










A hand holds a black and silver compass over a map. The compass is open, showing the needle and the dial. The map in the background is a topographic map with various lines and colors. The image is overlaid with a semi-transparent dark blue rectangle containing text.

Herbsttagung SVKG: Immobilienmarkt

Martin Neff, Chefökonom Raiffeisen Gruppe

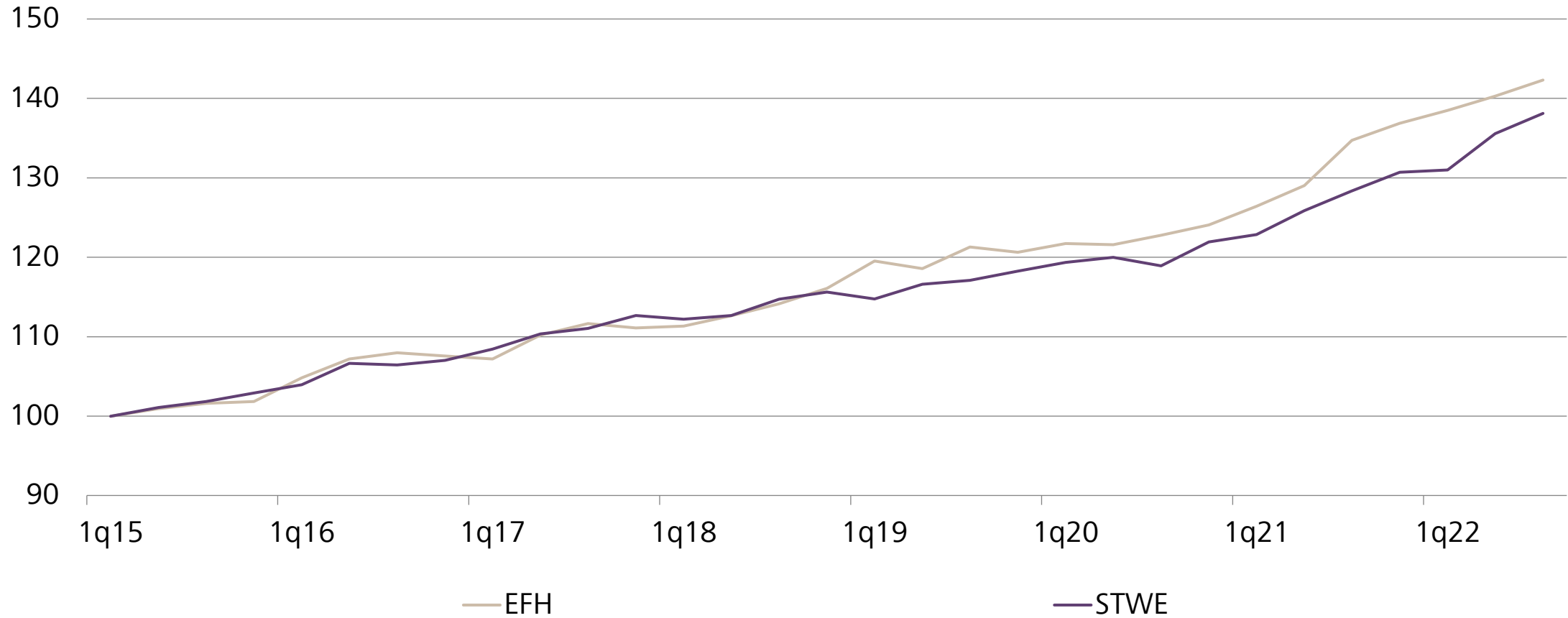
Marktüberblick

Nachfrage	 Bevölkerung: Der internationale Wanderungssaldo der ausländischen Bevölkerung in der Schweiz lag von September 2021 bis August 2022 um über 16'000 höher als in der entsprechenden Vorjahresperiode. Dieser Zuwanderungsimpuls erhöht die ohnehin starke Nachfrage nach Mietwohnungen zusätzlich.
	 BIP: Trotz erhöhter Rohstoffpreise, Lieferengpässen und im Ausland grassierender Inflation erachten wir für die Schweiz ein Stagflationsszenario als unrealistisch. Die Schweizer Wirtschaft dürfte 2023 mit 1.5% wachsen.
	 Einkommen: Die privaten Haushalte stehen wegen des bereits hohen Preisniveaus, eines höheren Dienstleistungsanteils am Warenkorb und natürlich dem starken Franken einem sehr viel moderateren Inflationsschub gegenüber als in den Nachbarländern, womit auch die Kaufkraft nach Reallohnanstiegen in den letzten Jahren nicht so stark leidet.
	 Finanzierungsumfeld: Die Zinsen für Langfristige Hypotheken haben sich bereits markant verteuert. Auch Geldmarkthypotheken haben mit dem letzten Zinsschritt erstmals wieder zugelegt. Die höheren Finanzierungskosten wirken sich negativ auf die Nachfrage nach Immobilien aus. Im längerfristigen historischen Vergleich sind die Zinsen aber immer noch tief.
