



RAIFFEISEN

Immobilienmarkt im Wandel

Herausforderungen und Perspektiven

Fredy Hasenmaile | Chefökonom | Raiffeisen Gruppe

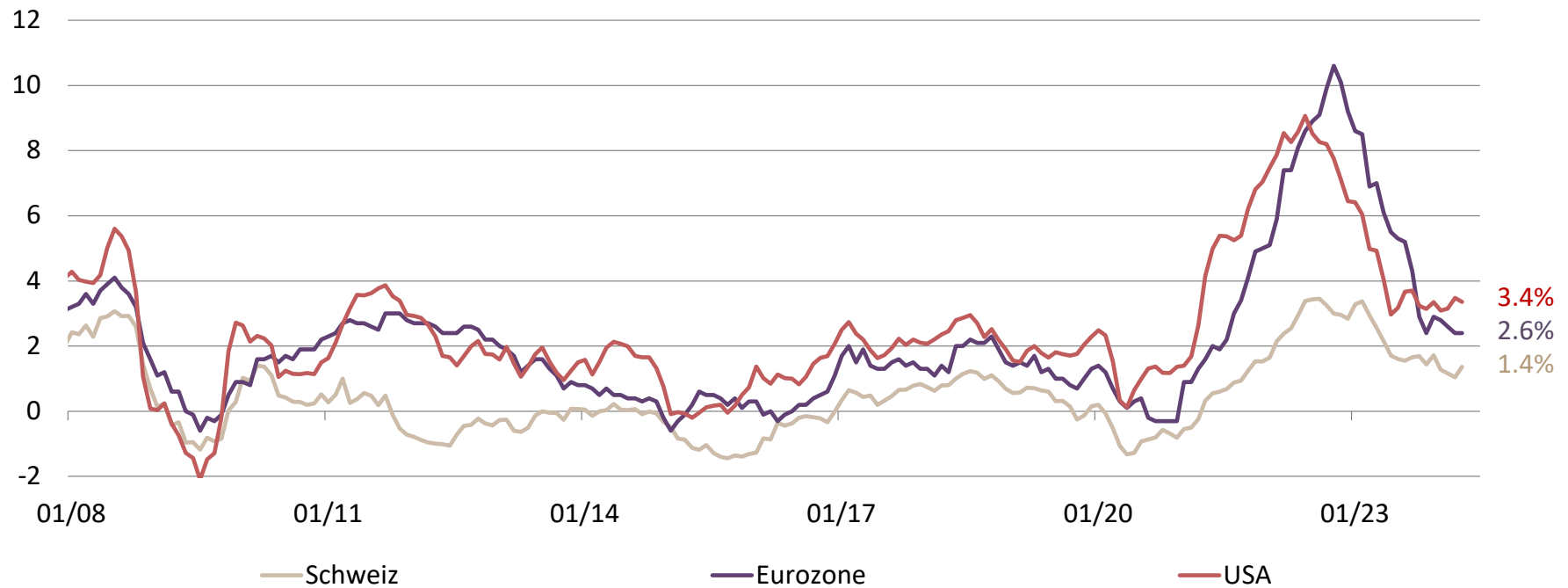
10. Juni 2024



Inflation – das dominierende Element der Weltwirtschaft

Inflation in der Schweiz ist wieder unter Kontrolle

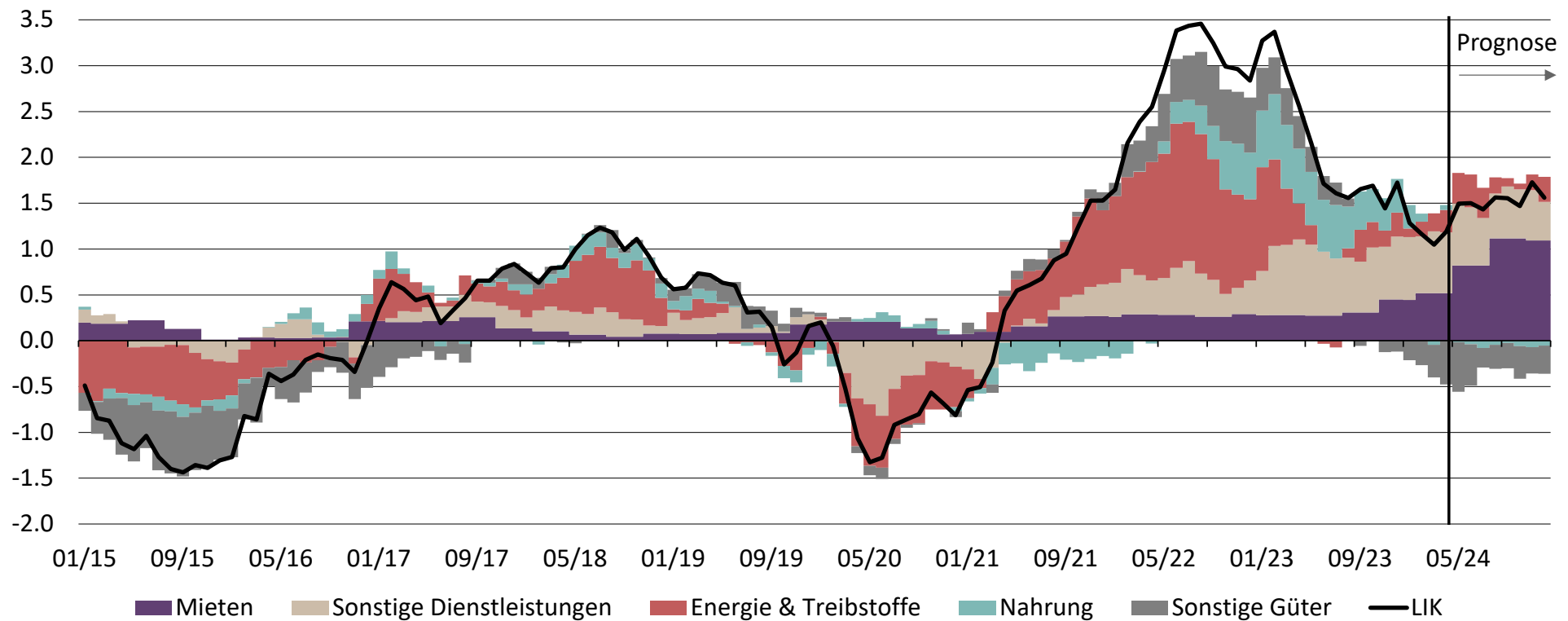
Konsumentenpreise, in % gegenüber Vorjahr



Quelle: BLS, Eurostat, BFS, Raiffeisen Economic Research

Inflationsprognose: Die Teuerung bleibt im Zielband

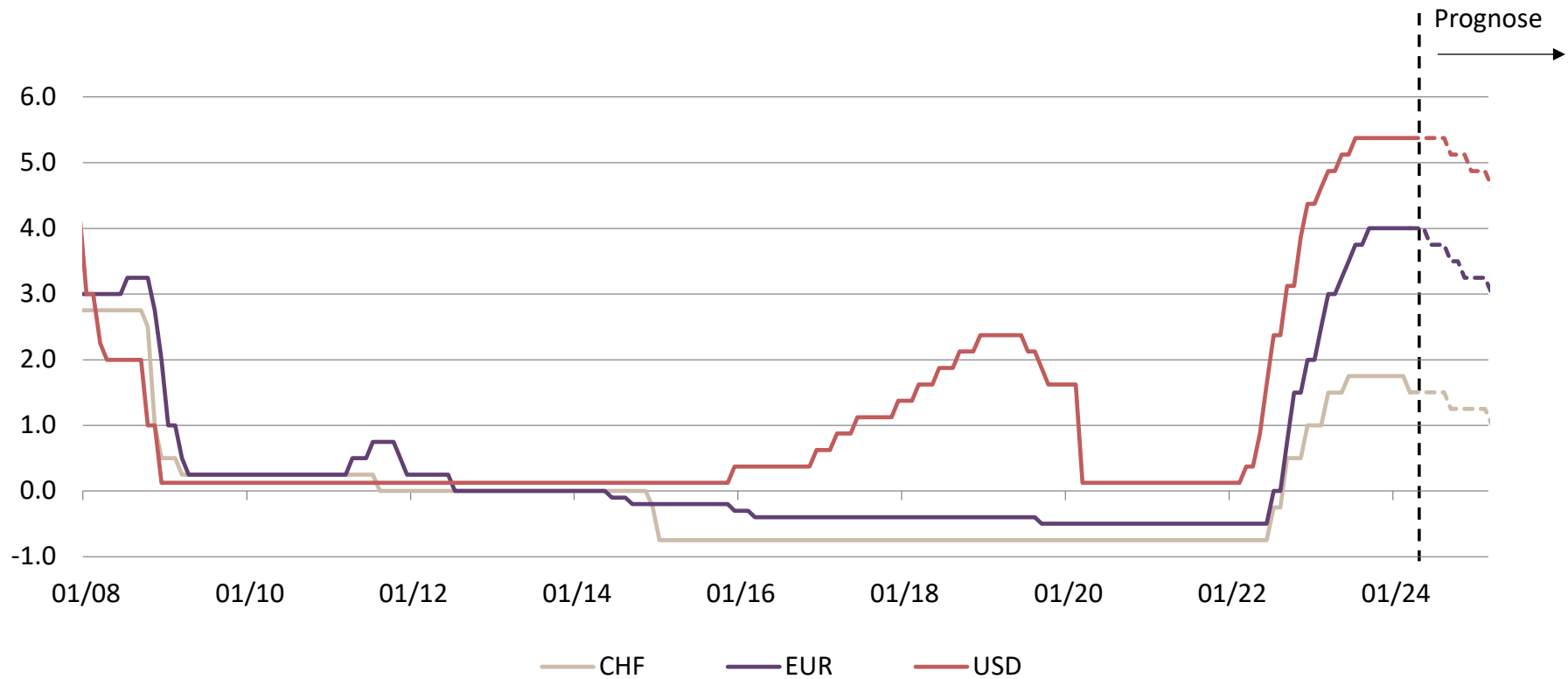
Beiträge zur Jahresrate der Konsumentenpreise, in Prozentpunkten



