



Der Immobilienmarkt: Lage und Perspektiven nach dem Coronaschock und in der Ukraine Krise

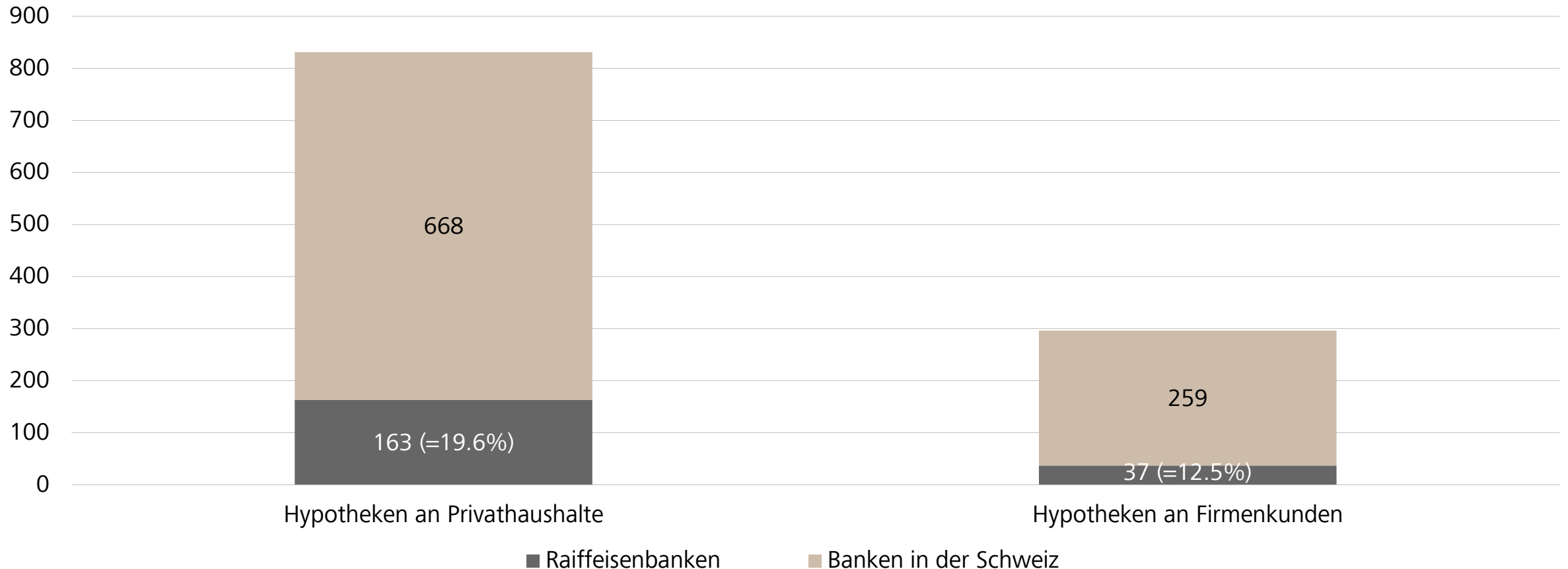
Martin Neff, Chefökonom Raiffeisen Gruppe

Zur ominösen Blase

Hypothekarmarkt – Überblick

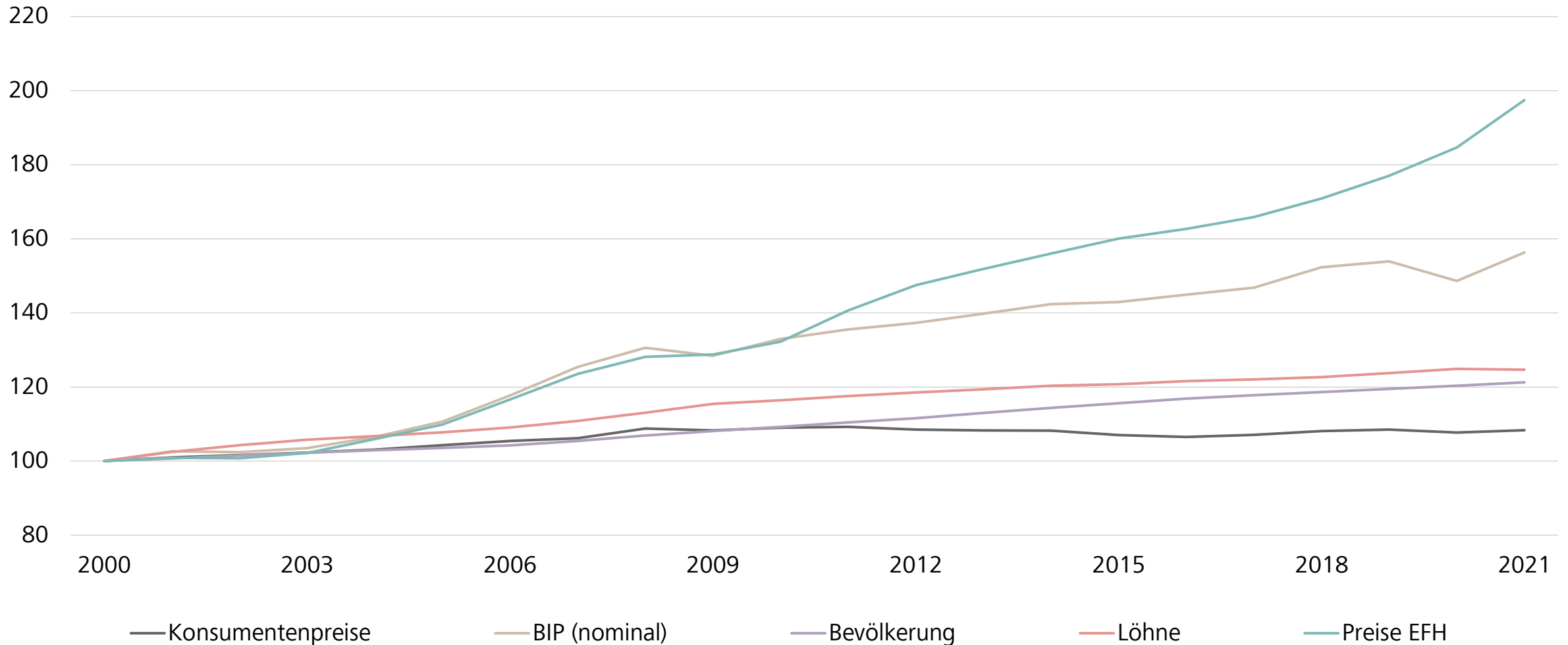
Ausstehendes Hypothekarvolumen von Banken in der Schweiz (in Mrd. CHF)

Total ausstehende Hypotheken: 1'128 Mrd. CHF (=150% des BIP)



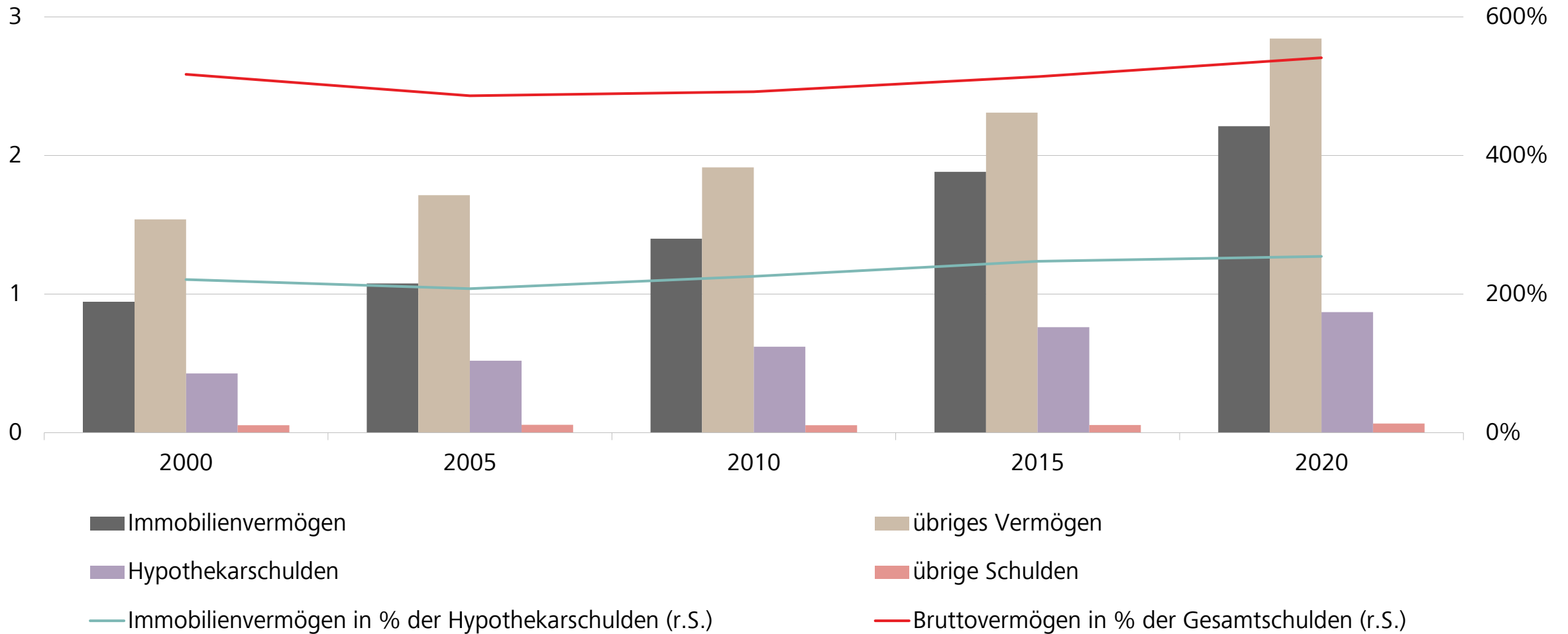
Immobilienpreise entkoppeln sich von Konsumentenpreisen, BIP und Löhnen