	 Anlagen: Die nun wohl anhaltend höheren Zinserwartungen lassen die Attraktivität von Renditeliegenschaften zurückgehen, denn gleichzeitig werfen damit festverzinsliche Anlageklassen nun teilweise wieder vorzeigbare Renditen ab. Die Immobiliennachfrage durch institutionelle Anleger geht merklich zurück.
Angebot	 Bautätigkeit: Selbst im Mietwohnungsmarkt hält die Bautätigkeit nicht mehr mit der Nachfrage mit. Die Zahl der Baugesuche scheint nach jahrelangem Rückgang zwar die Talsohle erreicht zu haben. Um die künftige Nachfrage zu stillen, müssen Bau- und Immobilienwirtschaft aber in allen Segmenten Schritte für eine Produktionserhöhung einleiten.
	 Leerstände: Die robuste Zuwanderung und die erhöhte Dynamik bei den Haushaltsneugründungen halten die rege Nachfrage nach Wohnungen aufrecht. Die Leerstände werden auch nach dem rekordschnellen Rückgang auf 1.31% weiterhin hohem Tempo dahinschmelzen.
Preisausblick	 Eigentum: Noch zeigen sich zwar keinerlei Bremsspuren in der Preisdynamik für selbstgenutztes Wohneigentum, sie dürfte sich aber abbremsen, sobald auch die Geldmarktzinsen noch stärker in den positiven Bereich drehen. Das äusserst knappe Angebot sichert das hohe Preisniveau aber gegen unten ab.
	 Mieten: Die Neumieten haben die Talsohle erreicht. Am Horizont zeichnet sich bereits wieder Wohnungsknappheit ab. Die Angebotsmieten werden sich aufgrund der Knappheit deutlich erhöhen. Da der Referenzzinssatz 2023 erstmals erhöht werden dürfte, steigen auch die Bestandsmieten bald noch schneller.

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.)	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%
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