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

Zinsprognose: 2024 wird das Jahr der Zinssenkungen

Notenbank-Leitzinsen, in %



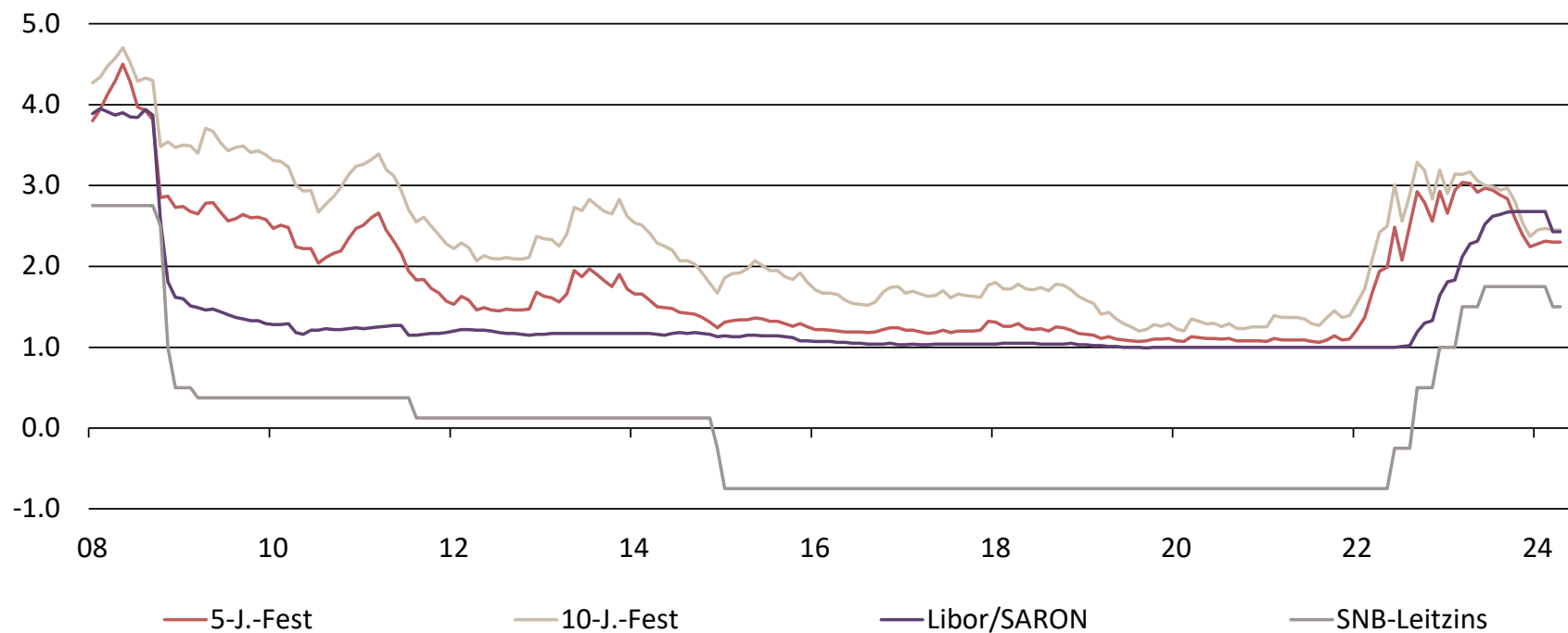
Quelle: Refinitiv, Raiffeisen Economic Research