Alle Indikatoren indexiert, 2000 = 100



Schulden und Vermögen der Schweizer Haushalte

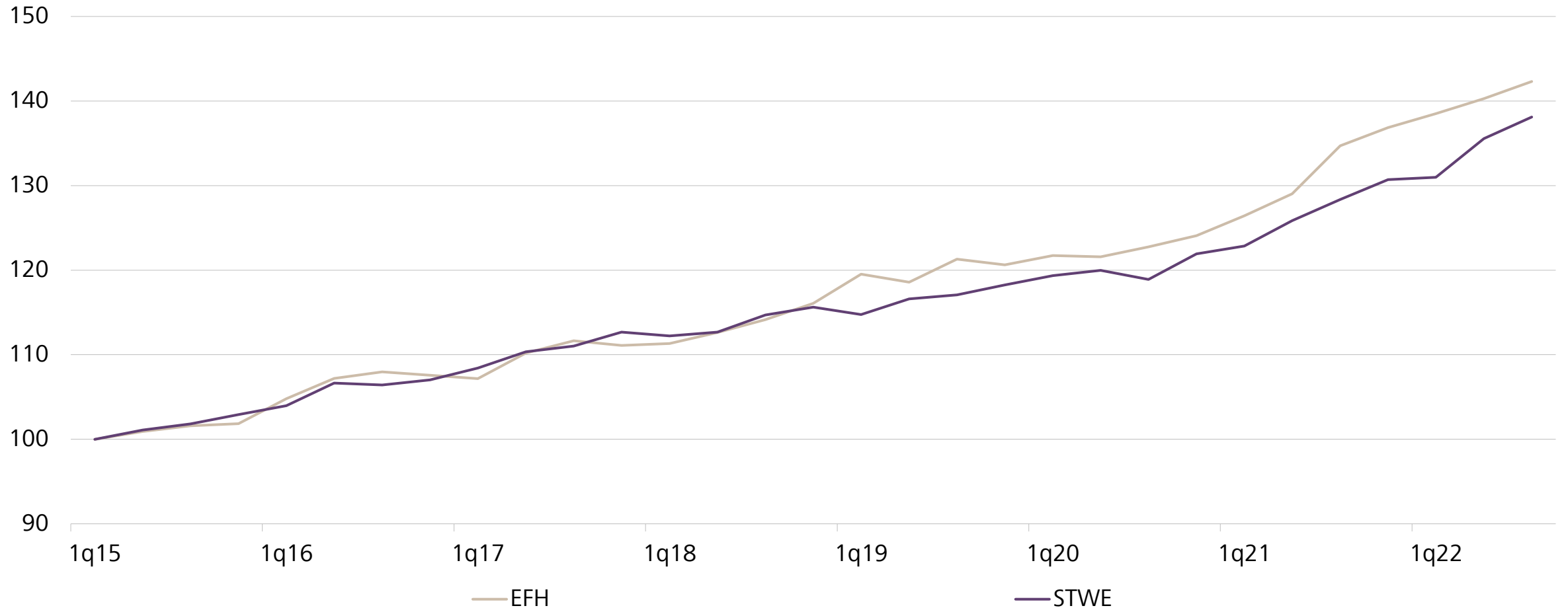
In Bio. CHF



Eigentumsmarkt

Preise für selbstgenutztes Wohneigentum

Raiffeisen Transaktionspreisindex, 100 = 1. Quartal 2015 (1q15)



Preise für selbstgenutztes Wohneigentum nach Grossregion

Raiffeisen Transaktionspreisindex, 100 = 1. Quartal 2015 (1q15)

Preisentwicklung EFH und STWE nach Grossregionen

Indexstand per 30.09.2022, annualisierte Wachstumsraten

		EFH			STWE				
		Preis- wachstum letzte 5 Jahre (p.a.)	Preis- wachstum letzte 3 Jahre (p.a.)	Preis- wachstum letztes Jahr (p.a.)	Preis- wachstum letzte 5 Jahre (p.a.)	Preis-wachstum letzte 3 Jahre (p.a.)	Preis- wachstum letztes Jahr (p.a.)		
		Index			Index				
	Schweiz	142.3	5.0%	5.5%	5.6%	138.1	4.5%	5.7%	7.6%
1	Zürich	146.2	4.7%	5.9%	6.1%	142.5	4.8%	6.2%	6.1%
2	Ostschweiz	147.4	5.7%	6.6%	13.0%	140.3	4.8%	5.3%	9.0%
3	Innerschweiz	157.0	7.2%	7.4%	8.8%	136.2	5.2%	5.1%	5.4%
4	Nordwestschweiz	140.8	4.7%	5.8%	8.6%	134.1	3.5%	4.5%	7.7%
5	Bern	141.4	4.5%	3.6%	1.5%	148.9	5.8%	5.8%	12.3%
6	Südschweiz	122.8	2.1%	3.8%	0.9%	131.0	3.9%	5.7%	8.6%
7	Genfersee	129.9	5.3%	5.5%	6.1%	142.5	4.9%	7.1%	8.4%
8	Westschweiz	131.5	4.5%	6.0%	3.5%	134.9	4.3%	5.0%	7.3%

Preise für selbstgenutztes Wohneigentum nach Gemeindetyp

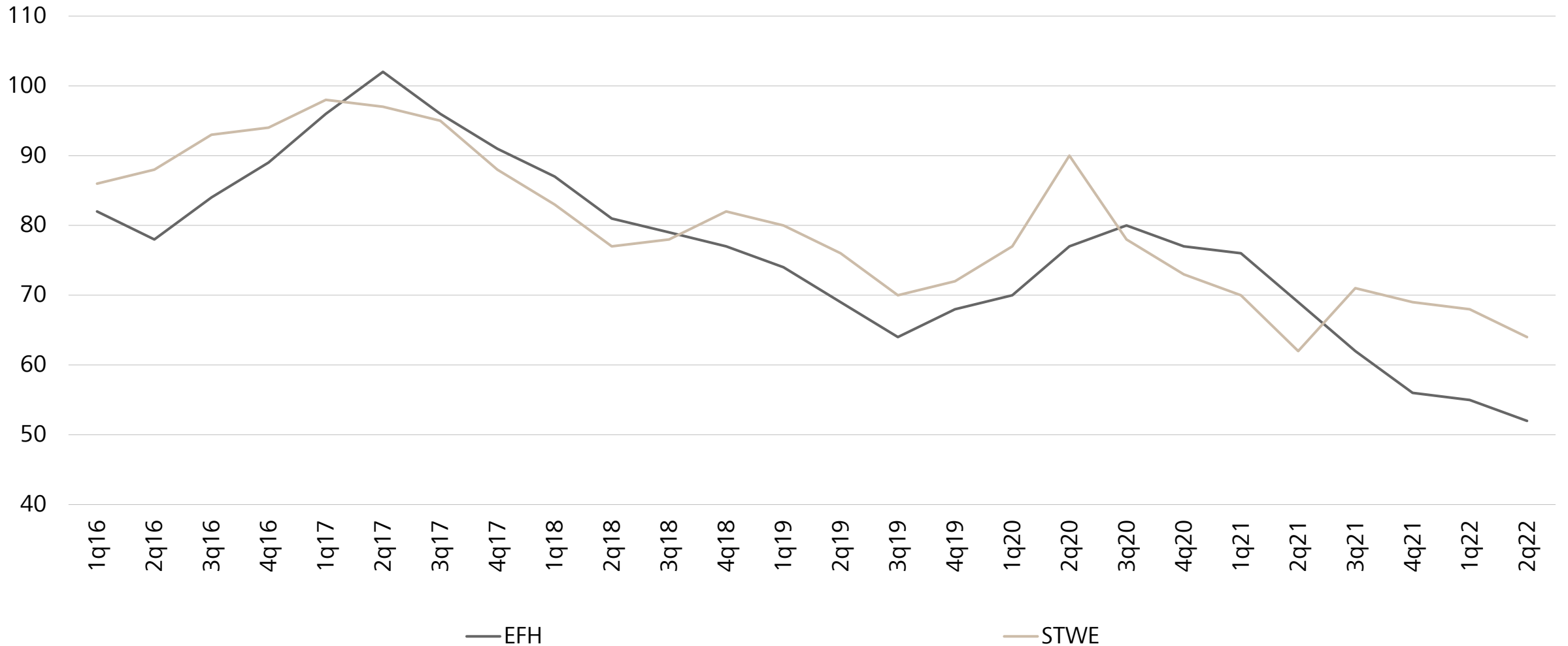
Raiffeisen Transaktionspreisindex, 100 = 1. Quartal 2015 (1q15)