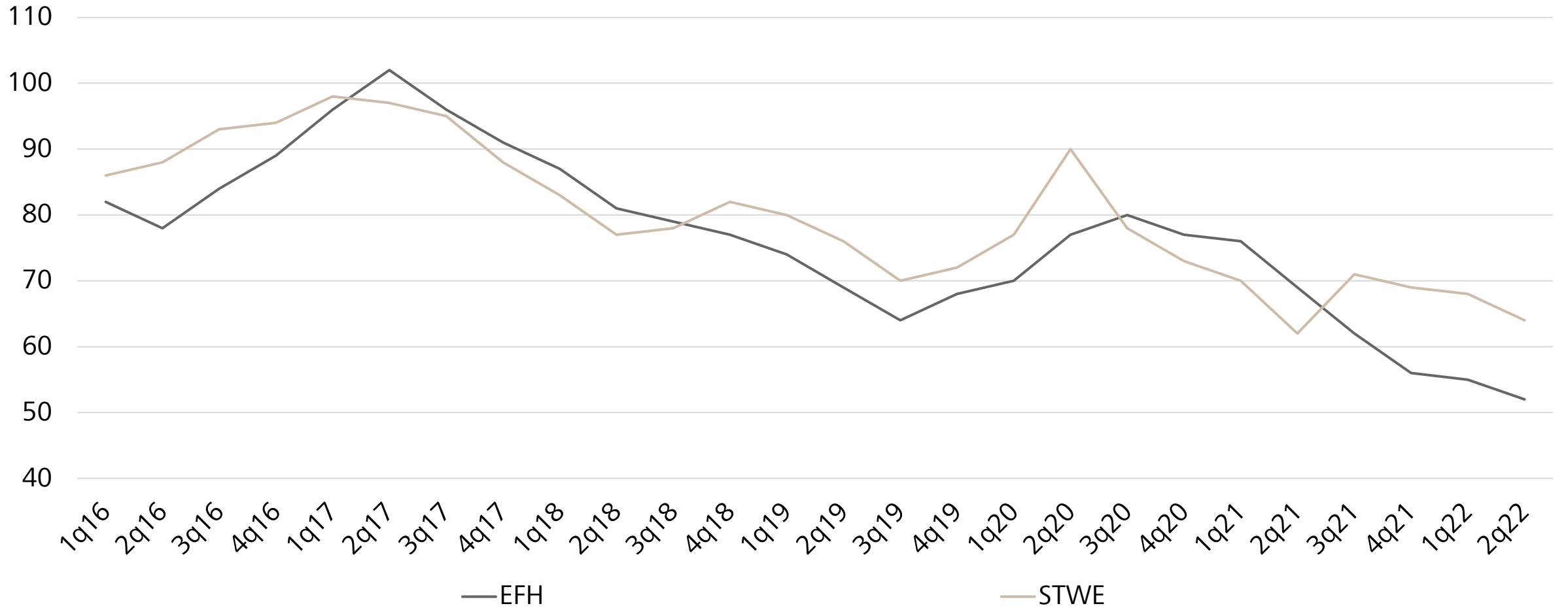
Raiffeisen Transaktionspreisindex, 100 = 1. Quartal 2015 (1q15)

Preisentwicklung EFH und STWE nach Gemeindetyp

Indexstand per 30.09.2022, annualisierte Wachstumsraten

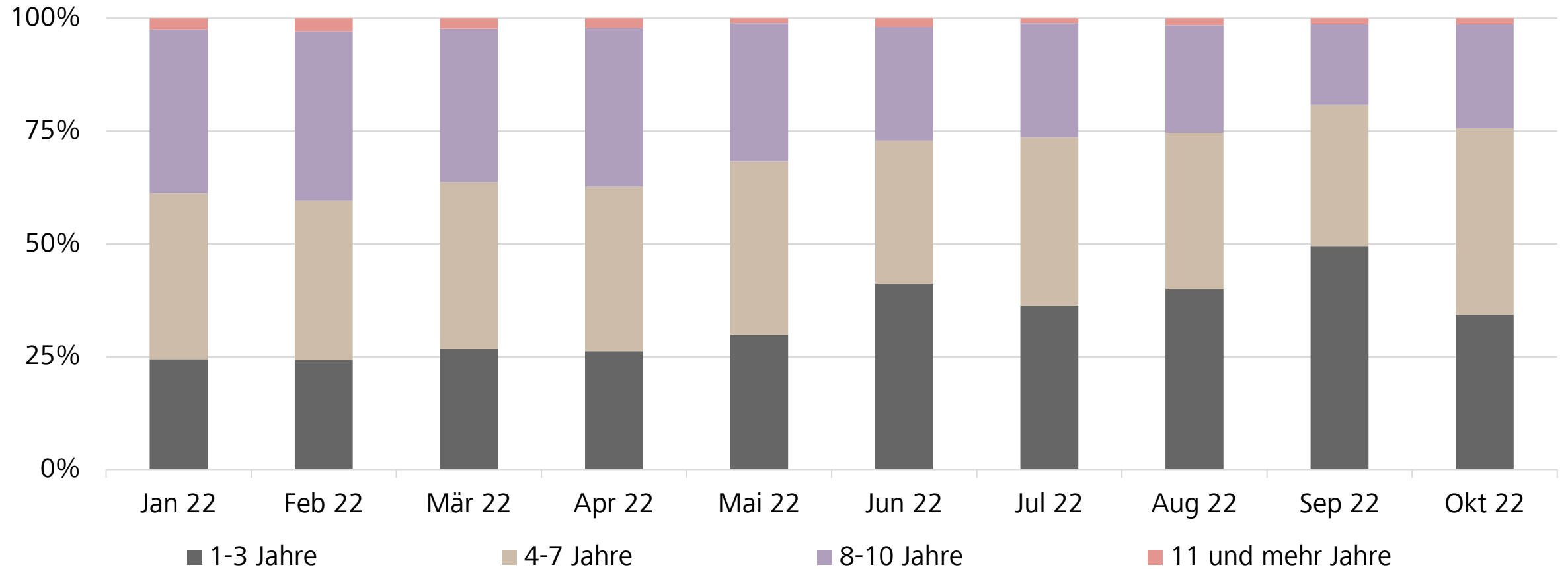
	EFH				STWE			
	Index	Preis- wachstum letzte 5 Jahre (p.a.)	Preis- wachstum letzte 3 Jahre (p.a.)	Preis- wachstum letztes Jahr (p.a.)	Index	Preis- wachstum letzte 5 Jahre (p.a.)	Preis-wachstum letzte 3 Jahre (p.a.)	Preis- wachstum letztes Jahr (p.a.)
Schweiz	142.3	5.0%	5.5%	5.6%	138.1	4.5%	5.7%	7.6%
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