Hypothekarmarkt

Kapitalmarktzinsen mittlerer und längerer Laufzeit sind gesunken

Festhypotheken aktuell günstiger als SARON-Hypothek

Durchschnittliche Zinssätze Neugeschäft, in %

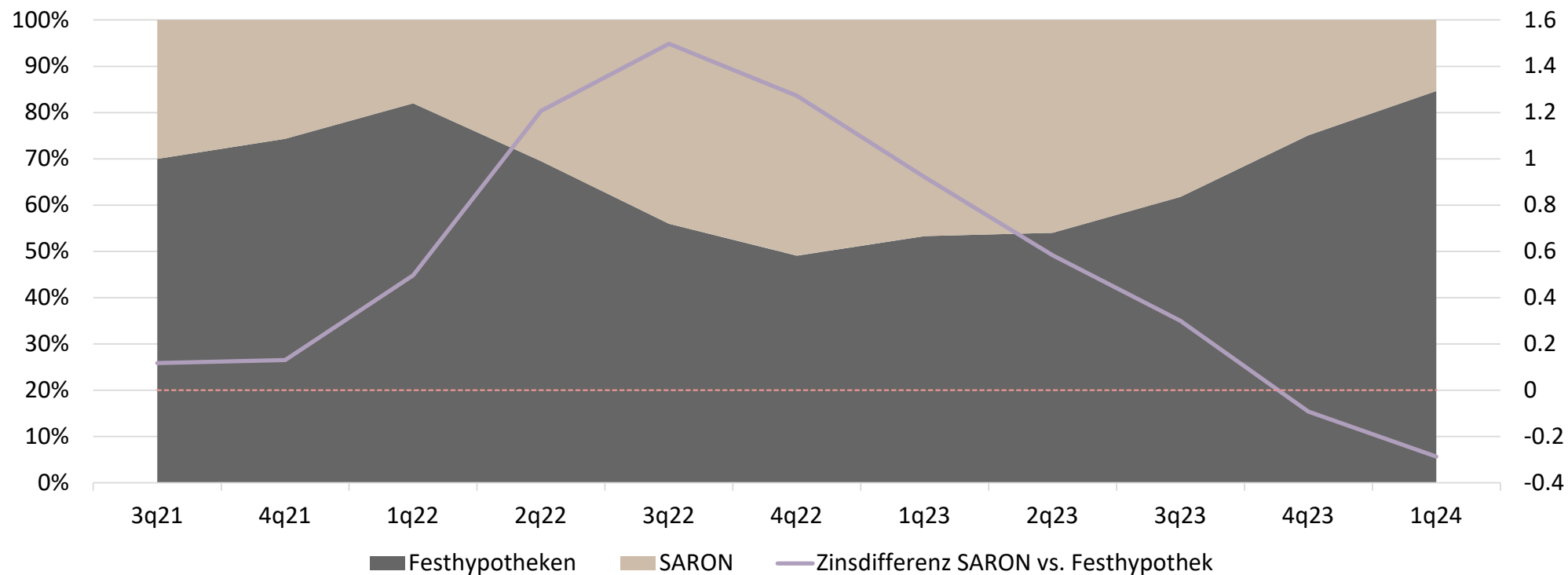


Quelle: Refinitiv, Raiffeisen Economic Research

Viel Bewegung am Hypothekarmarkt

SARON versus Festhypothek

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



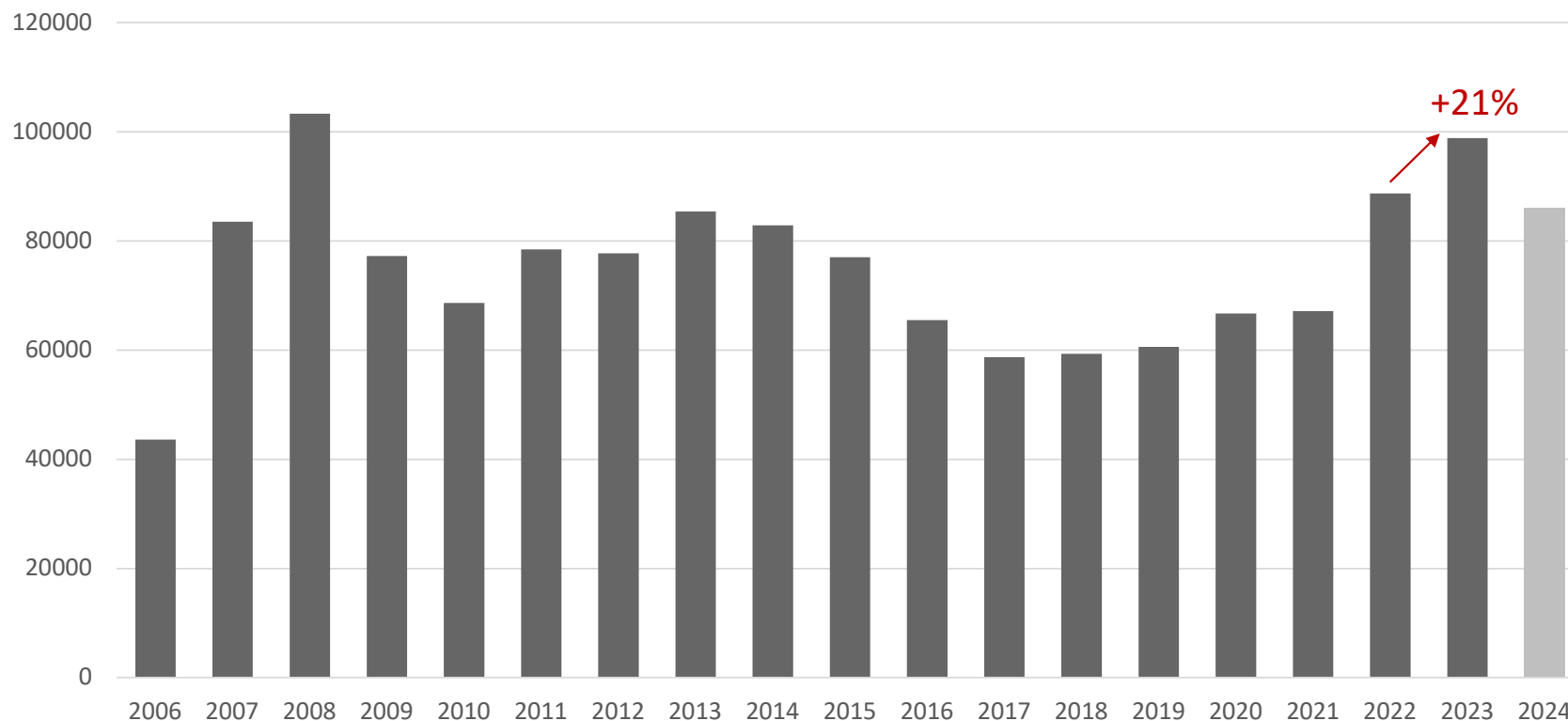
Quelle: BWO, SNB, Raiffeisen Economic Research

Immobilienmarkt Schweiz

Anhaltend starkes Bevölkerungswachstum in der Gesamtschweiz

Arbeitskräftemangel beflügelt die Zuwanderung

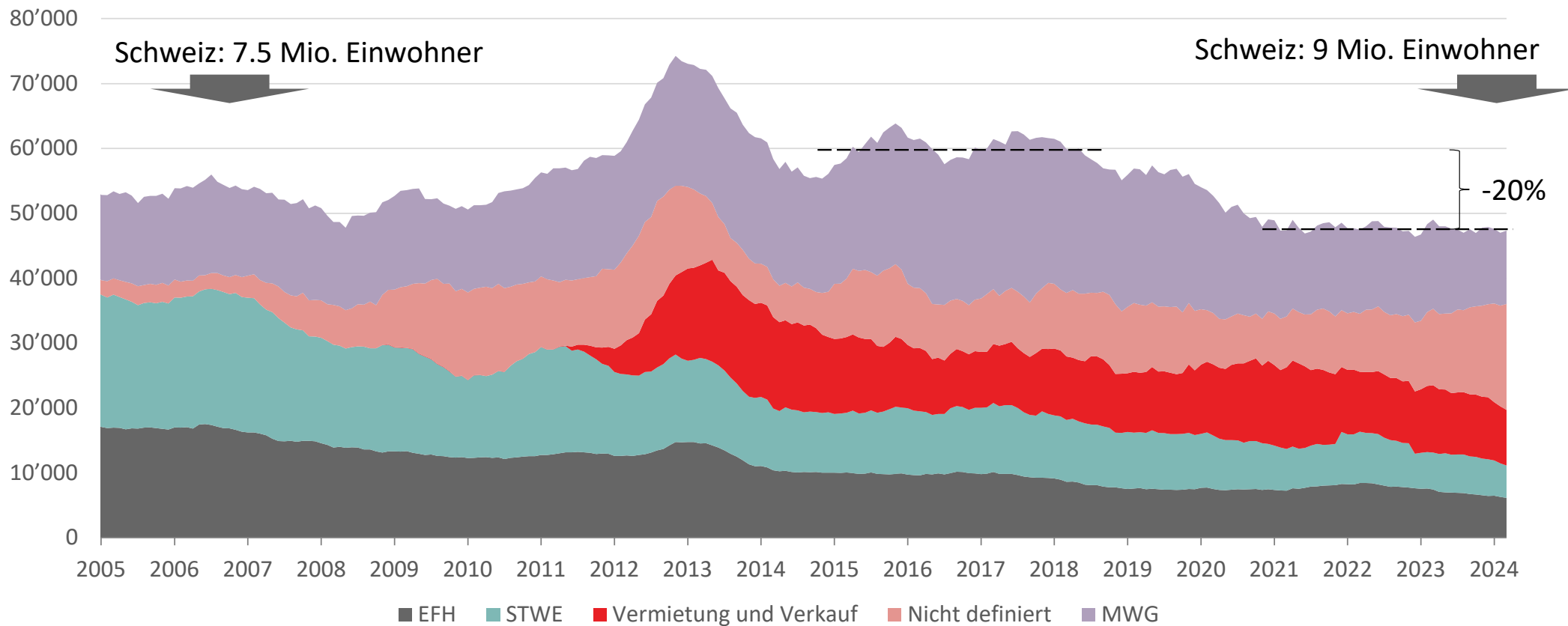
Nettozuwanderung Schweiz, ständige ausländische Wohnbevölkerung (2024: Prognose)



Quelle: Staatssekretariat für Migration, Raiffeisen Economic Research

Keinerlei bauseitige Impulse im Wohnungsbau – trotz Knappheit

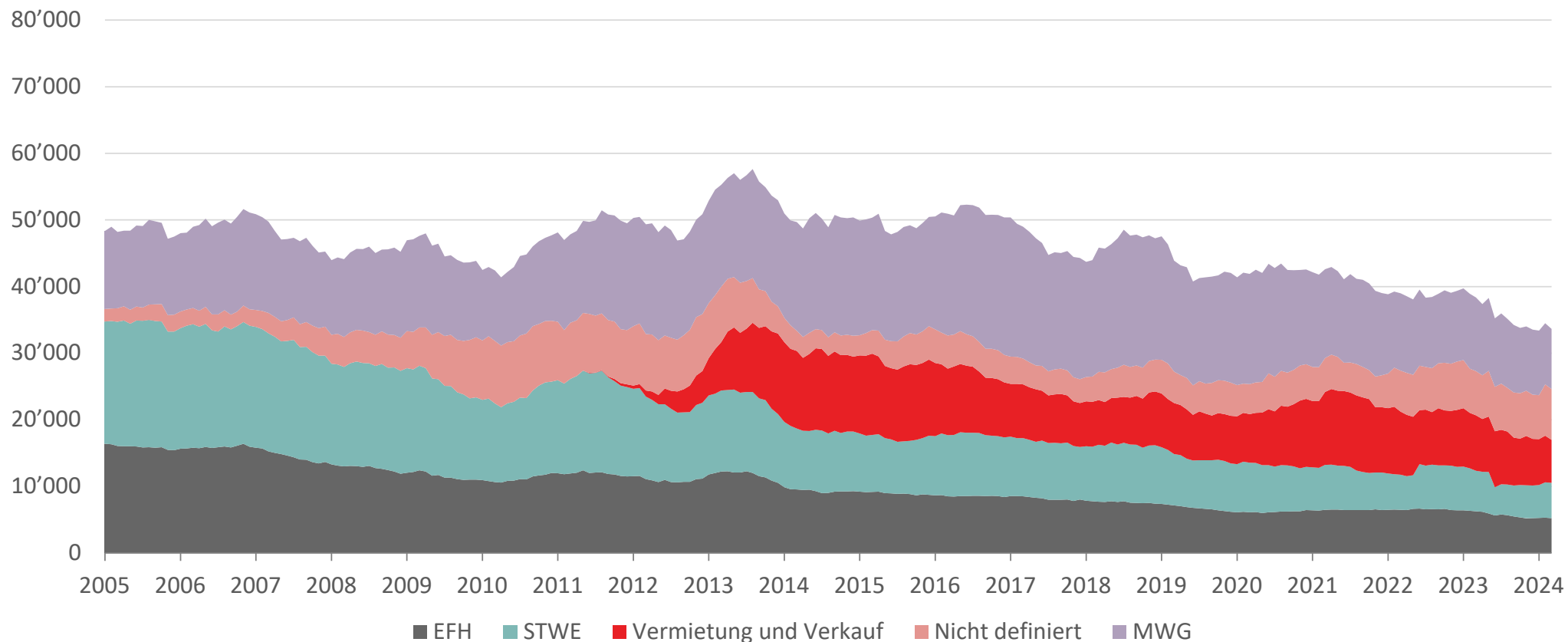
Anzahl Wohnungen (Eigentum & Miete) in Baugesuchen, 12-Monatssummen, Schweiz