Preisentwicklung EFH und STWE nach Gemeindetyp

Indexstand per 30.09.2022, annualisierte Wachstumsraten

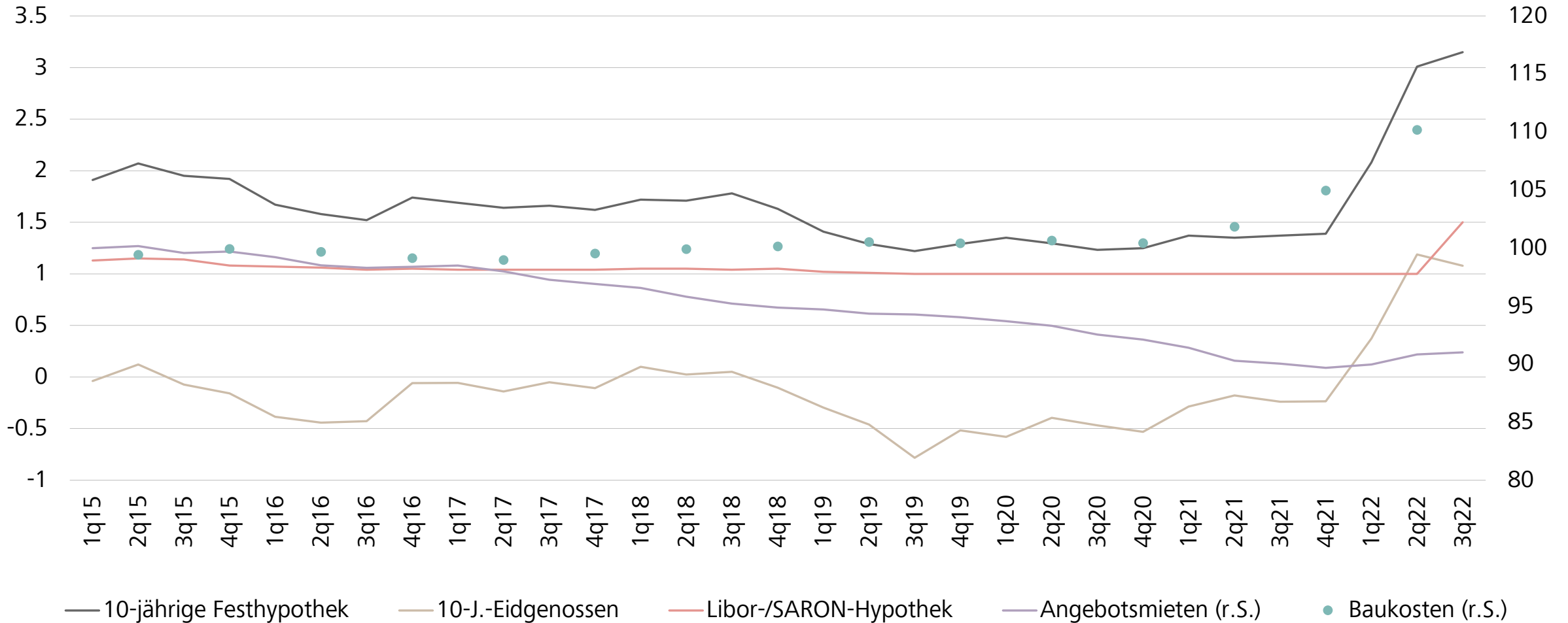
	EFH				STWE			
	Index	Preis- wachstum letzte 5 Jahre (p.a.)	Preis- wachstum letzte 3 Jahre (p.a.)	Preis- wachstum letztes Jahr (p.a.)	Index	Preis- wachstum letzte 5 Jahre (p.a.)	Preis-wachstum letzte 3 Jahre (p.a.)	Preis- wachstum letztes Jahr (p.a.)
Schweiz	142.3	5.0%	5.5%	5.6%	138.1	4.5%	5.7%	7.6%
Zentren	149.0	5.0%	5.2%	6.8%	143.8	4.5%	5.7%	6.5%
Urban	142.7	5.0%	5.4%	6.0%	135.4	4.1%	5.0%	6.8%
Land	136.9	4.9%	5.9%	7.4%	130.0	3.6%	5.0%	8.1%
Touristisch	128.1	3.3%	4.8%	-4.7%	136.0	5.5%	8.8%	11.5%

Mittlere Insertionsdauer von Eigentumsobjekten in Tagen



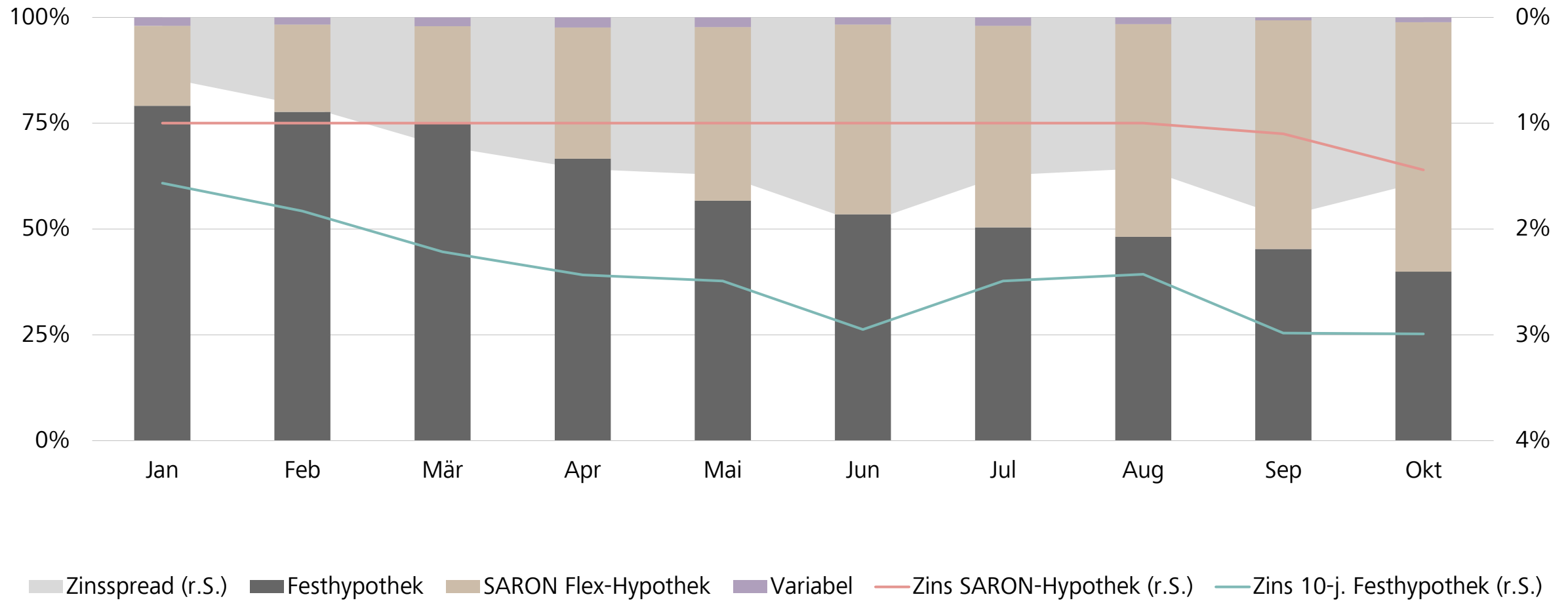
Zinswende?!