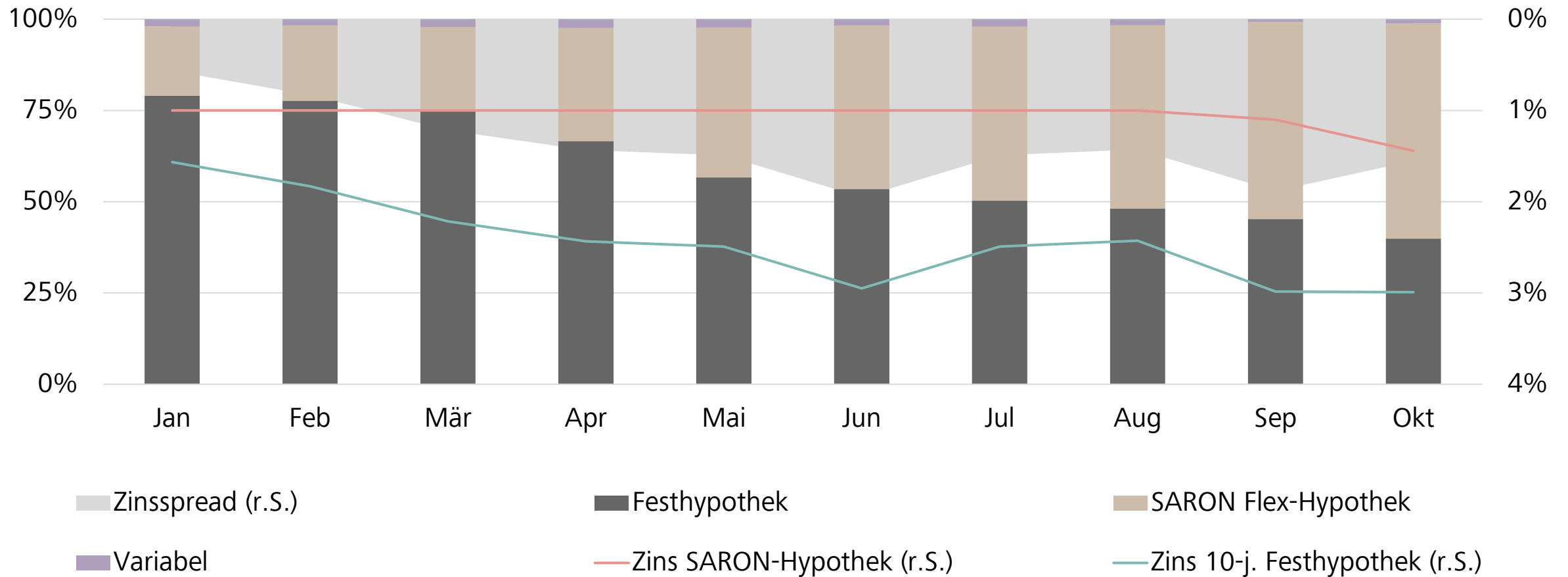
Zinswende?!

