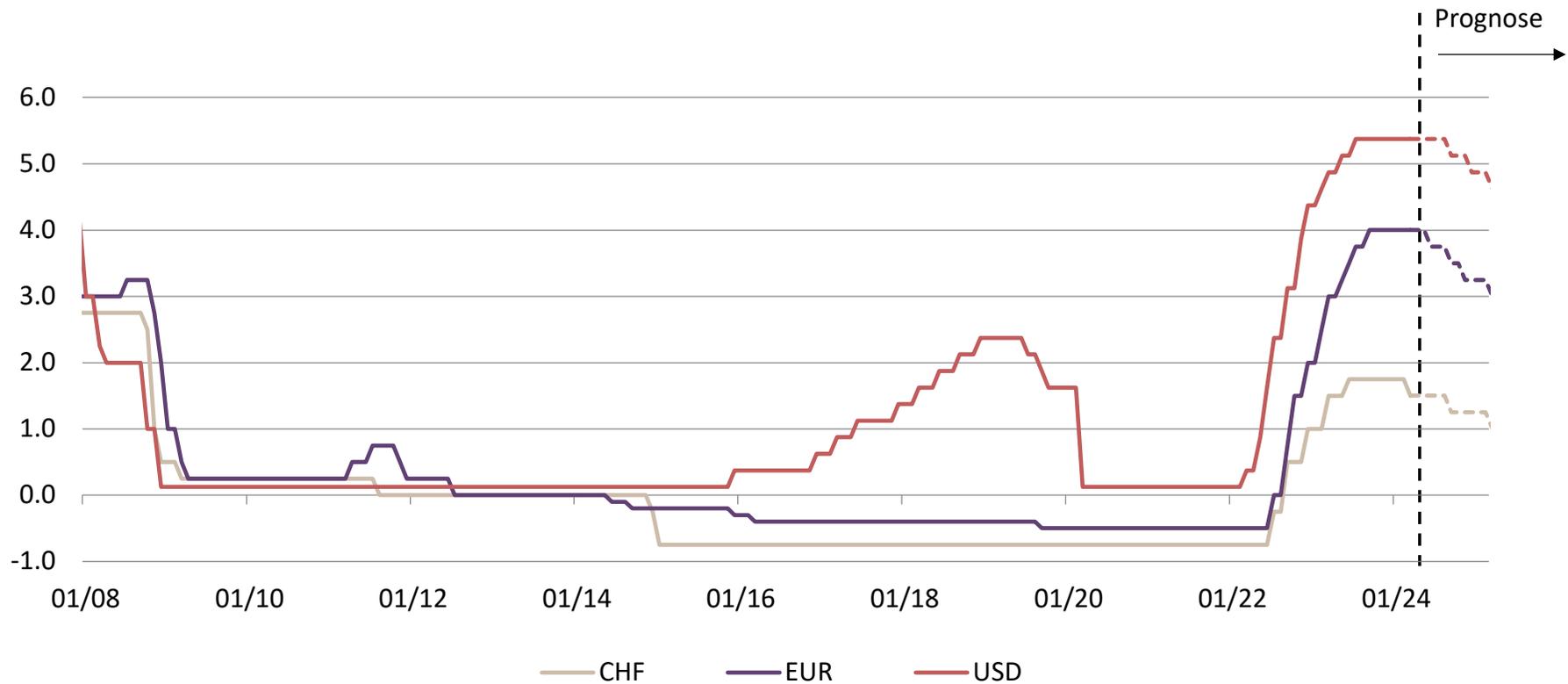
Beiträge zur Jahresrate der Konsumentenpreise, in Prozentpunkten