Hypothekarzinsen und Rendite 10-jähriger Bundesobligationen in % sowie indexierte Angebotsmieten und Baupreise (100 = 1q15)

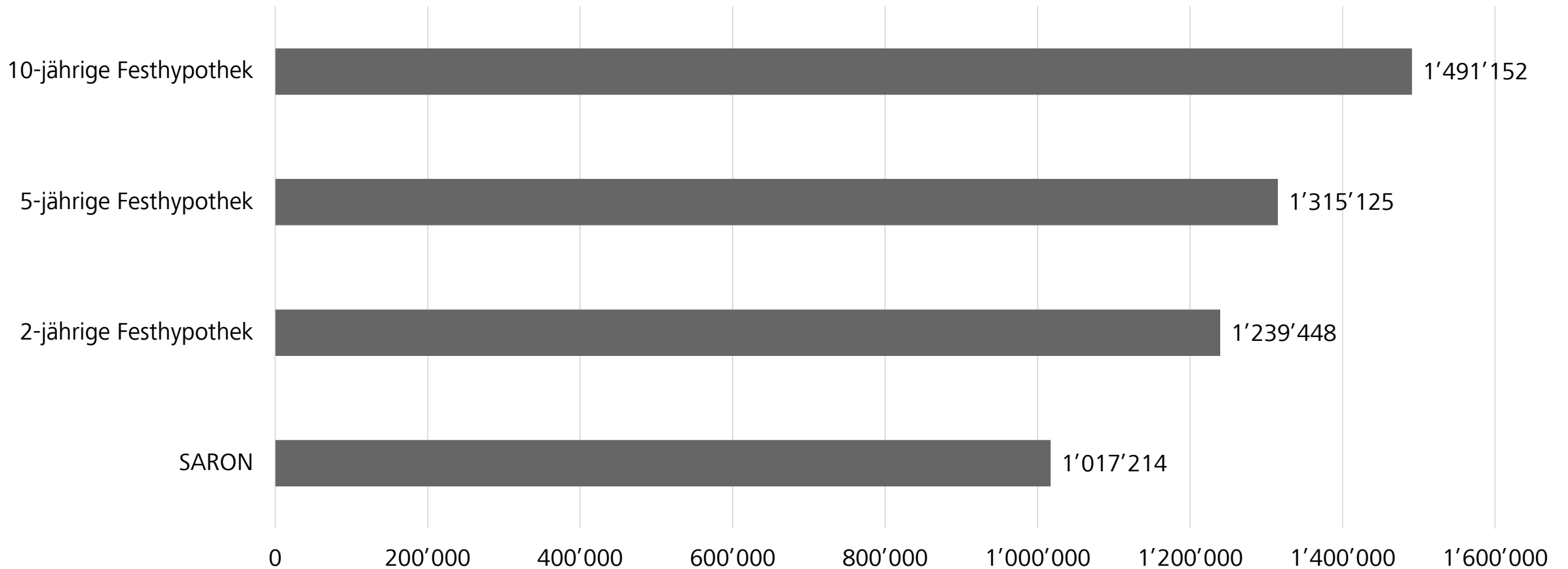


Hypothekarabschlüsse und -zinsen

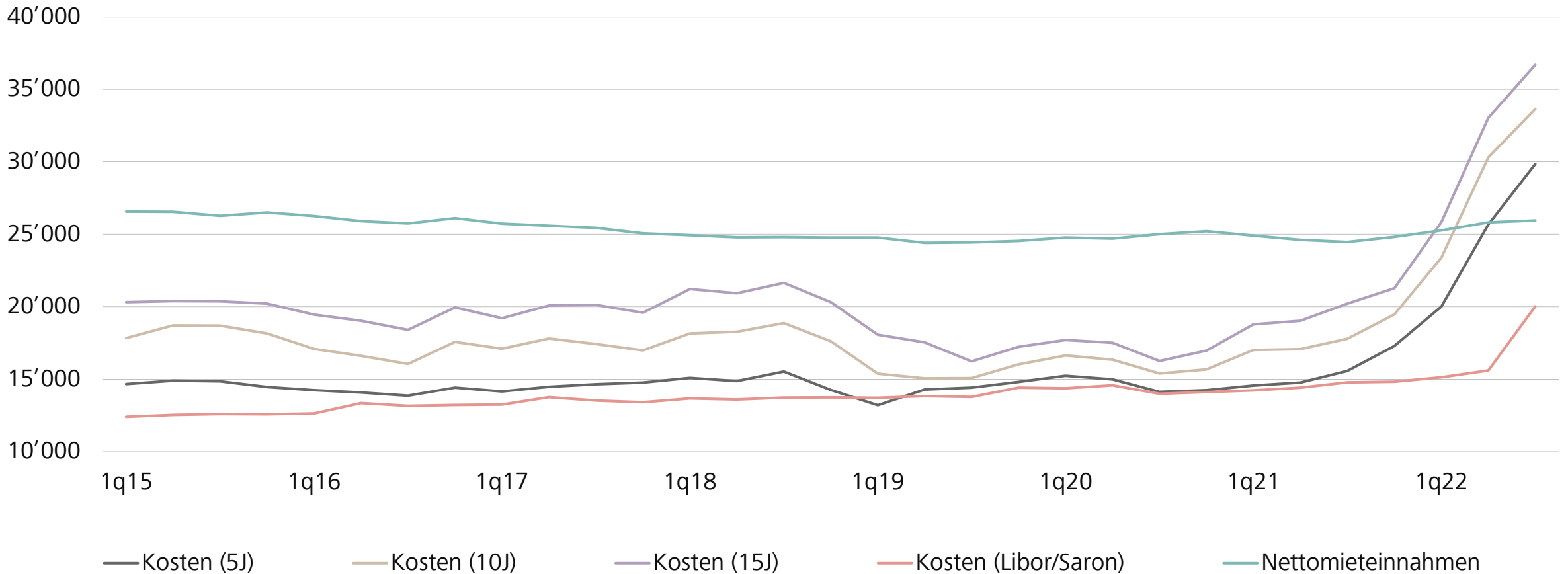
Anteil abgeschlossener Hypotheken nach Typ und Zinsen, invertierte Skala, 2022



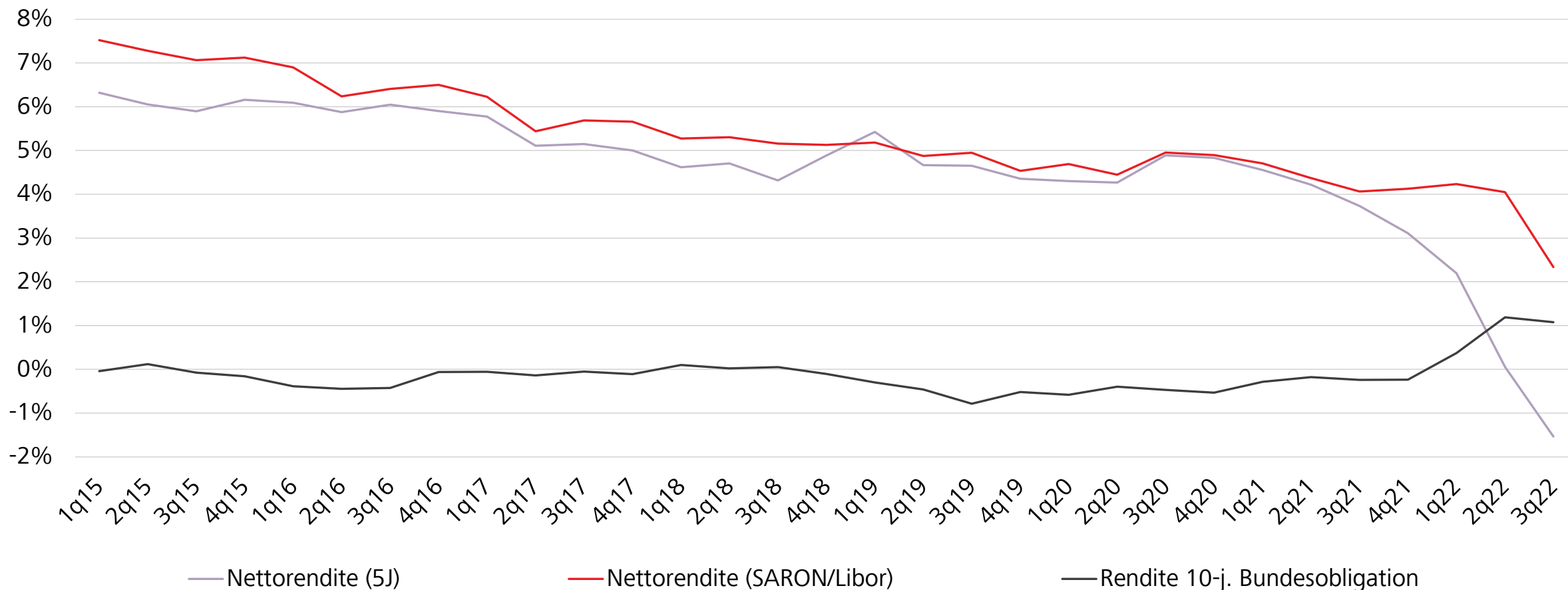
Totale Zinskosten einer Hypothek über CHF 1 Mio. von 1988 bis heute, nach Hypothekarprodukt