Abgeschlossene Festhypotheken nach Laufzeit

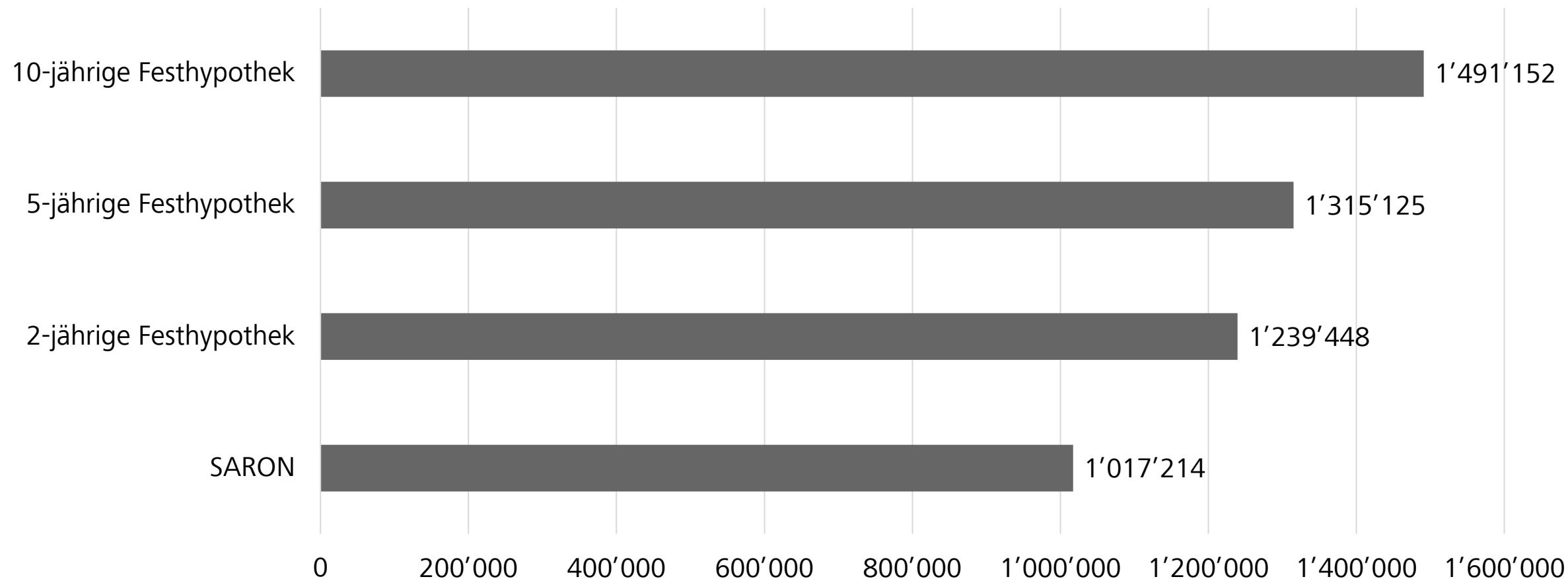


Hypothekarabschlüsse und –zinsen

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

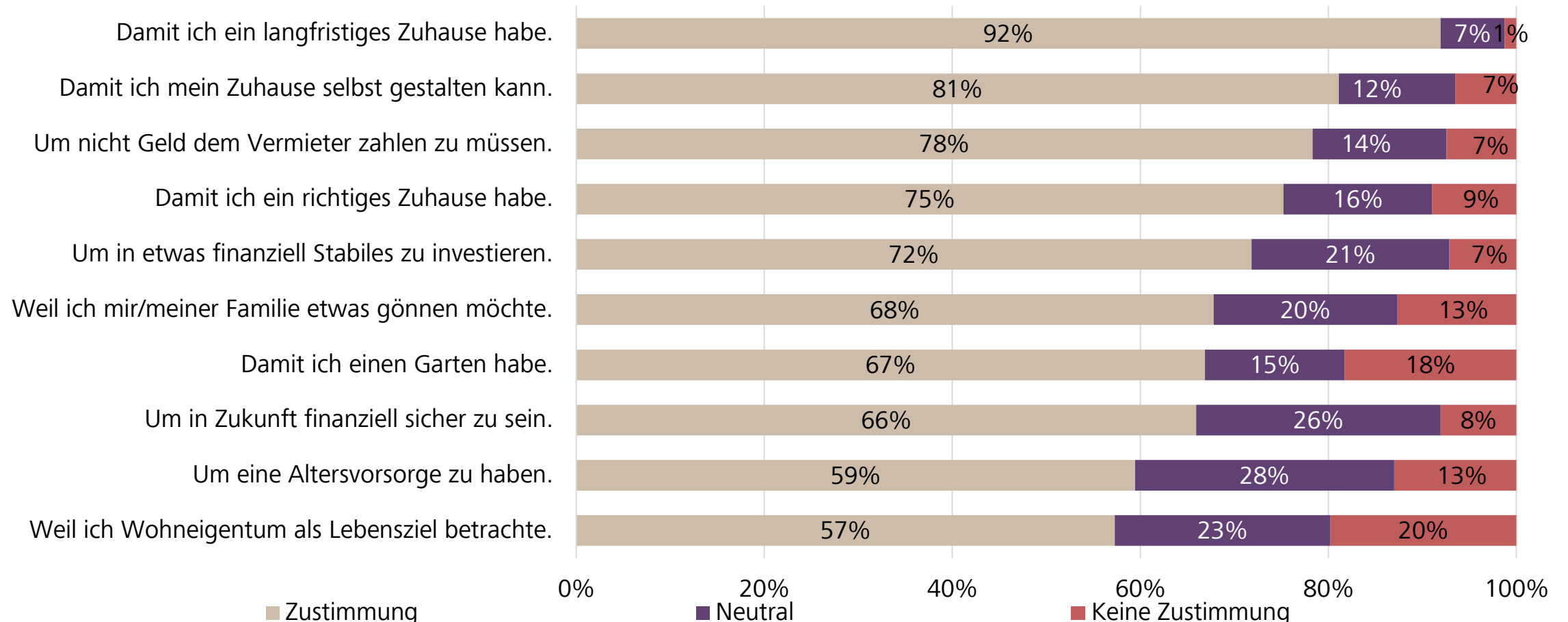


Totale Zinskosten einer Hypothek über CHF 1 Mio. von 1988 bis heute, nach Hypothekarprodukt