Quelle: Docu-Media, Raiffeisen Economic Research

Markanter Rückgang der Baubewilligungen am aktuellen Rand

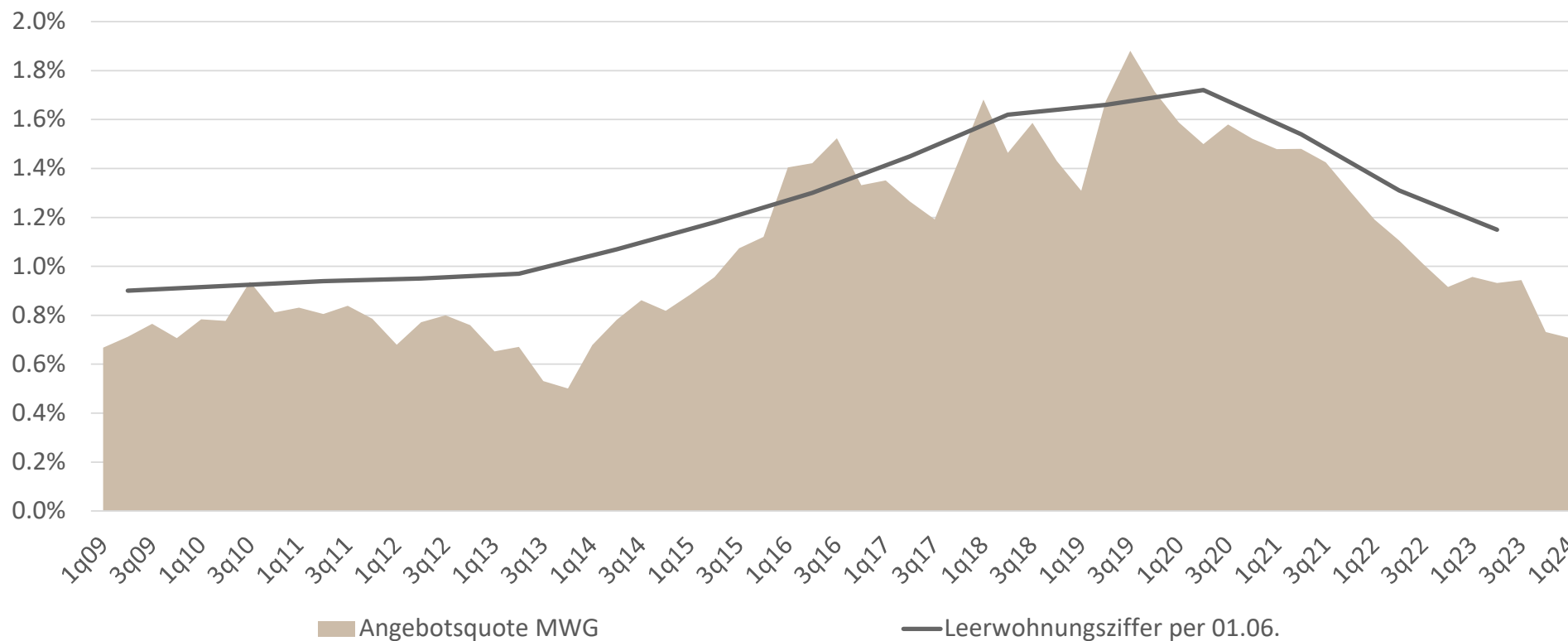
Anzahl Wohnungen (Eigentum & Miete) in Baubewilligungen, 12-Monatssummen, Schweiz