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

# Zinsprognose: 2024 wird das Jahr der Zinssenkungen

Notenbank-Leitzinsen, in %



Quelle: Refinitiv, Raiffeisen Economic Research

---

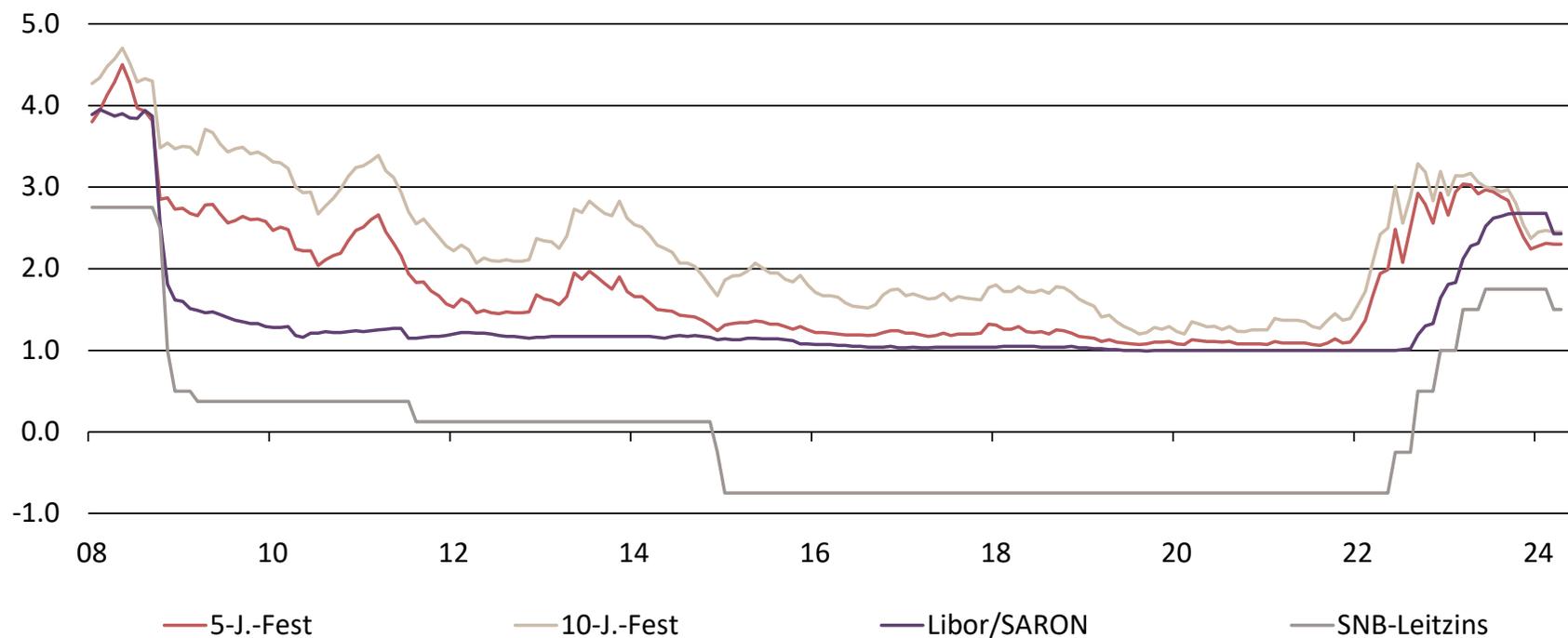
# Hypothekarmarkt

---

# Kapitalmarktzinsen mittlerer und längerer Laufzeit sind gesunken

## Festhypotheken aktuell günstiger als SARON-Hypothek

Durchschnittliche Zinssätze Neugeschäft, in %

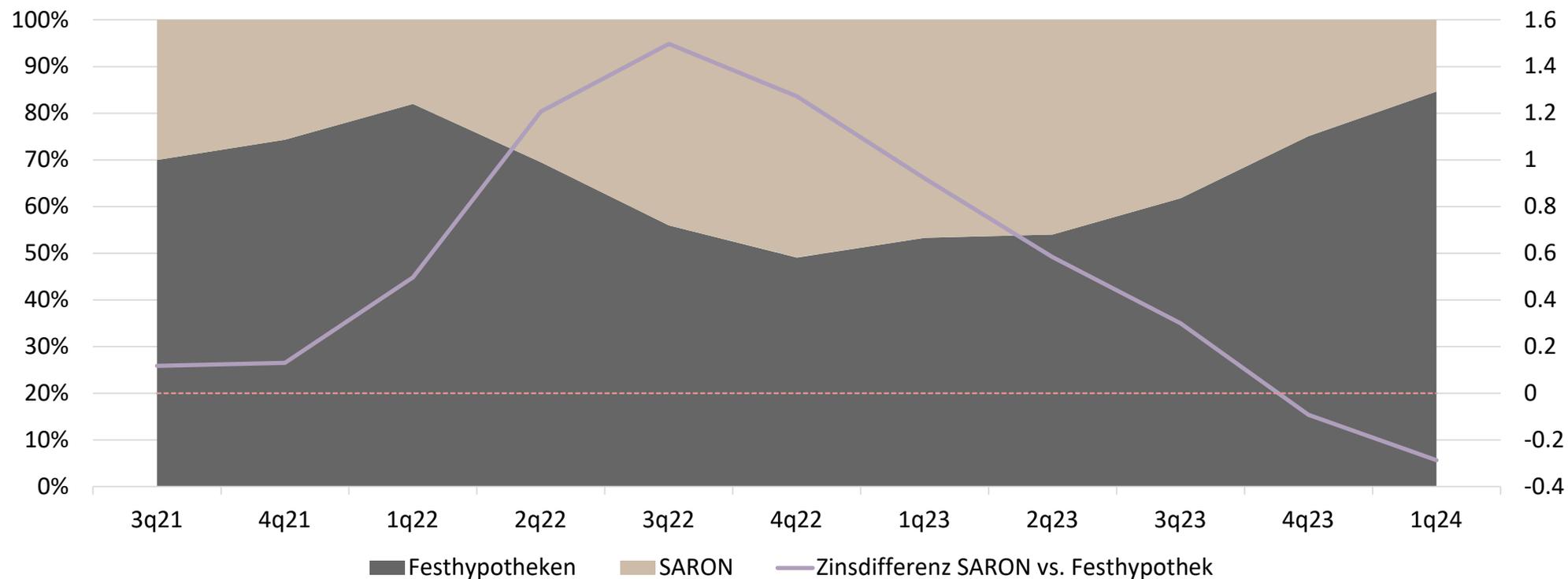


Quelle: Refinitiv, Raiffeisen Economic Research

# Viel Bewegung am Hypothekarmarkt

## SARON versus Festhypothek

Anteil neuer und verlängerter Verträge von Geldmarkt- und Festhypotheken, in %



Quelle: BWO, SNB, Raiffeisen Economic Research

---

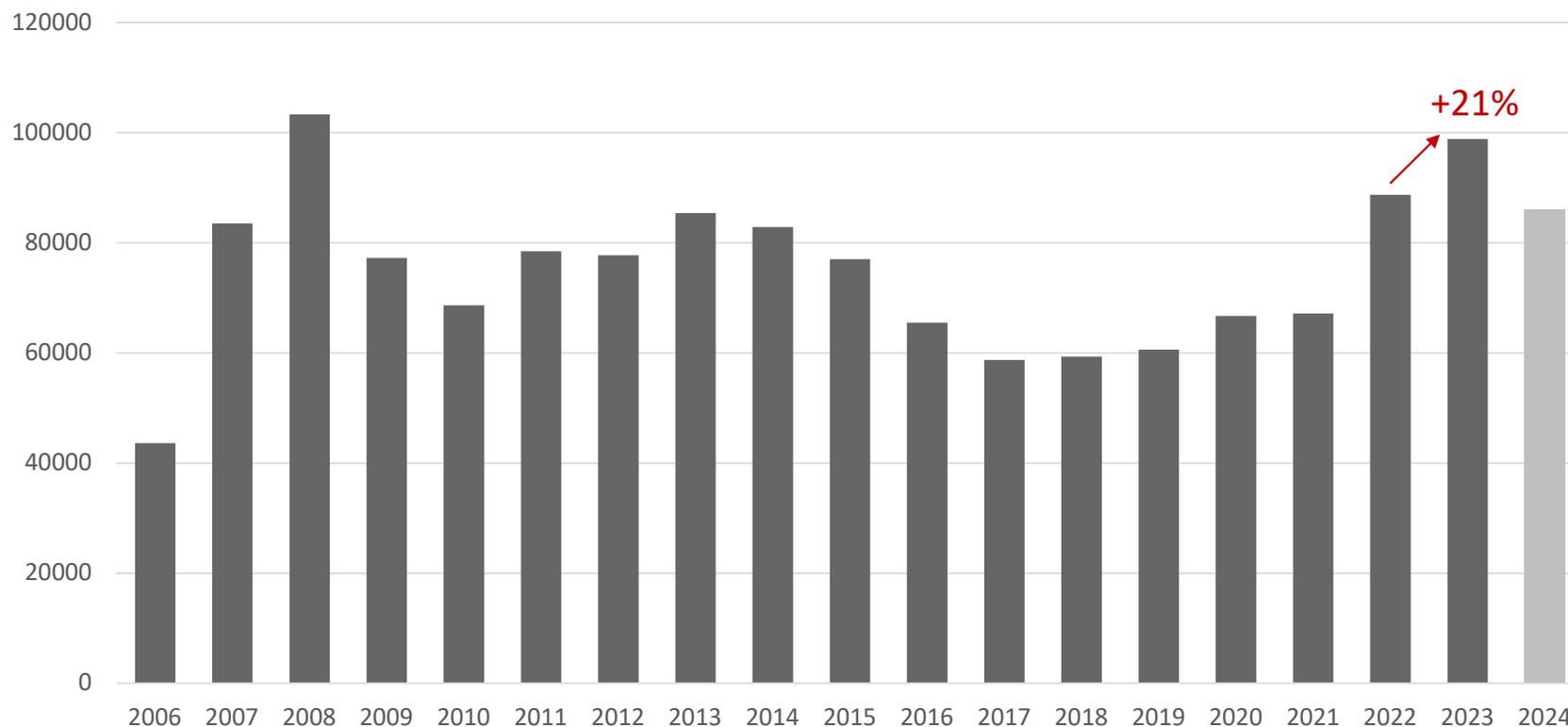
# Immobilienmarkt Schweiz

---

# Anhaltend starkes Bevölkerungswachstum in der Gesamtschweiz

## Arbeitskräftemangel beflügelt die Zuwanderung

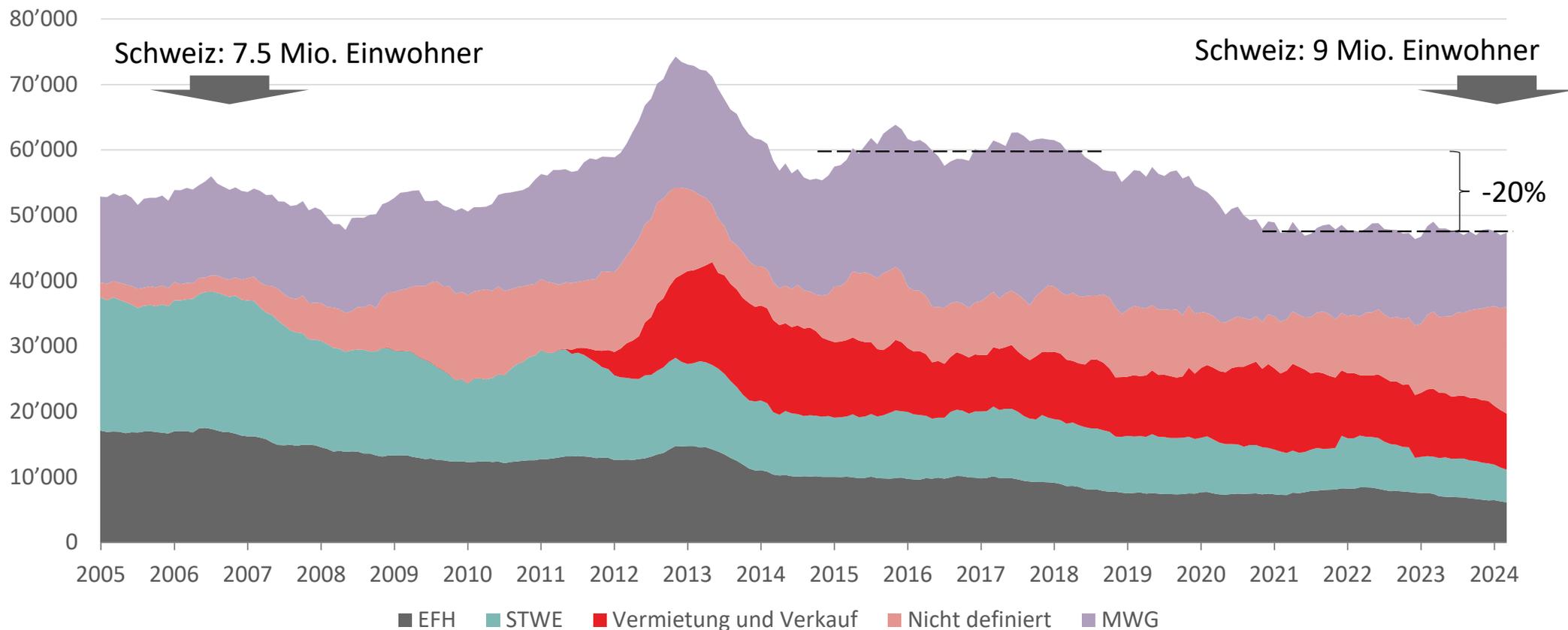
Nettozuwanderung Schweiz, ständige ausländische Wohnbevölkerung (2024: Prognose)