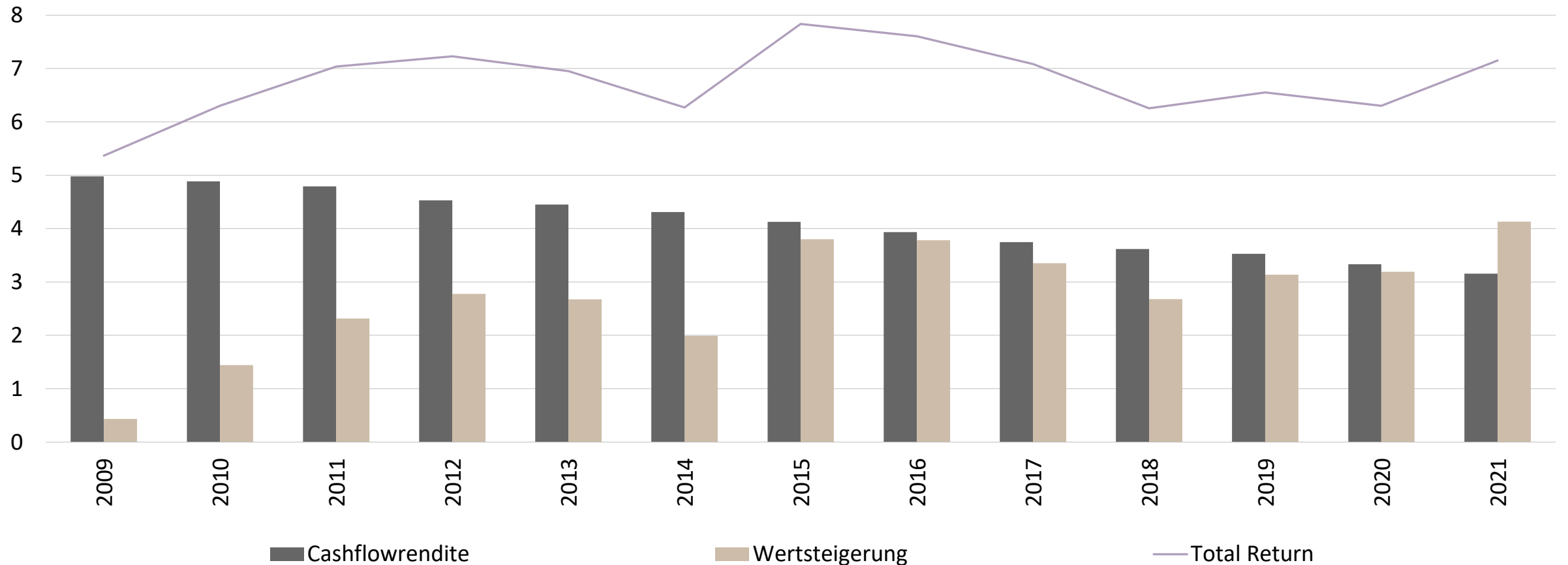
Ertrag und Kosten einer zu 75% belehnten Buy-to-let-Investition bei verschiedenen Hypothekarlaufzeiten (Referenzobjekt: 4 Zimmer, 100 m², Neubau in der Agglomeration)



Anfängliche Eigenkapitalrendite nach Finanzierungslaufzeit einer Buy-to-let-Investition im Vergleich zur Rendite einer 10-jährigen Bundesobligation



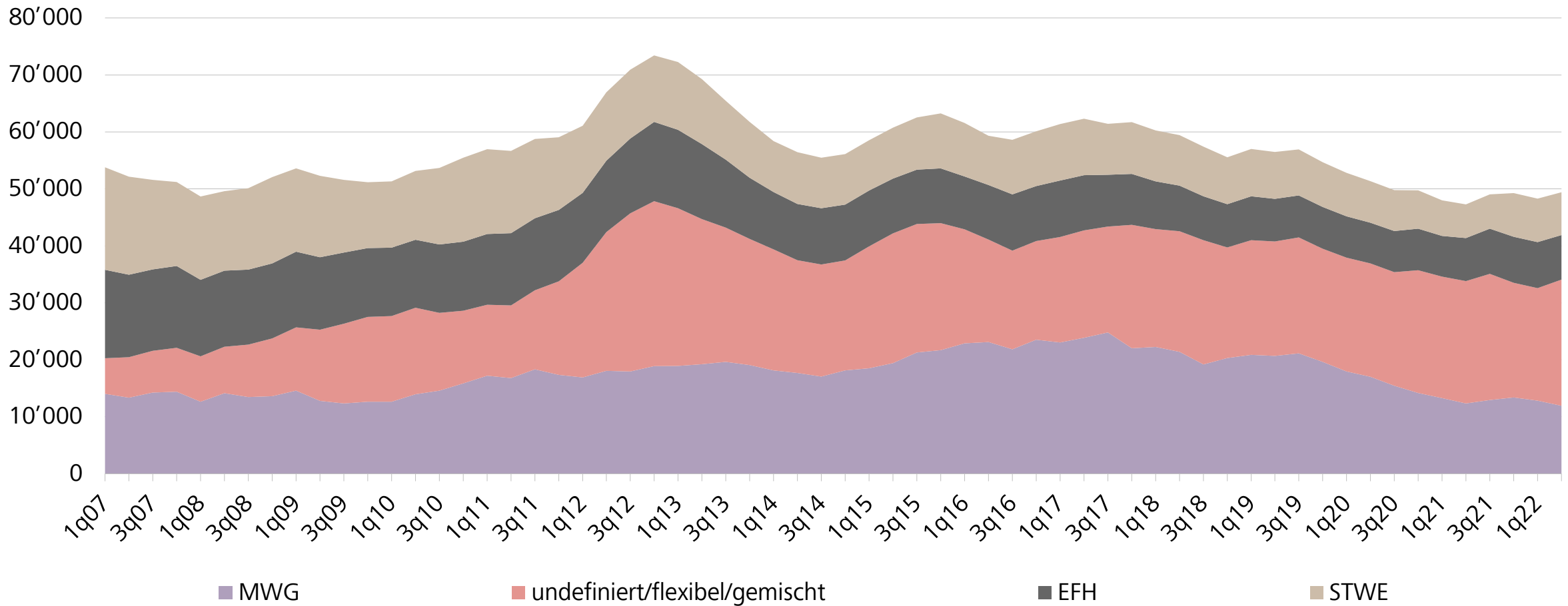
Renditen von reinen Wohnliegenschaften, in % des Liegenschaftswertes, Median