Quelle: Docu-Media, Raiffeisen Economic Research

Angebotsquote zeichnet Verlauf der Leerstände voraus

Angebotsquote von Mietwohnungen (MWG) und Leerwohnungsziffer

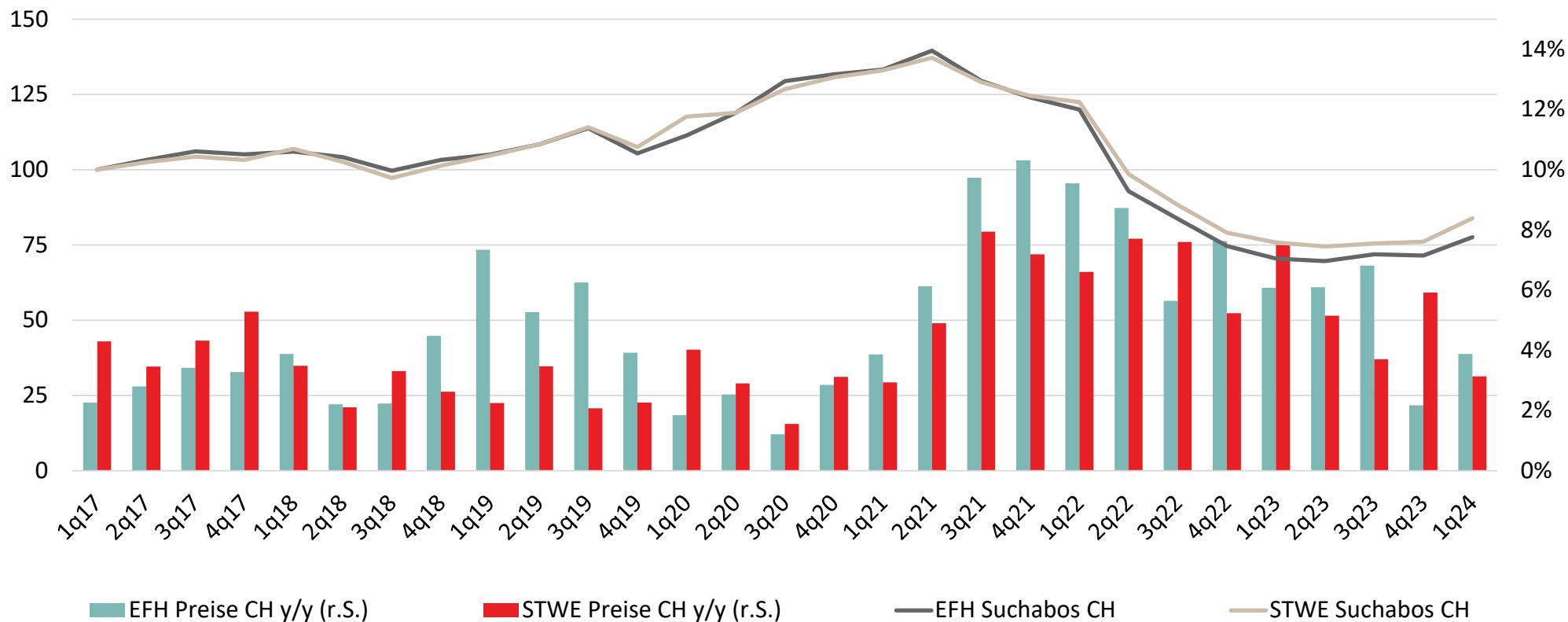


Quelle: Meta-Sys, BFS, Raiffeisen Economic Research

Wohneigentum

Nachfrage nach Wohneigentum ist eingebrochen

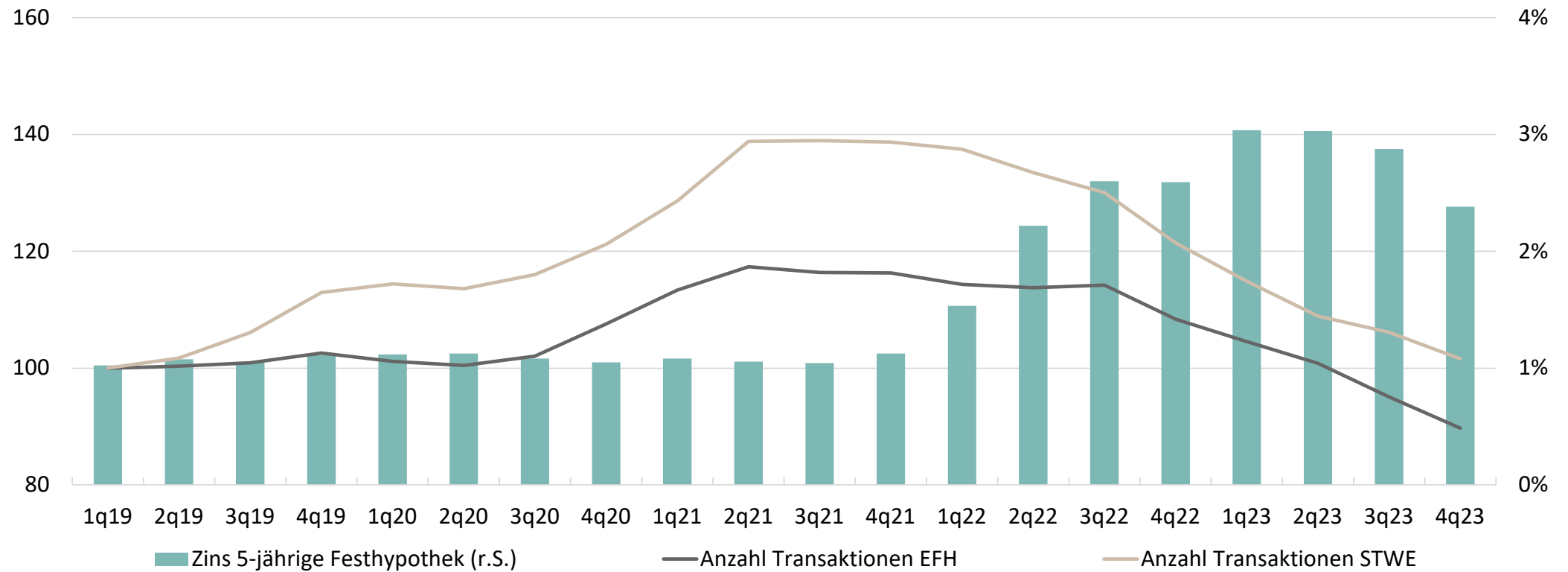
Anzahl Suchabos indexiert, 100 = 1q17, Wachstum der Transaktionspreise (r. Skala)



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

Verkäufer- und Käufervorstellungen oft unterschiedlich

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

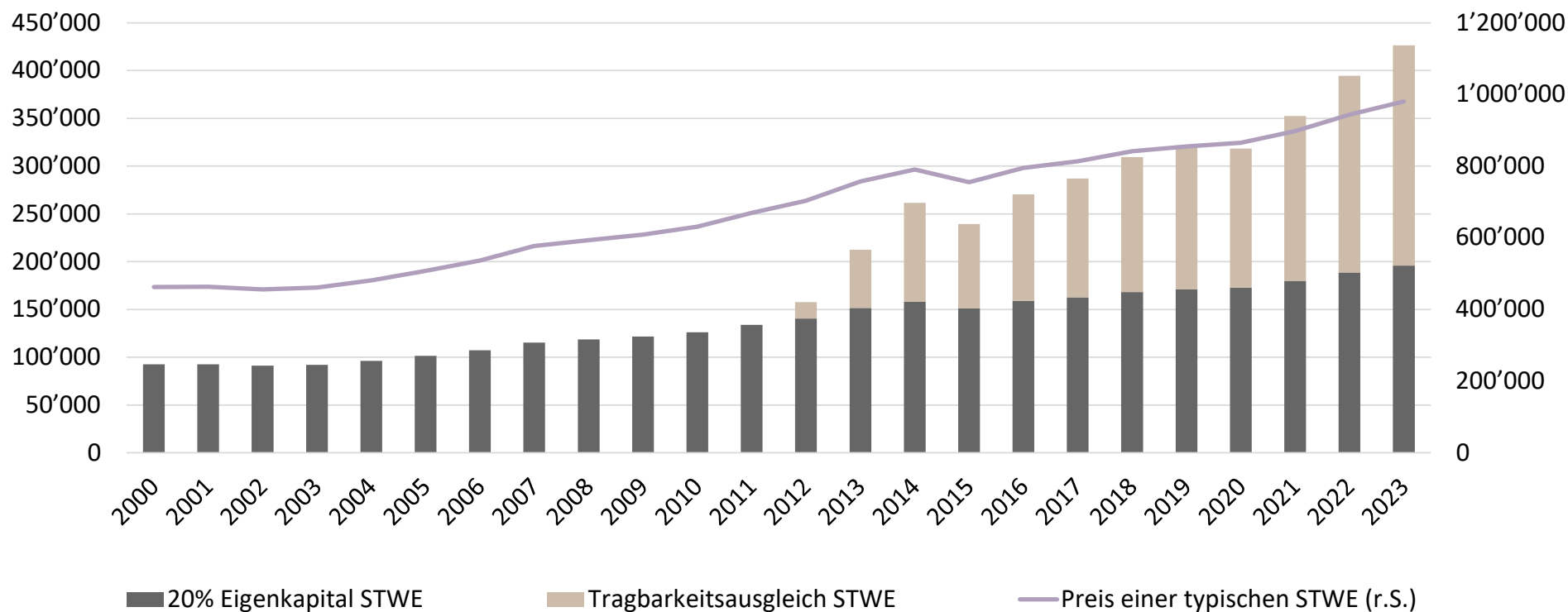


Quelle: SRED, Raiffeisen Economic Research

Erschwinglichkeit von Wohneigentum = wachsende Hürde

Notwendiges Eigenkapital überfordert Durchschnittshaushalts bei weitem

Nötiges Eigenkapital eines Durchschnittshaushalts, um Tragbarkeitsrichtlinien zu erfüllen

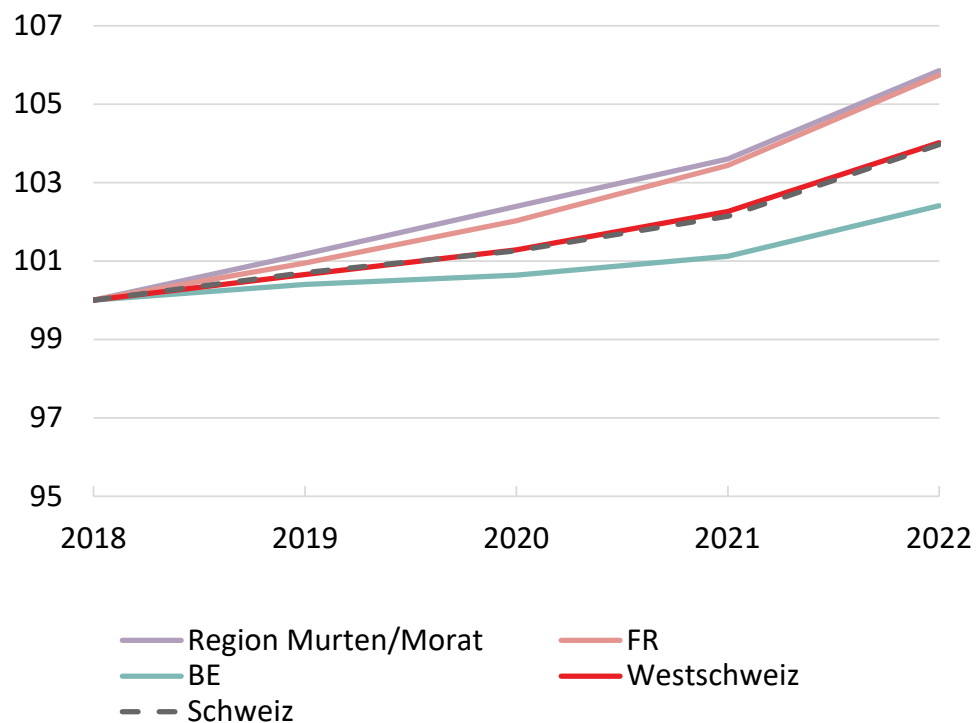


Quelle: Fahrländer, IAZI, Raiffeisen Economic Research

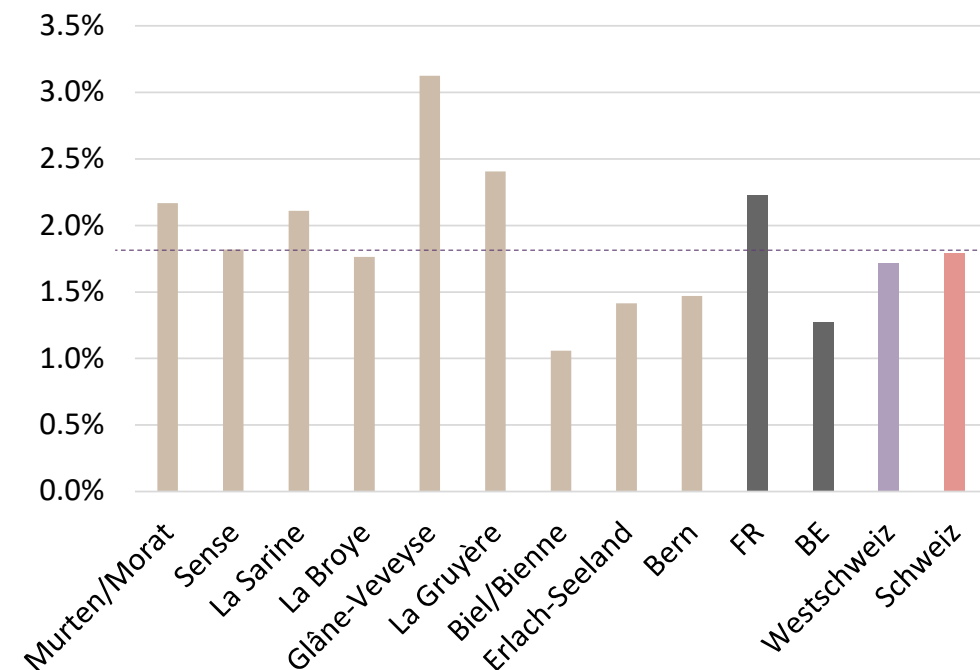
Dynamisches Bevölkerungswachstum in der Region Murten