Quelle: Staatssekretariat für Migration, Raiffeisen Economic Research

# Keinerlei bauseitige Impulse im Wohnungsbau – trotz Knappheit

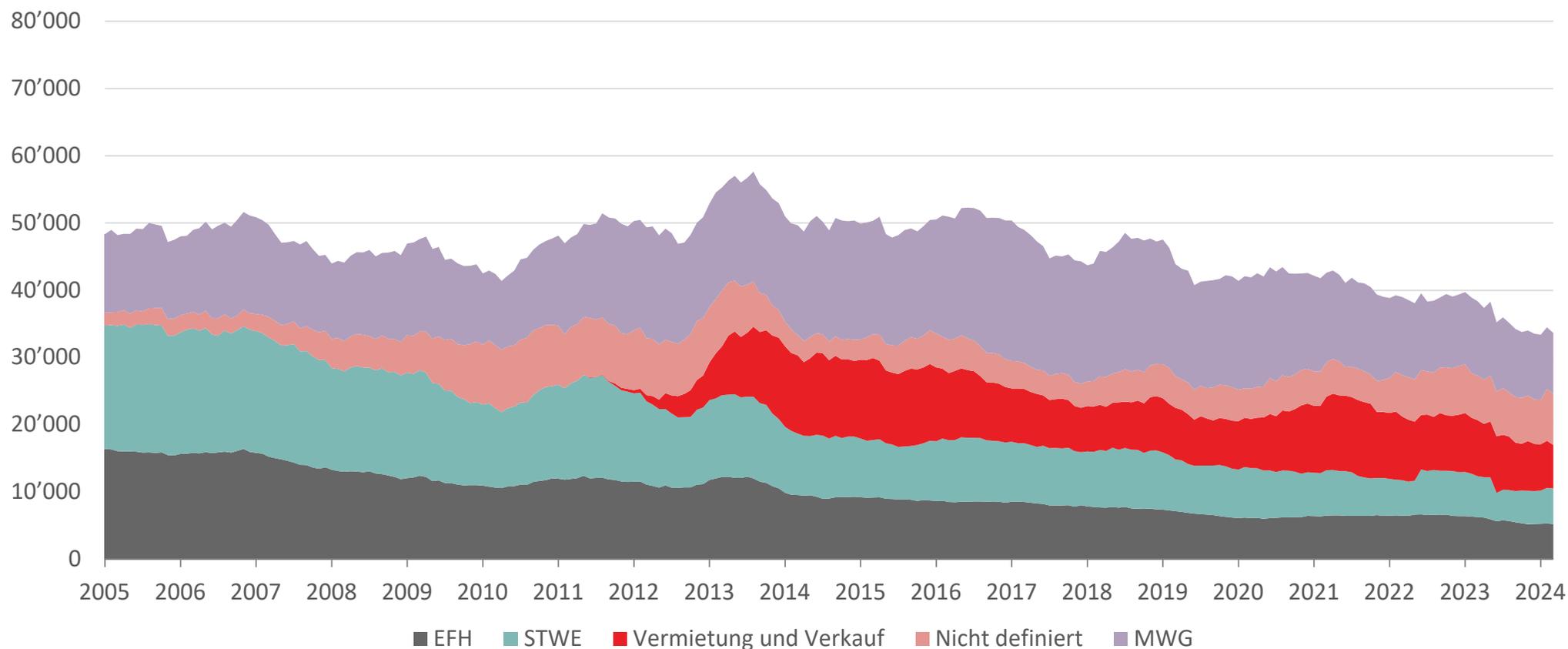
Anzahl Wohnungen (Eigentum & Miete) in Baugesuchen, 12-Monatssummen, Schweiz



Quelle: Docu-Media, Raiffeisen Economic Research

# Markanter Rückgang der Baubewilligungen am aktuellen Rand

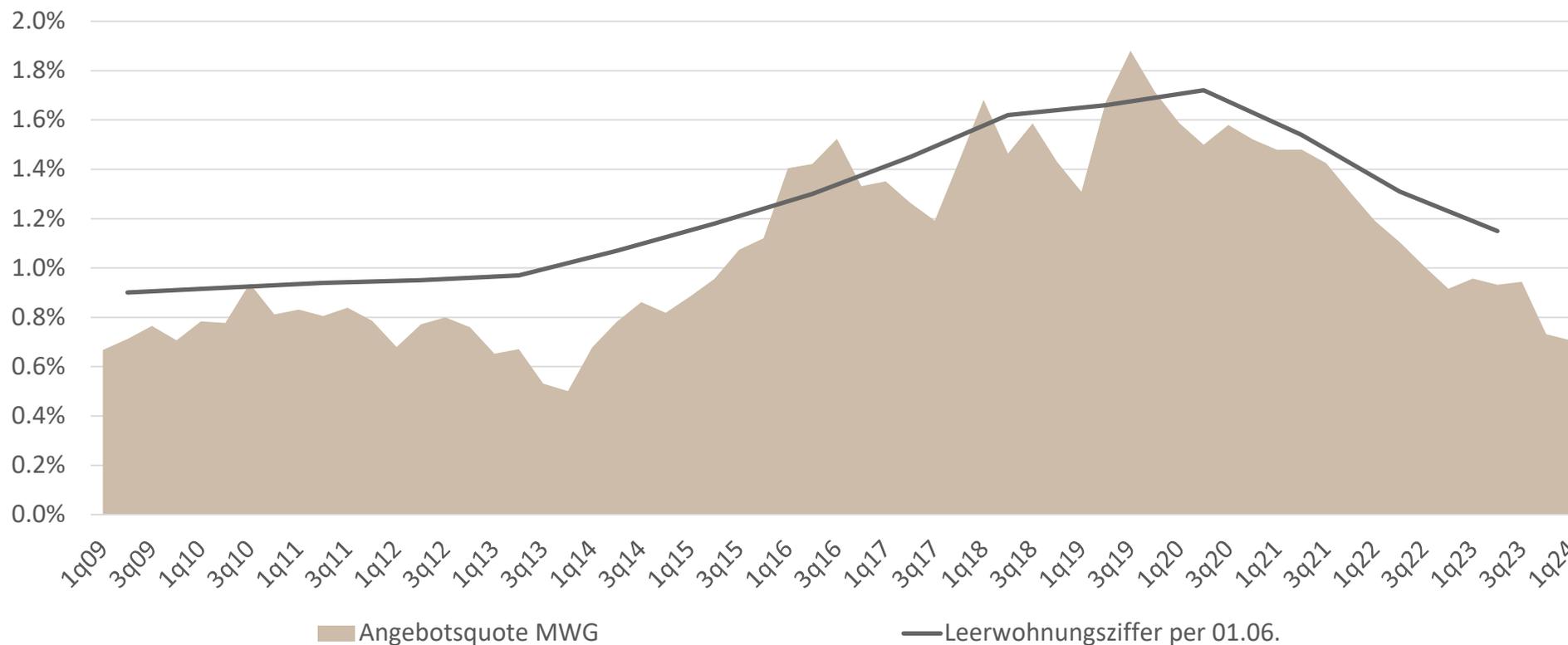
Anzahl Wohnungen (Eigentum & Miete) in Baubewilligungen, 12-Monatssummen, Schweiz