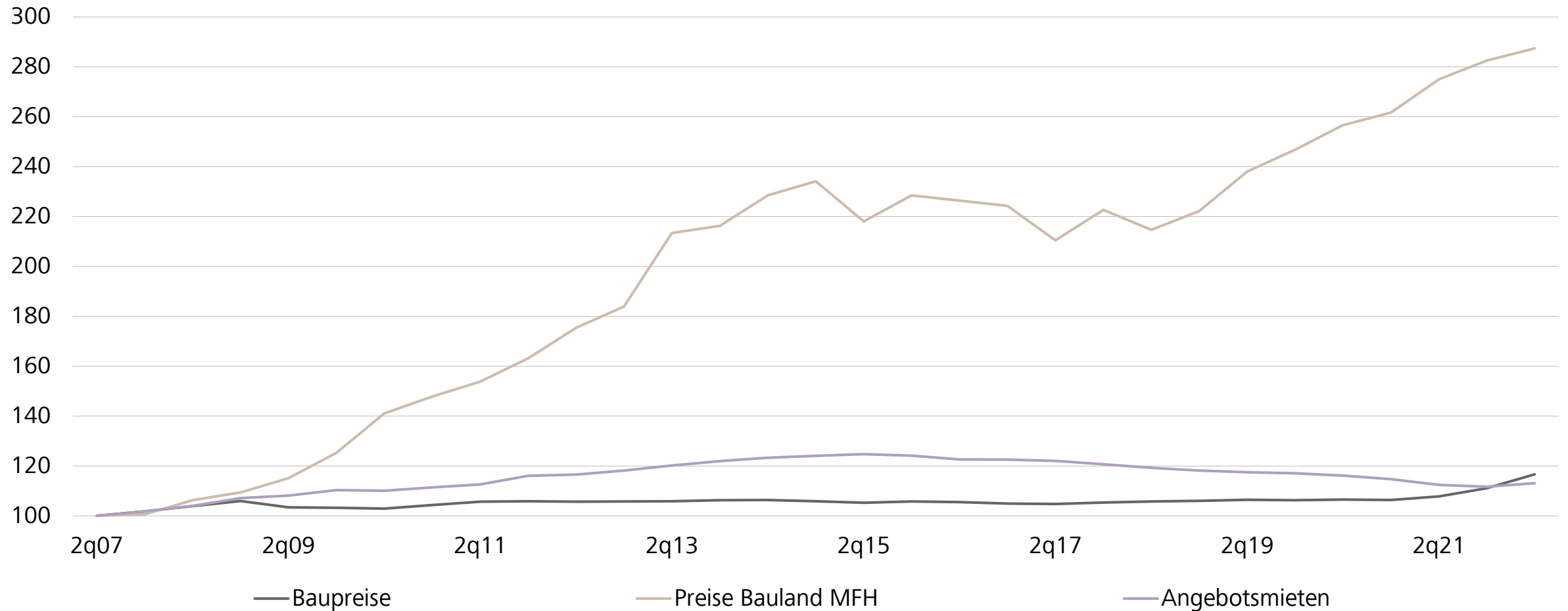
Wo liegt das Problem?

Baugesuche

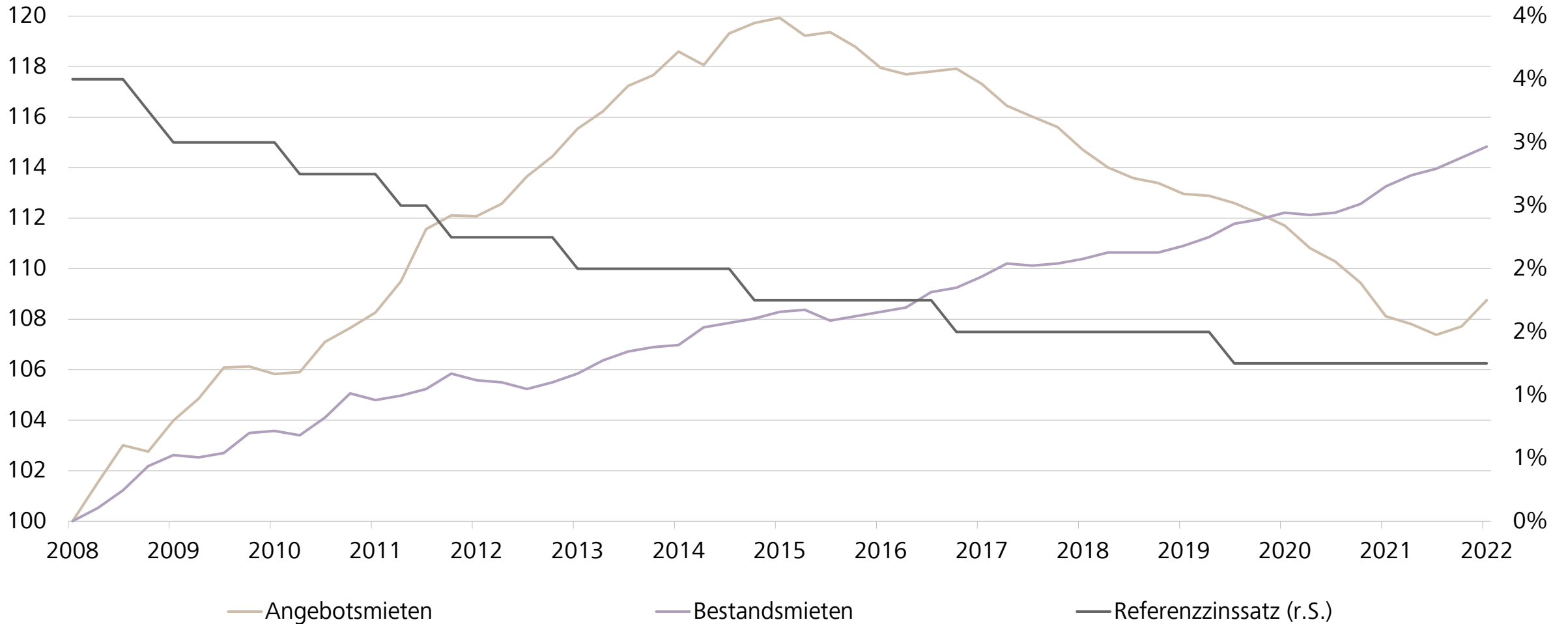
Anzahl Wohnungen in eingereichten Baugesuchen, Neubau



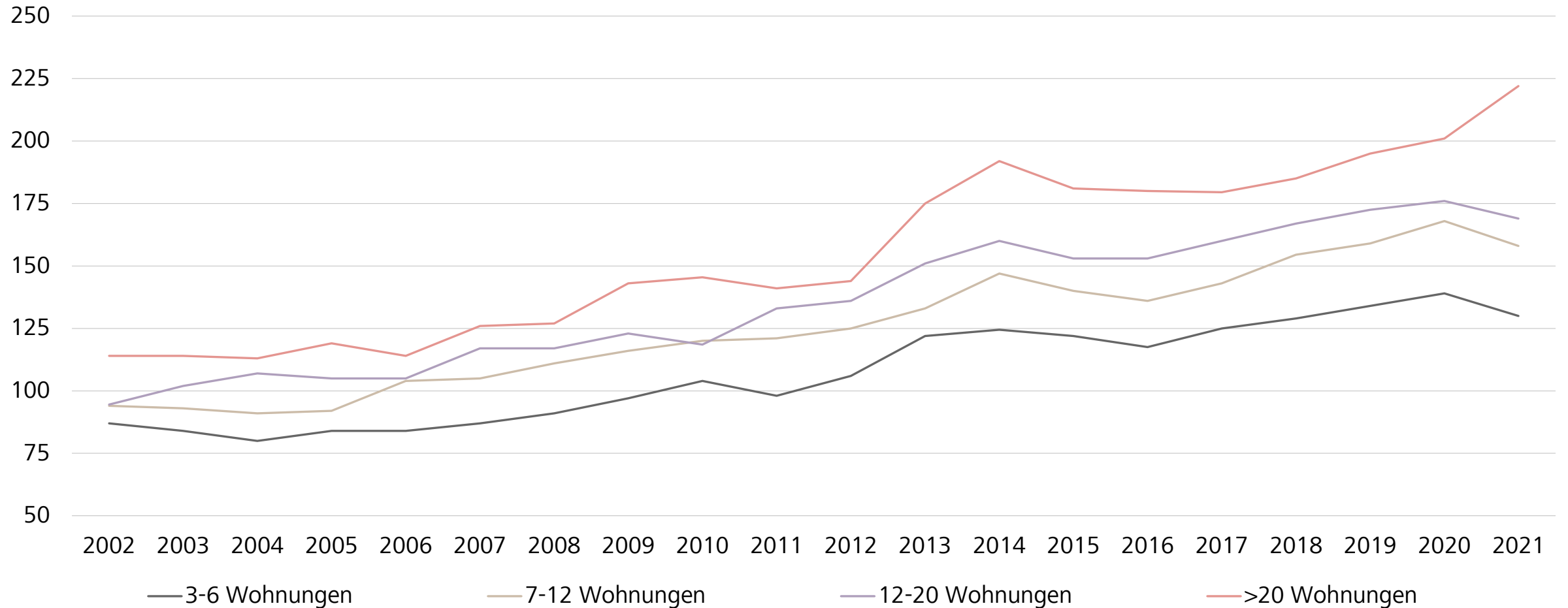
Bau-, Bauland- und Angebotsmietpreise, indexiert, 100 = 2q07