Stärkstes Wachstum im Jahr 2022 in Süden des Kantons Freiburg

Index der Bevölkerungsentwicklung, 2010 = 100



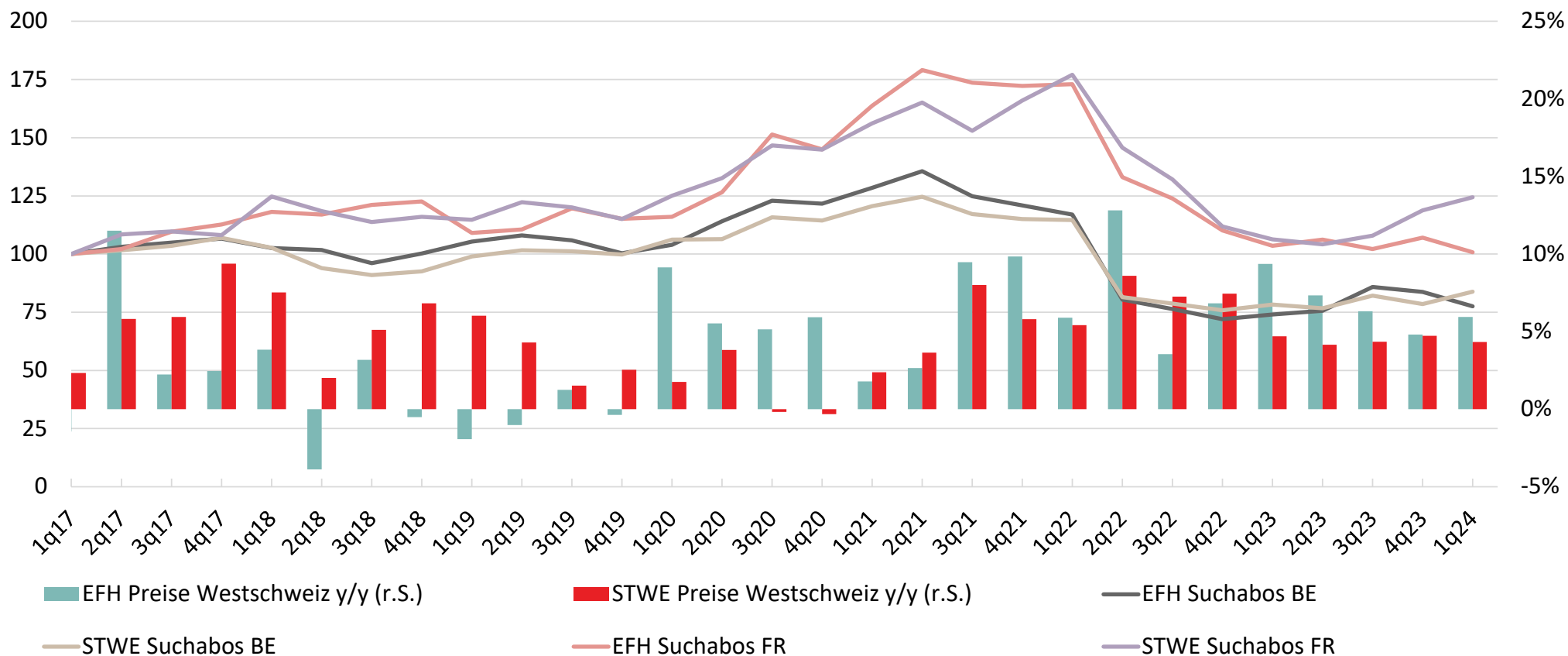
Regionales Bevölkerungswachstum, 2022 in %



Quelle: Bundesamt für Statistik, Raiffeisen Economic Research

Nachfrage nach Wohneigentum ist eingebrochen

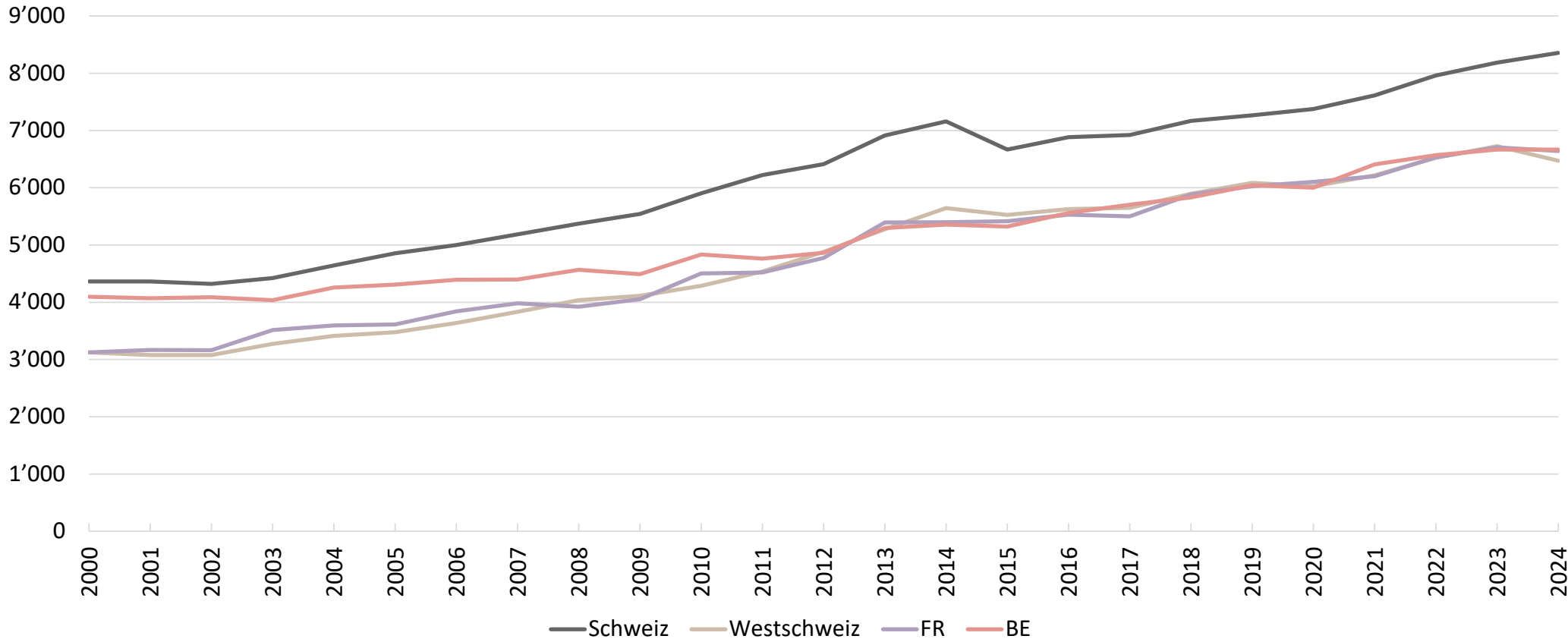
Anzahl Suchabos indexiert, 100 = 1q17, Wachstum der Transaktionspreise (r. Skala)