Quelle: Docu-Media, Raiffeisen Economic Research

# Angebotsquote zeichnet Verlauf der Leerstände voraus

## Angebotsquote von Mietwohnungen (MWG) und Leerwohnungsziffer



Quelle: Meta-Sys, BFS, Raiffeisen Economic Research

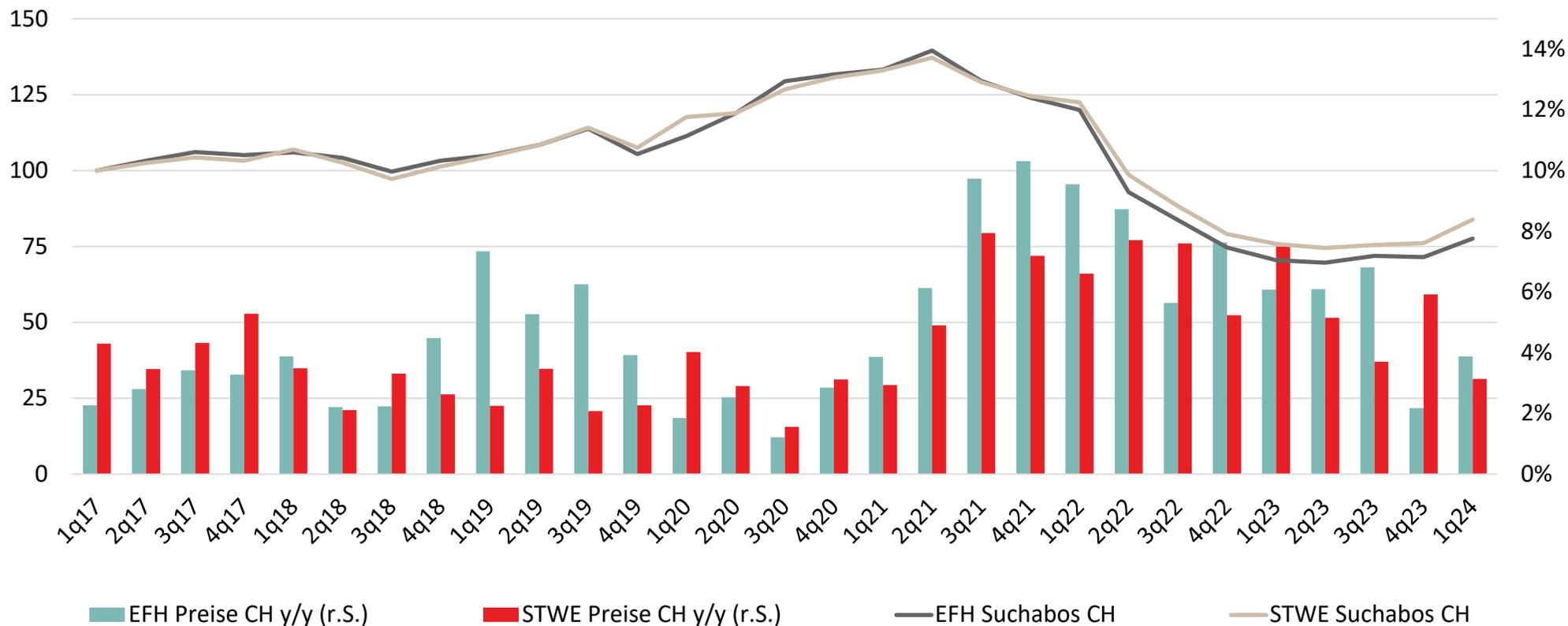
---

# Wohneigentum

---

# Nachfrage nach Wohneigentum ist eingebrochen

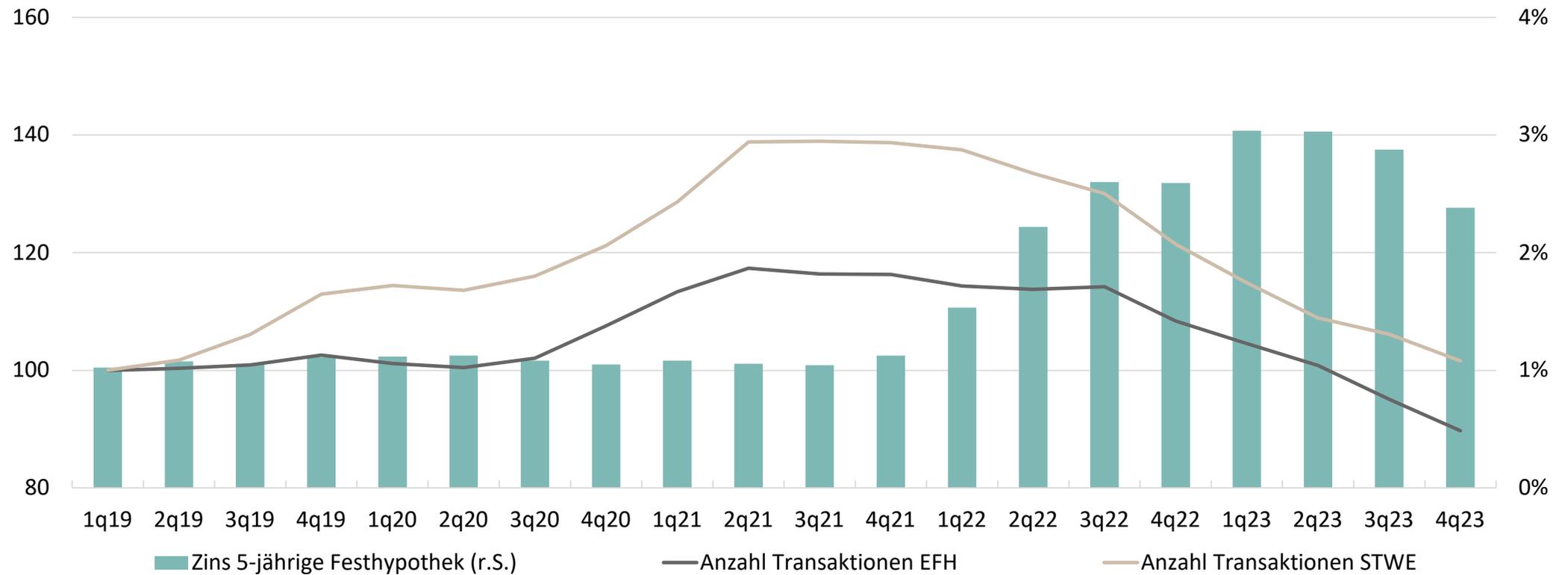
Anzahl Suchabos indexiert, 100 = 1q17, Wachstum der Transaktionspreise (r. Skala)