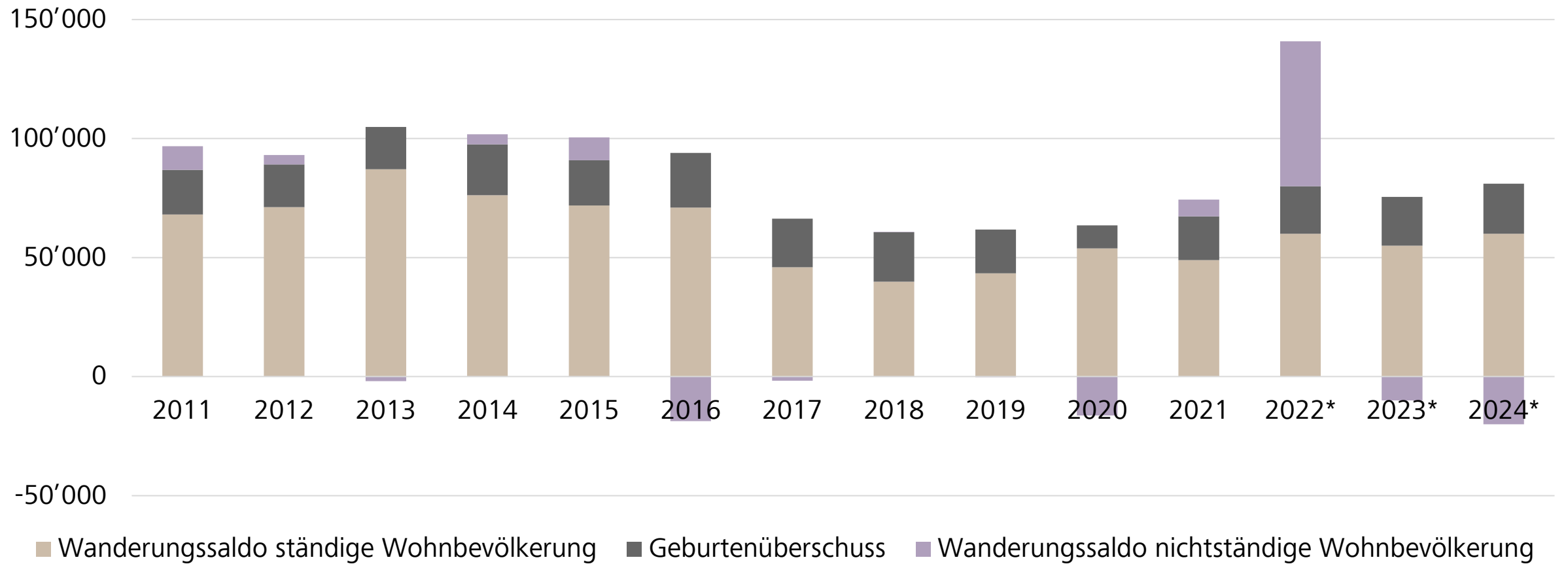
Es geht nicht «nur» um's
Geld

Verteilung der Zustimmung zu den beliebtesten Gründen für den Wohneigentumswunsch