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

Preisentwicklung (STWE) im Kanton Bern vermag nicht mitzuhalten

Quadratmeter-Transaktionspreise, Median

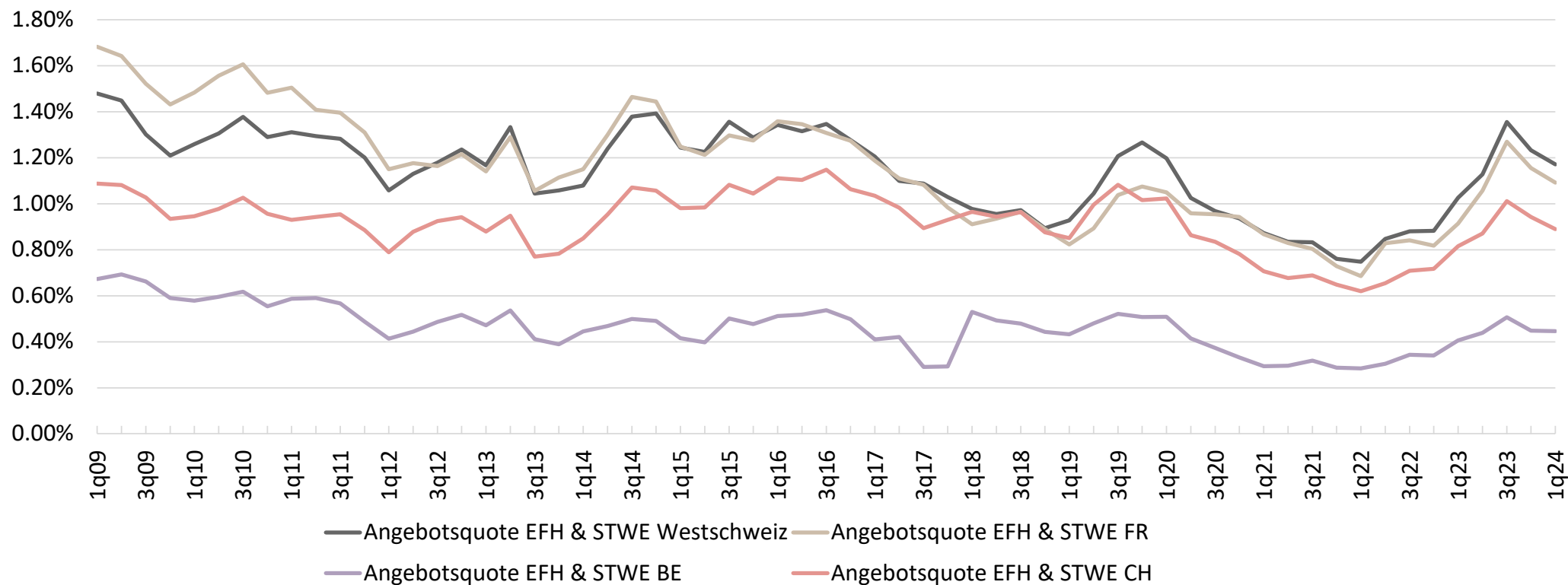


Quelle: SRED, Raiffeisen Economic Research

Tiefe Angebotsquote von Wohneigentum im Kanton Bern

Jüngst sind gesamtschweizerisch wieder etwas mehr Objekte angeboten worden

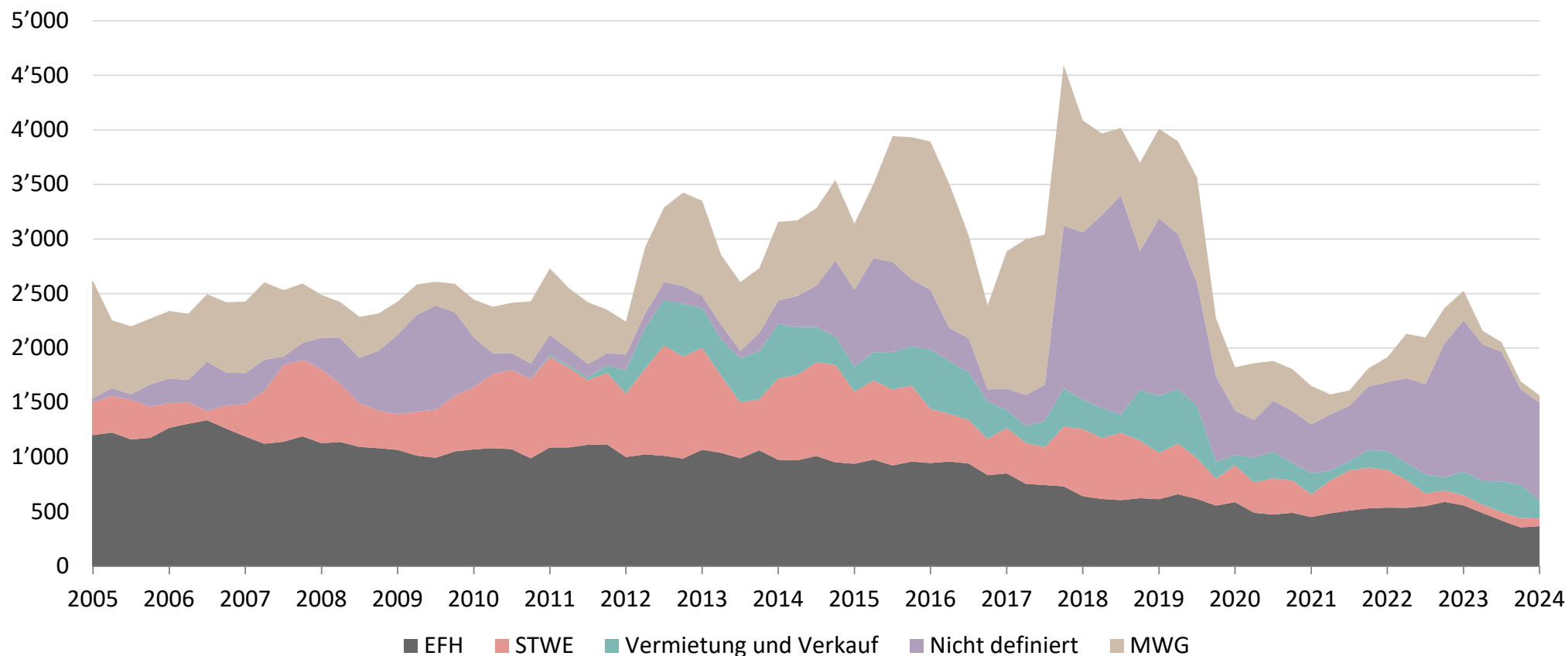
Anzahl Inserate für EFH & STWE im Verhältnis zum Wohnungsbestand



Quelle: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

Weit unterdurchschnittliche Bauplanung auch im Kanton Freiburg

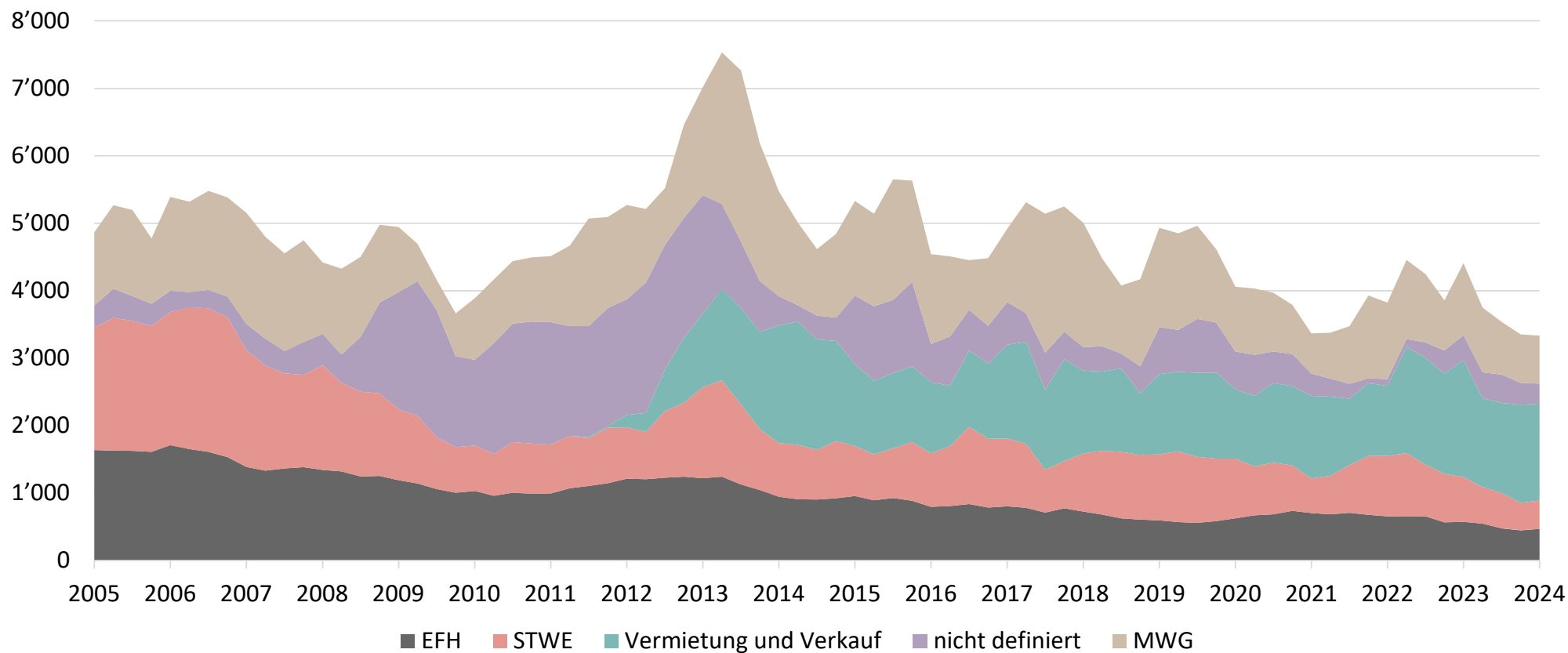
Anzahl Wohnungen (Eigentum & Miete) in Baugesuchen, 4-Quartalssummen, Kt. FR