Quelle: Meta-Sys, Realmatch360, SRED, Raiffeisen Economic Research

# Verkäufer- und Käufervorstellungen oft unterschiedlich

Hypothekarzinsen in % und Anzahl Transaktionen, indexiert, 100 = 1q19

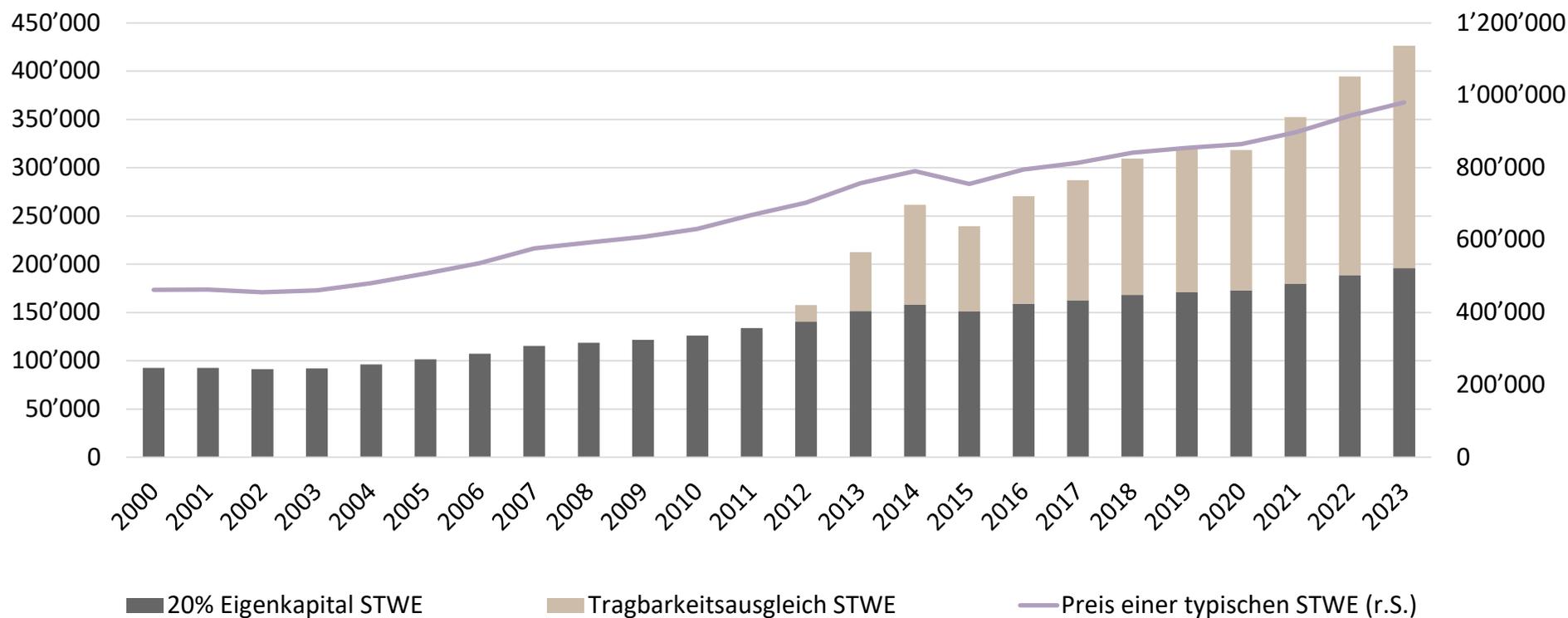


Quelle: SRED, Raiffeisen Economic Research

# Erschwinglichkeit von Wohneigentum = wachsende Hürde

Notwendiges Eigenkapital überfordert Durchschnittshaushalts bei weitem

## Nötiges Eigenkapital eines Durchschnittshaushalts, um Tragbarkeitsrichtlinien zu erfüllen

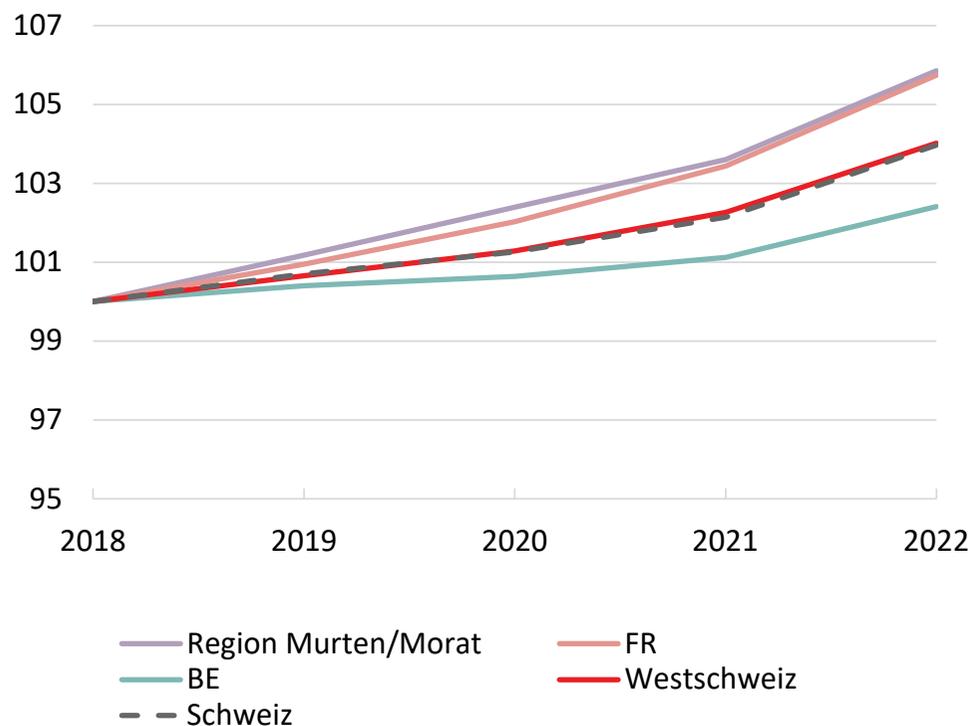


Quelle: Fahrländer, IAZI, Raiffeisen Economic Research

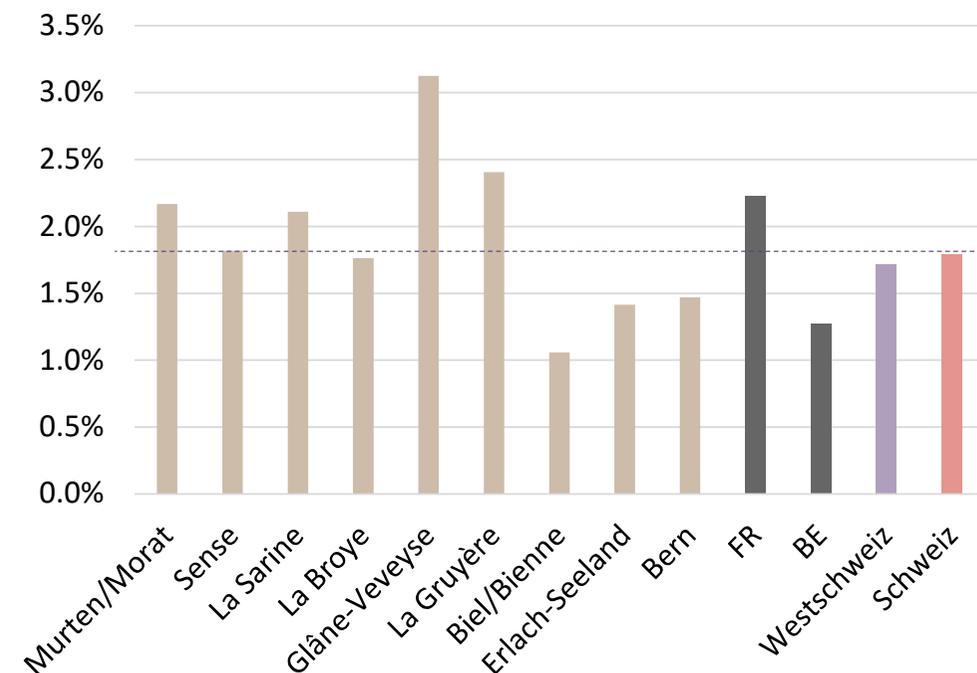
# Dynamisches Bevölkerungswachstum in der Region Murten

## Stärkstes Wachstum im Jahr 2022 in Süden des Kantons Freiburg

Index der Bevölkerungsentwicklung, 2010 = 100



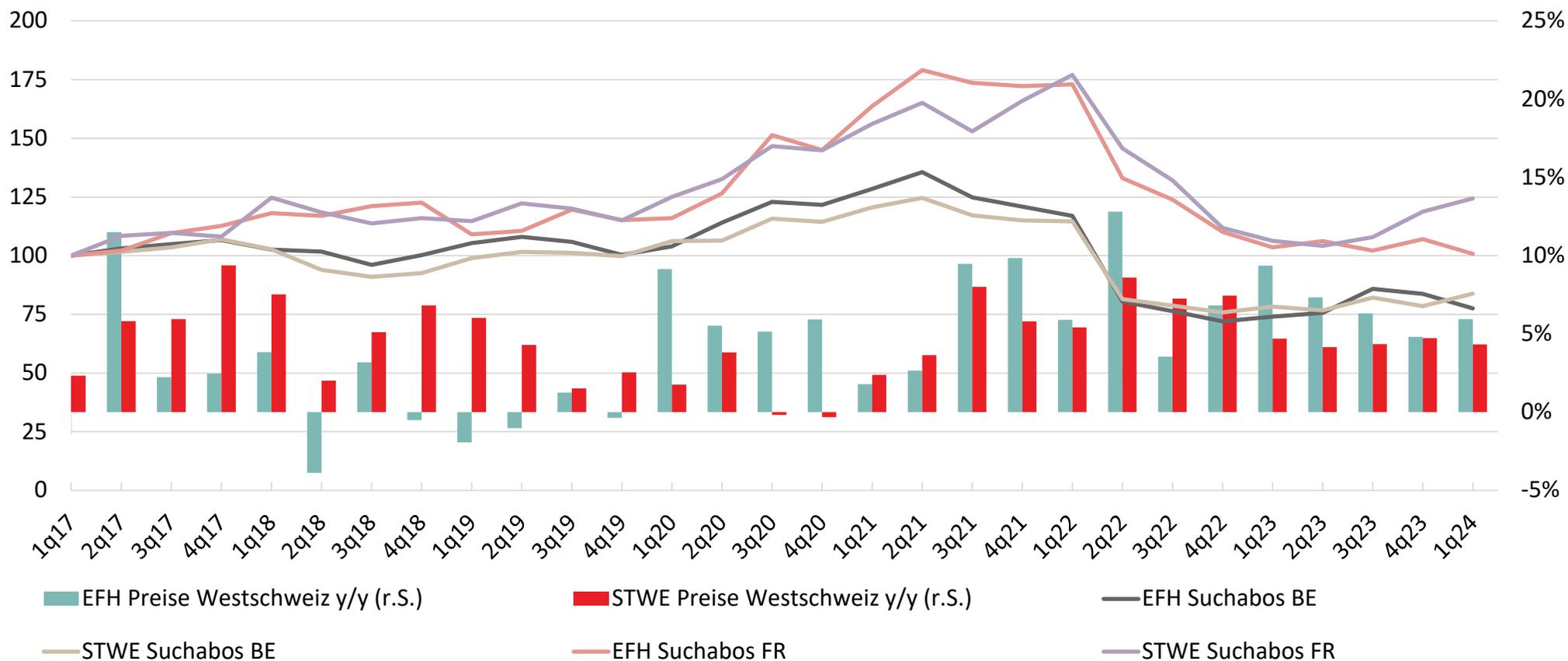
Regionales Bevölkerungswachstum, 2022 in %