Mieten und Referenzzinssatz, indexiert, 100 = 2008

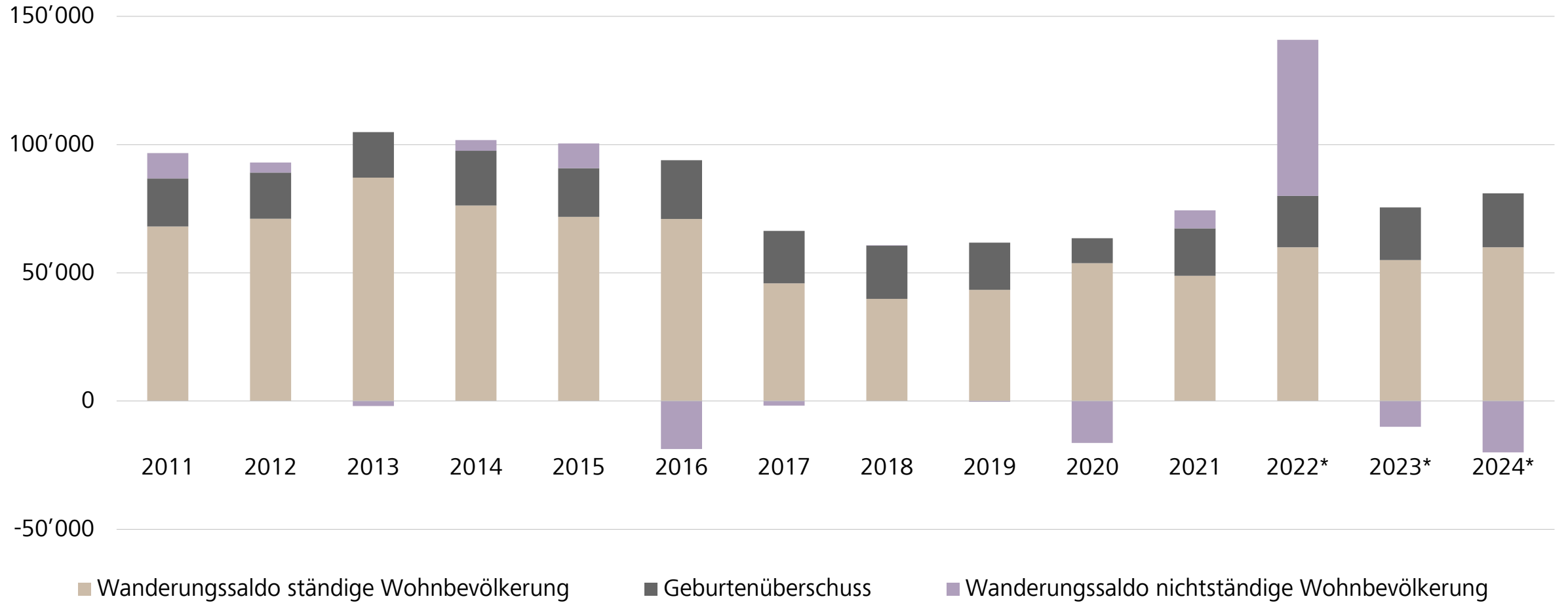


Dauer zwischen Baugesuch und Baubewilligung von Wohngebäuden, Median in Tagen, nach Wohnungszahl



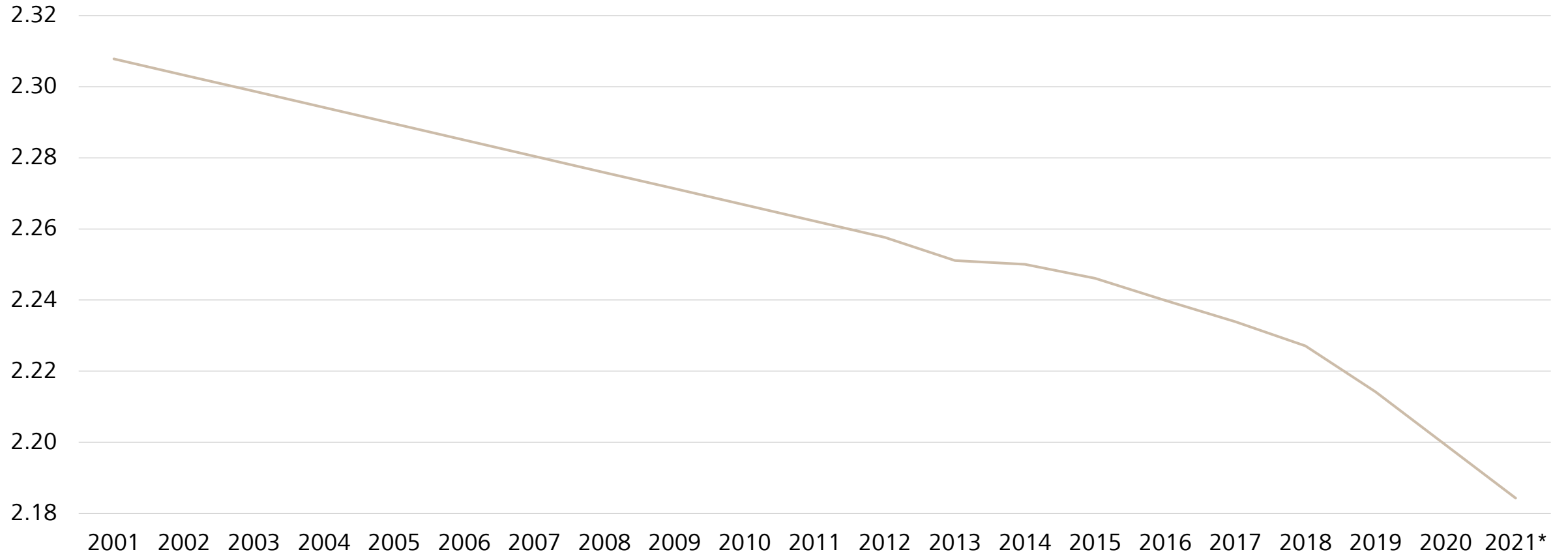
«Luxuskinder»