Quelle: Docu-Media, Raiffeisen Economic Research

Weit unterdurchschnittliche Bauplanung auch im Kanton Bern

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

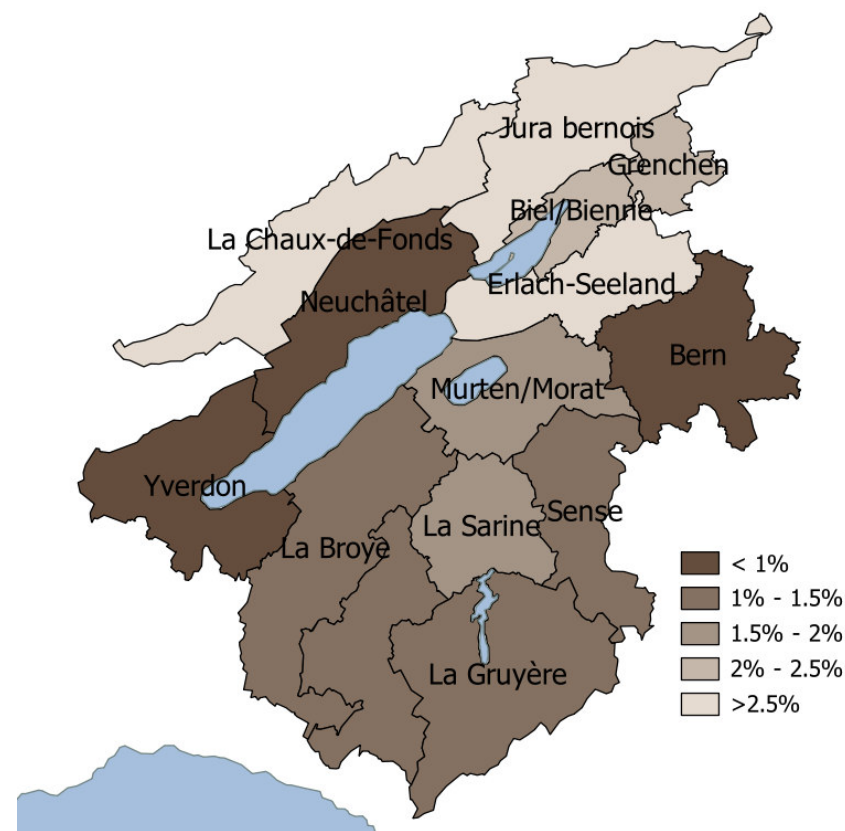
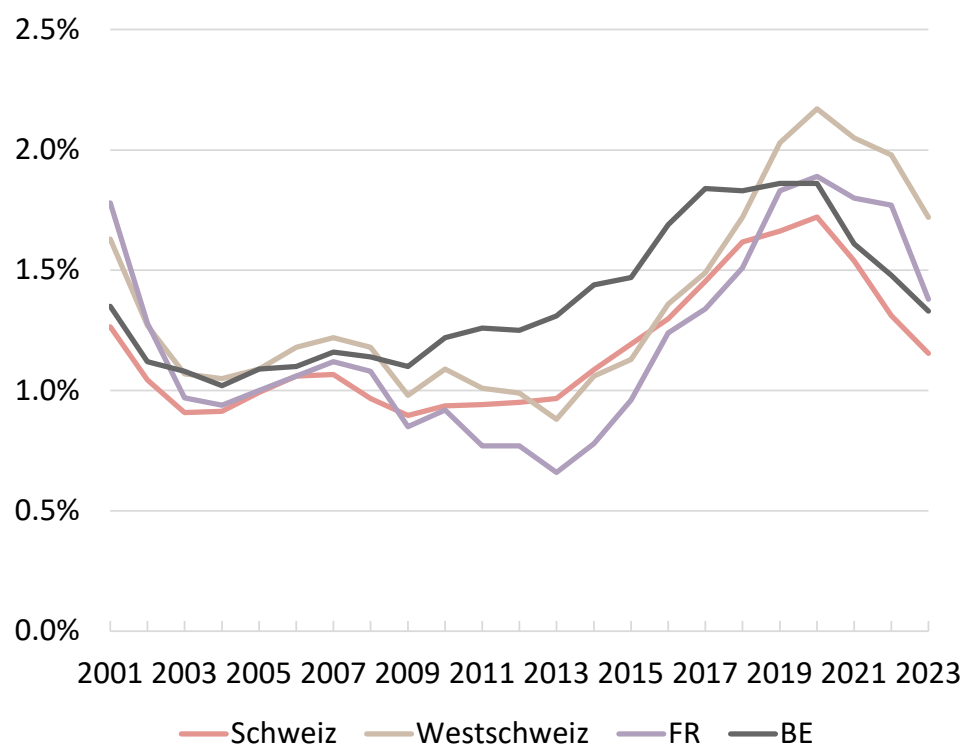


Quelle: Docu-Media, Raiffeisen Economic Research

Rasche Abnahme der einst erhöhten Wohnungsleerstände

Weniger angespannte Leerstandssituation im Seeland

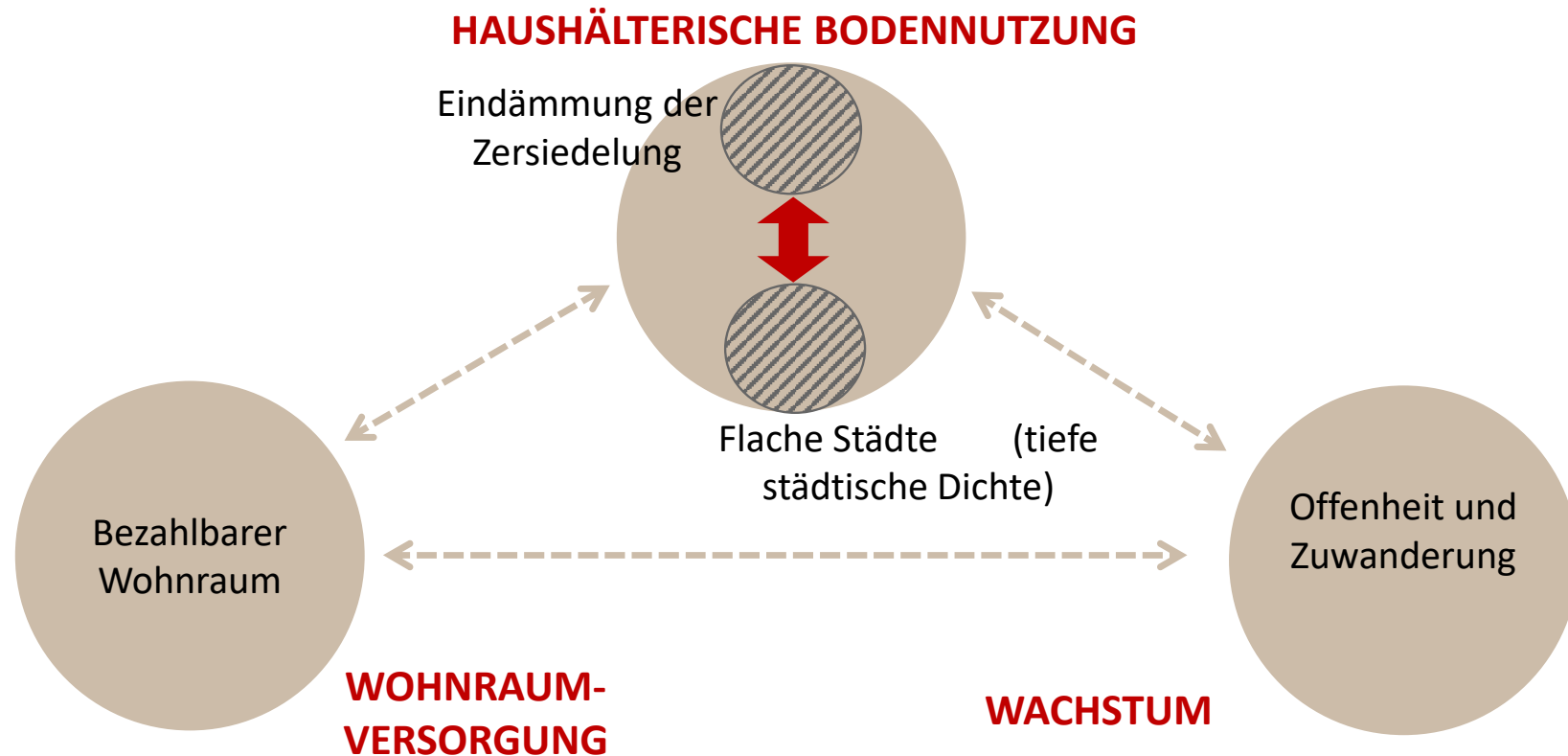
Anzahl leerstehende Wohnungen (Miete & Eigentum) im Verhältnis zum Wohnungsbestand



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.