Quelle: Bundesamt für Statistik, Raiffeisen Economic Research

# Nachfrage nach Wohneigentum ist eingebrochen

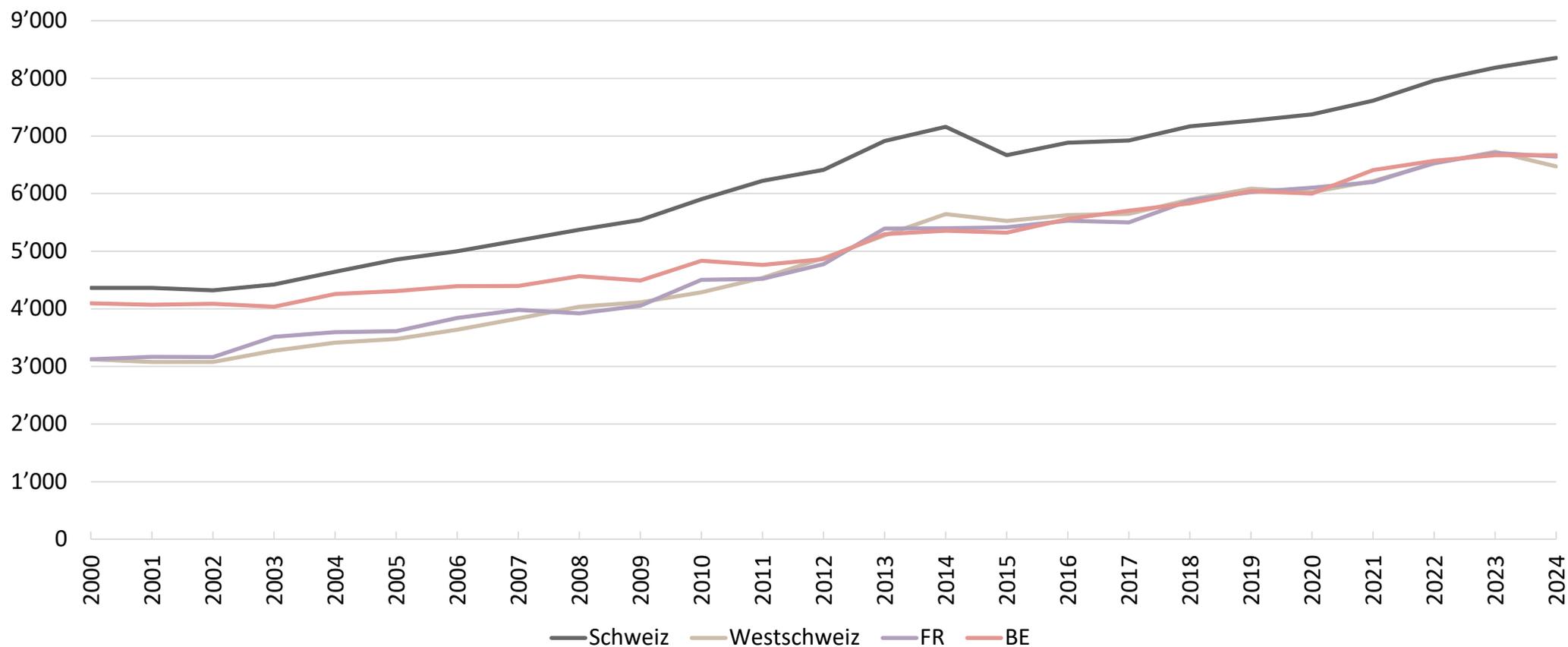
Anzahl Suchabos indexiert, 100 = 1q17, Wachstum der Transaktionspreise (r. Skala)