Bevölkerungsentwicklung



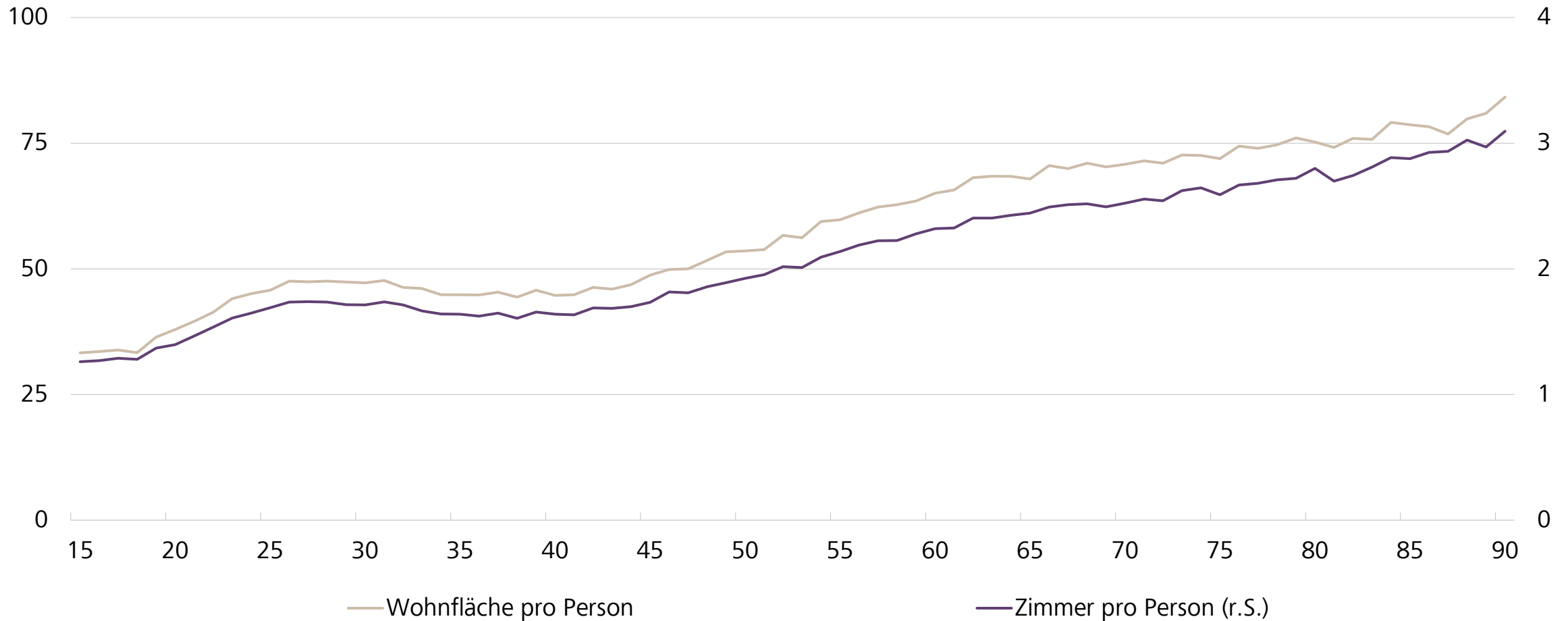
*Prognose

Durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt

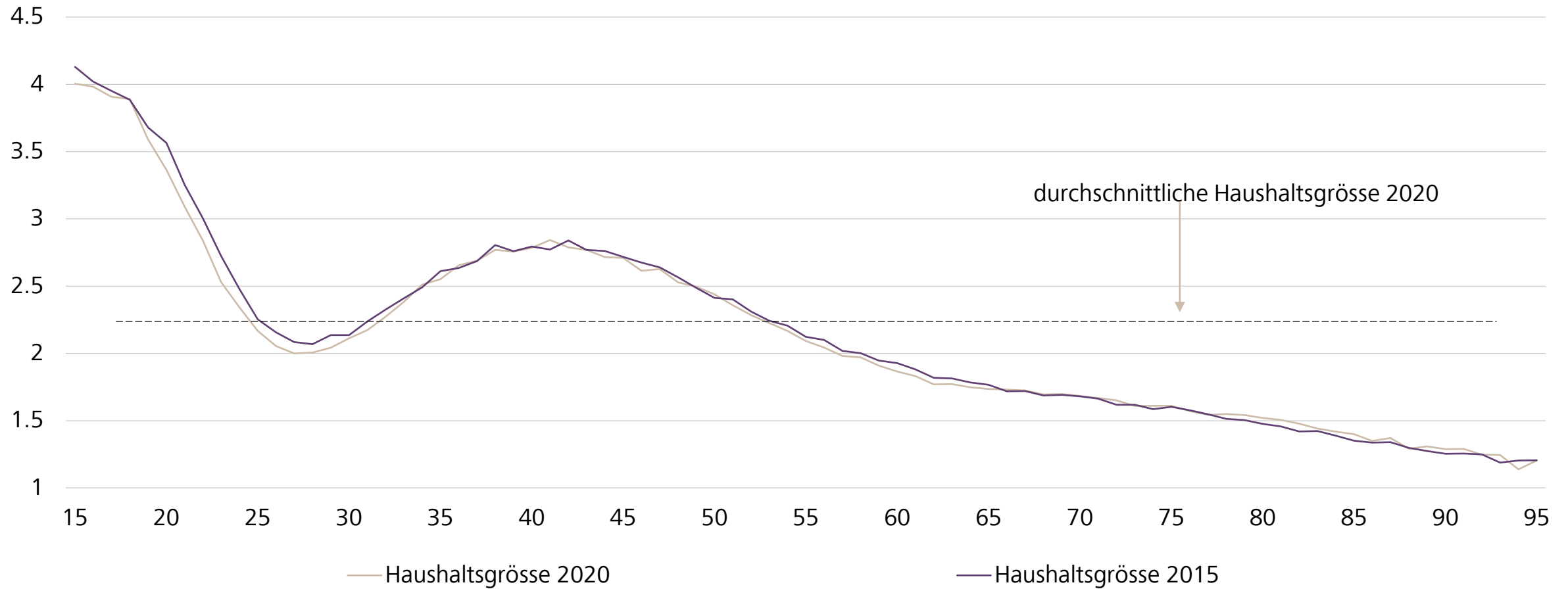


*Prognose

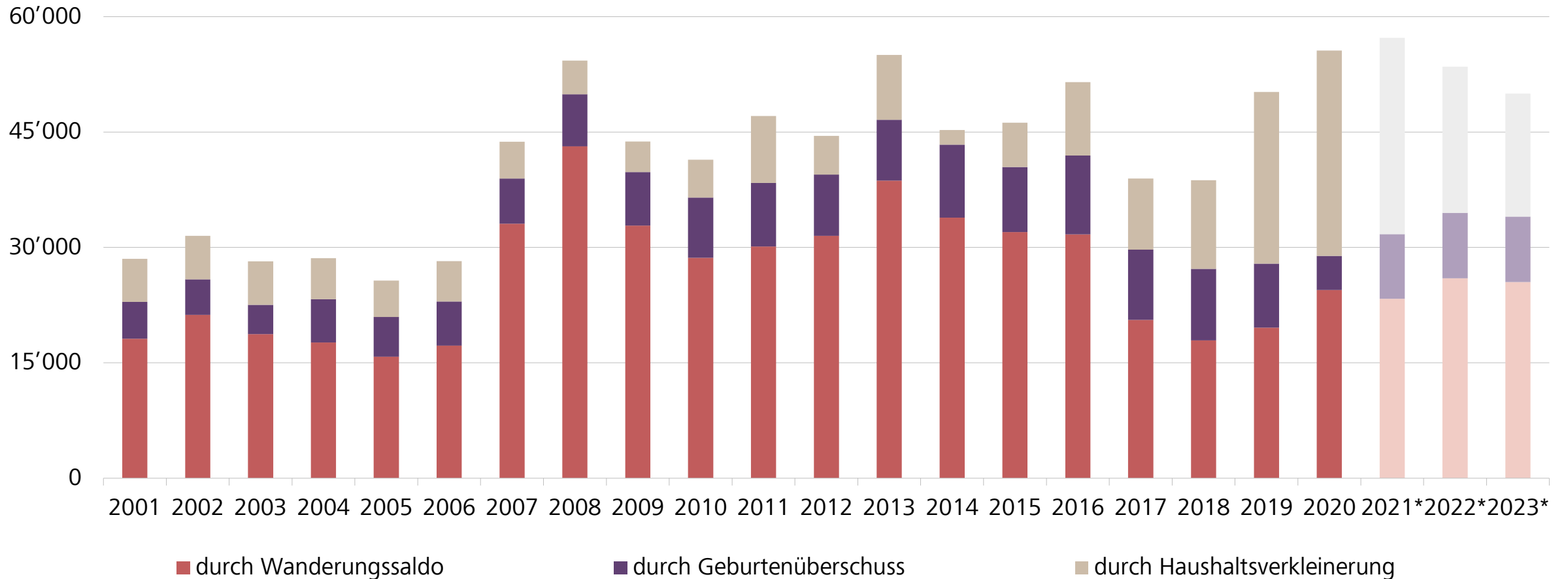
Durchschnittliche Nettowohnfläche in m² und durchschnittliche Anzahl Zimmer ohne Küche nach Alter



Durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt nach Alter



Haushaltsbildung, Nettozugang Anzahl Haushalte



*Prognose

Fazit

Knappheit und nicht die Blase oder steigende Zinsen sind das Problem

- Tragbarkeitsanforderungen und hohe Baulandpreise haben dem Eigentumsboom ein Ende gesetzt. Nun steigen auch noch die Baukosten.
- Der Nettozugang neuer Eigentumsobjekte ist fast schon dramatisch tief, es herrscht hohe Überschussnachfrage.
- Selbst das gehobene Segment im Eigenheimmarkt geht immer stärker Richtung günstigere Lagen. Luxusmarkt entbehrt jeglicher Vernunft – «the sky is not the limit».
- Abstriche jeglicher Form seitens der potenziellen Eigentümer (und Mieter) sind heute gang und gäbe.
- Der vorübergehende Angebotszuwachs im Mietwohnungssegment hat zu keiner Entspannung geführt, schon gar nicht da, wo Wohnungen am begehrtesten sind, sprich den Zentren.
- Man kann schon von Wohnungsnot sprechen.
- Verdichtung ist keine Allerweltlösung für die Knappheit, sondern im Gegenteil «suggestive Illusion».
- Wachstum geht nicht ohne Bodenverbrauch oder Einschnitte/Verzicht.

Danke!