Quelle: Meta-Sys, Realmatch360, SRED, Raiffeisen Economic Research

# Preisentwicklung (STWE) im Kanton Bern vermag nicht mitzuhalten

## Quadratmeter-Transaktionspreise, Median

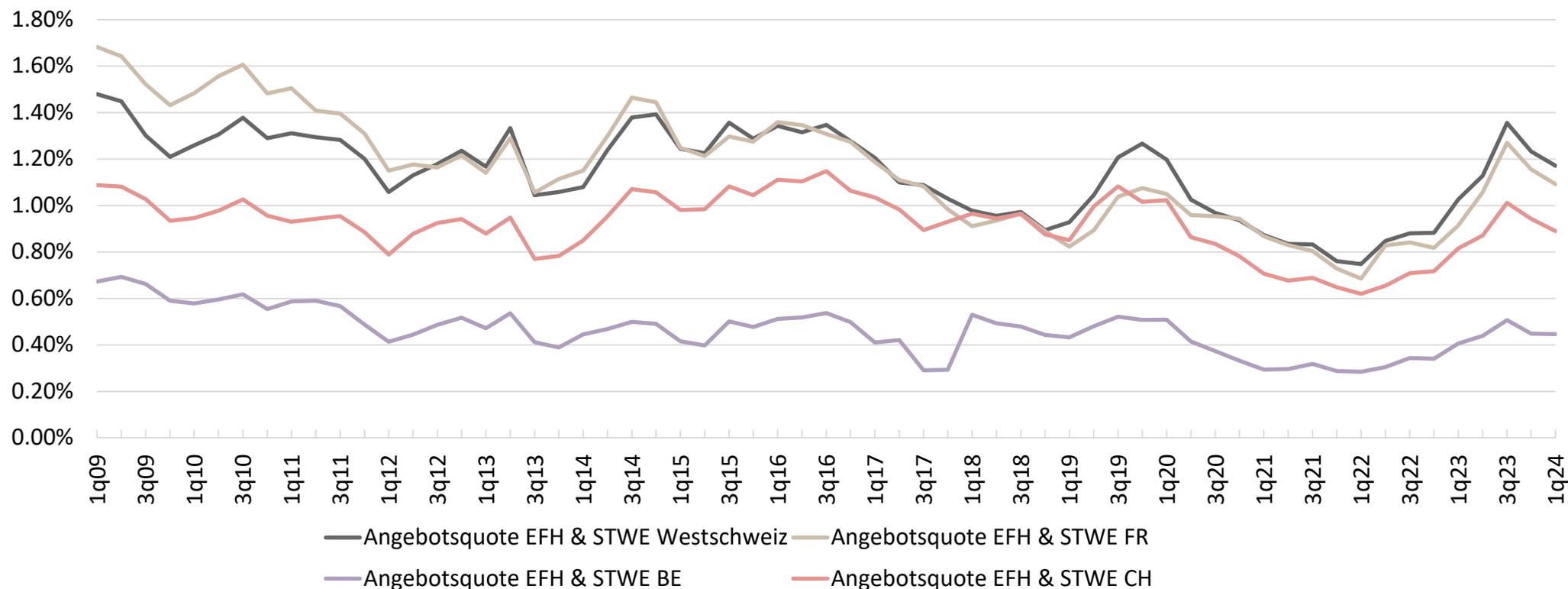


Quelle: SRED, Raiffeisen Economic Research

# Tiefe Angebotsquote von Wohneigentum im Kanton Bern

Jüngst sind gesamtschweizerisch wieder etwas mehr Objekte angeboten worden

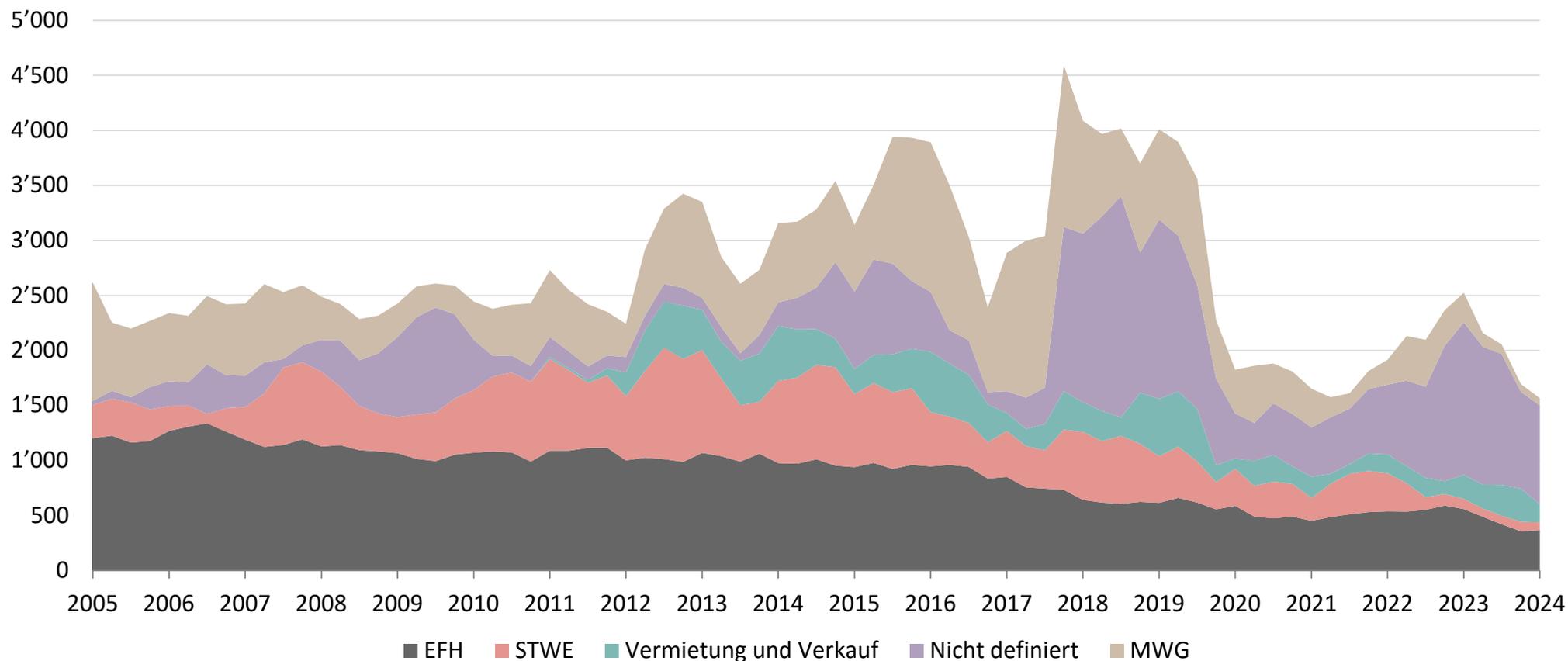
Anzahl Inserate für EFH & STWE im Verhältnis zum Wohnungsbestand



Quelle: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

# Weit unterdurchschnittliche Bauplanung auch im Kanton Freiburg

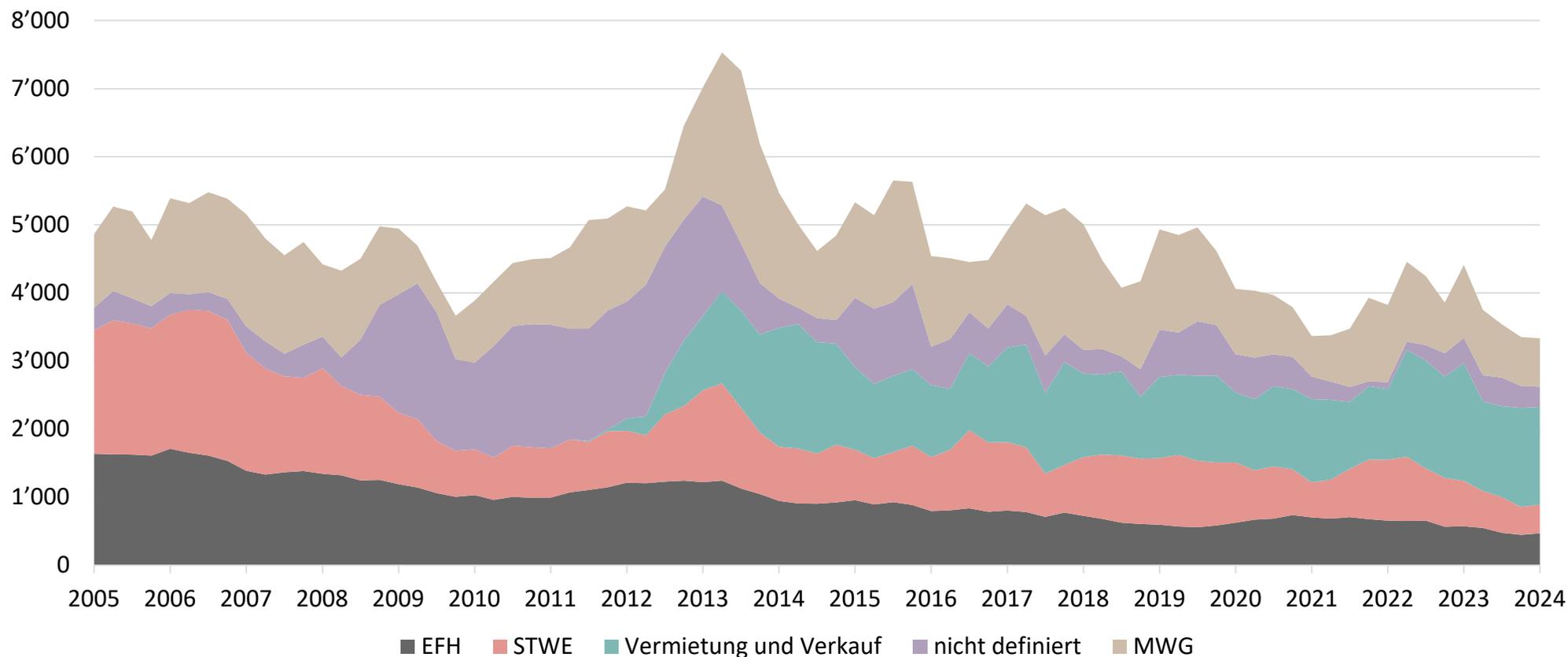
Anzahl Wohnungen (Eigentum & Miete) in Baugesuchen, 4-Quartalssummen, Kt. FR



Quelle: Docu-Media, Raiffeisen Economic Research

# Weit unterdurchschnittliche Bauplanung auch im Kanton Bern

Anzahl Wohnungen (Eigentum & Miete) in Baugesuchen, 4-Quartalssummen, Kt. BE

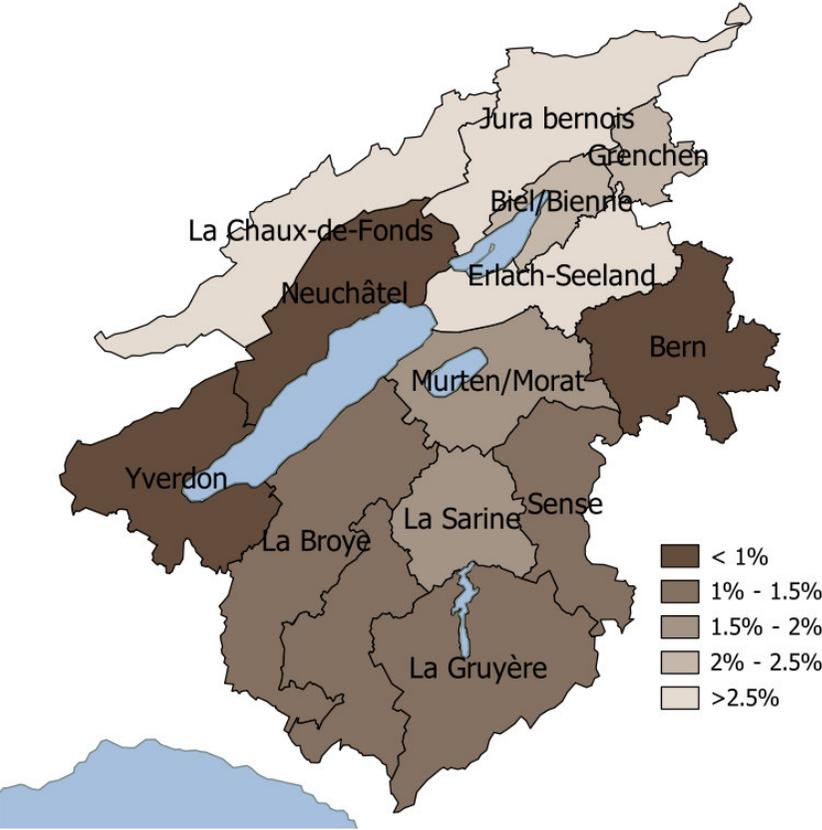
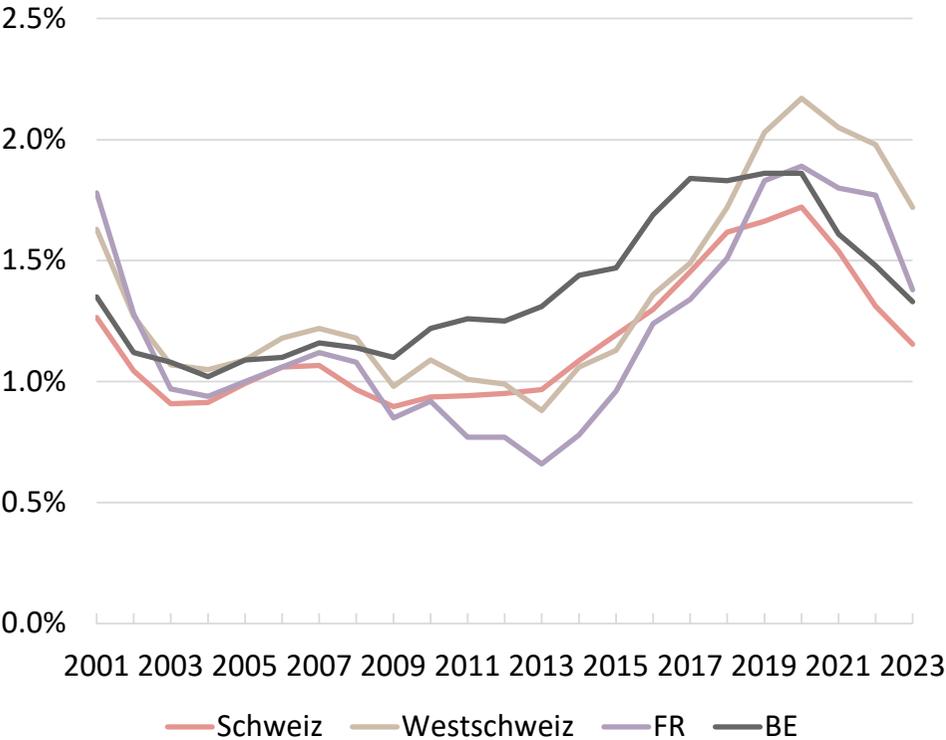


Quelle: Docu-Media, Raiffeisen Economic Research

# Rasche Abnahme der einst erhöhten Wohnungsleerstände

## Weniger angespannte Leerstandssituation im Seeland

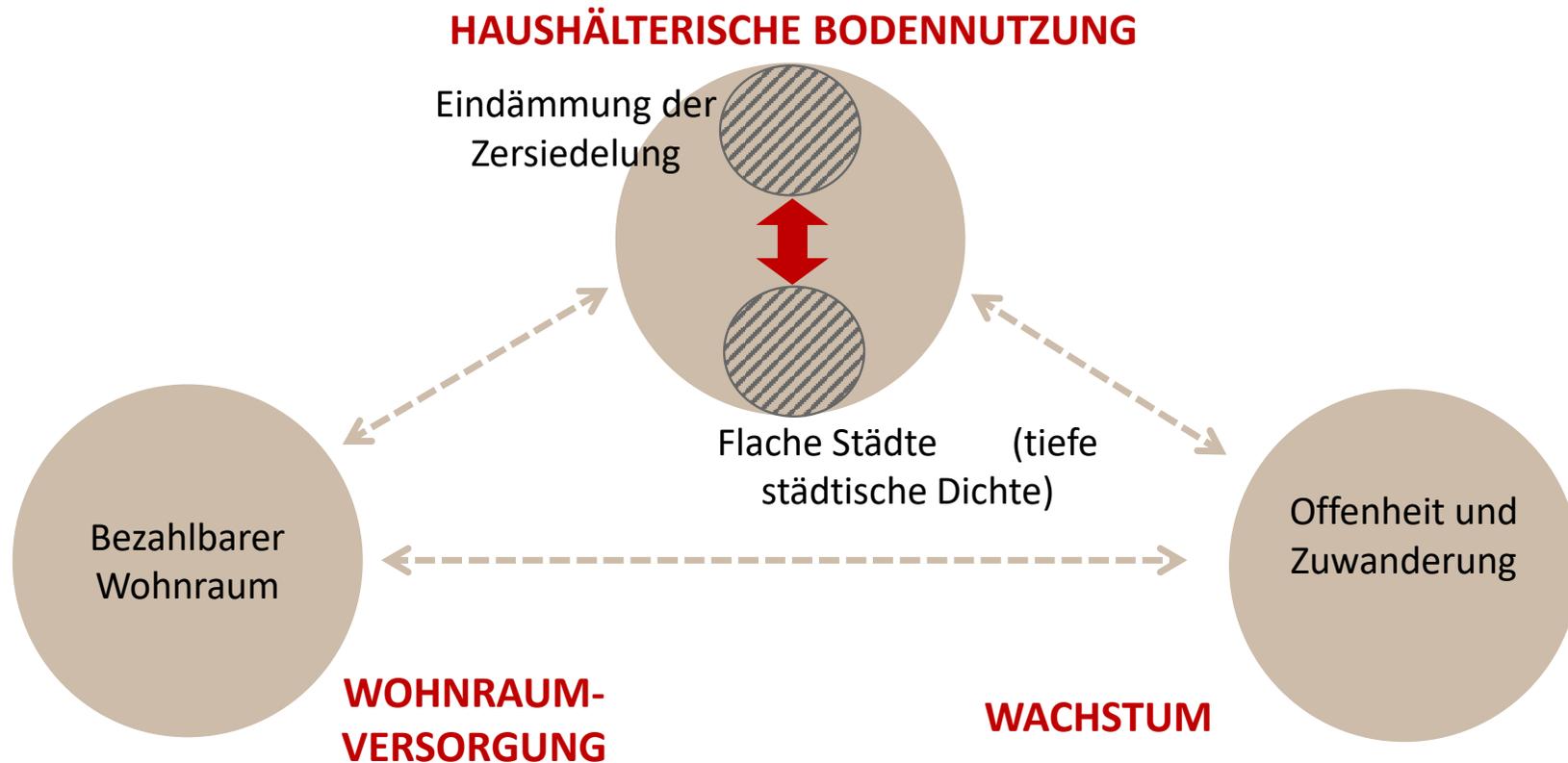
Anzahl leerstehende Wohnungen (Miete & Eigentum) im Verhältnis zum Wohnungsbestand



Quelle: Bundesamt für Statistik, Raiffeisen Economic Research

# Schweizer Wohnungsmarkt gefangen im Trilemma der Politik

Wohnungsknappheit = dominierendes Element der nächsten Jahre



Quelle: Avenir Suisse, Raiffeisen Economic Research

**RAIFFEISEN**

# Disclaimer / Rechtlicher Hinweis

Die hier veröffentlichten Inhalte werden ausschliesslich zu Informationszwecken bereitgestellt. Sie stellen also weder ein Angebot im rechtlichen Sinne noch eine Aufforderung oder Empfehlung zum Erwerb resp. Verkauf von Anlageinstrumenten dar. Entscheide, die aufgrund der vorliegenden Unterlagen getroffen werden, erfolgen im alleinigen Risiko des Empfängers dieser Information. Raiffeisen übernimmt keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Publikation veröffentlichten Informationen.