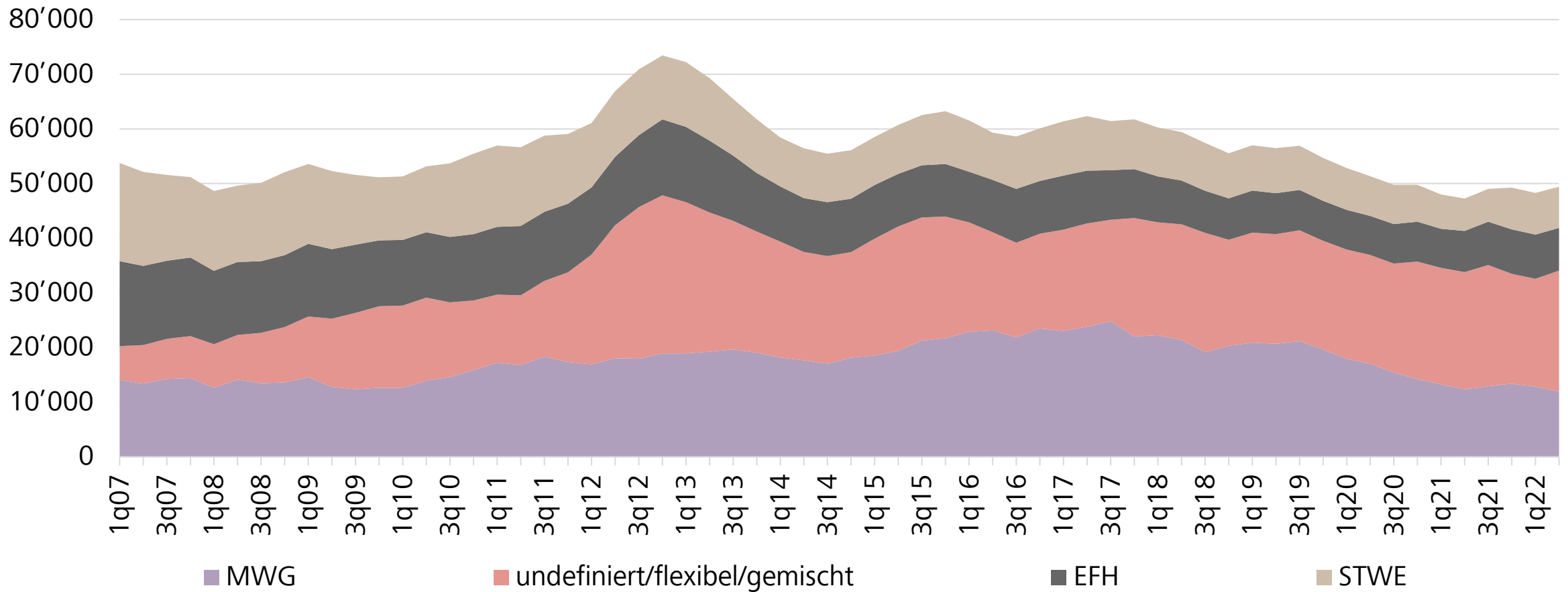
Mietwohnungsmarkt

Bevölkerungsentwicklung

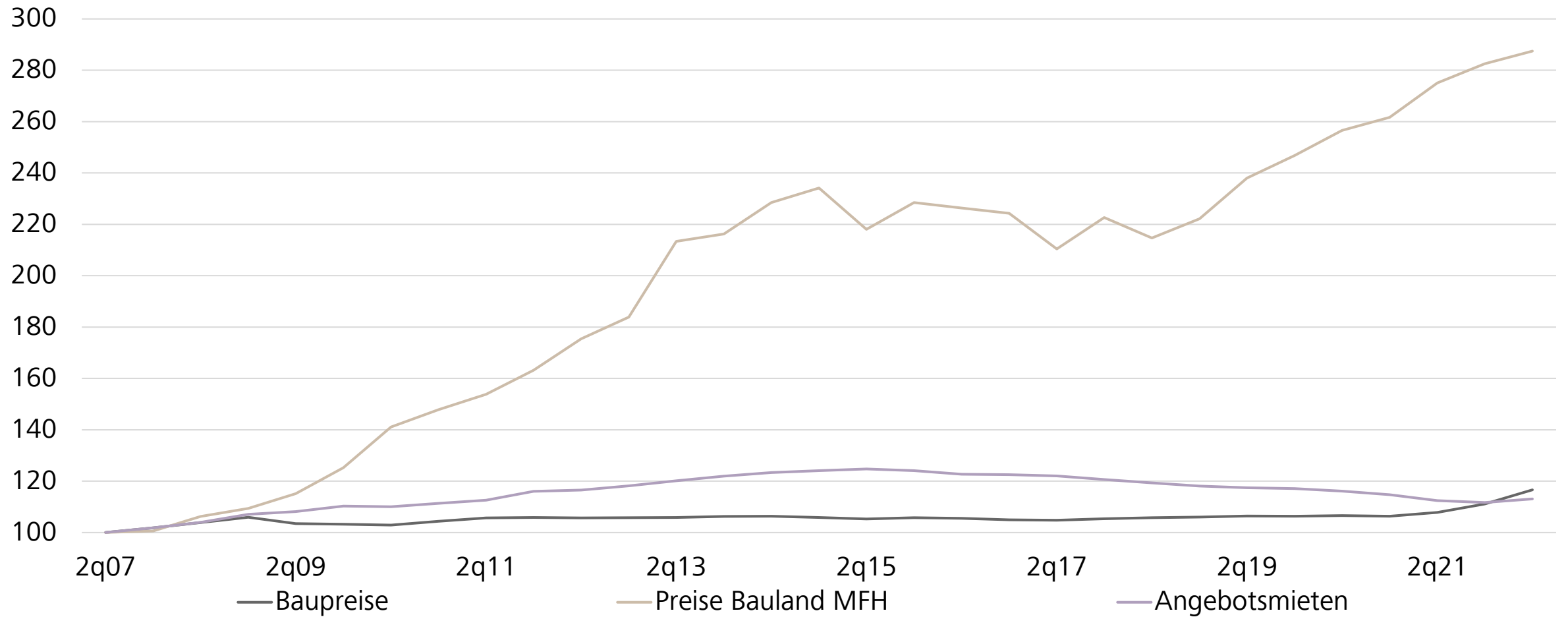


Baugesuche

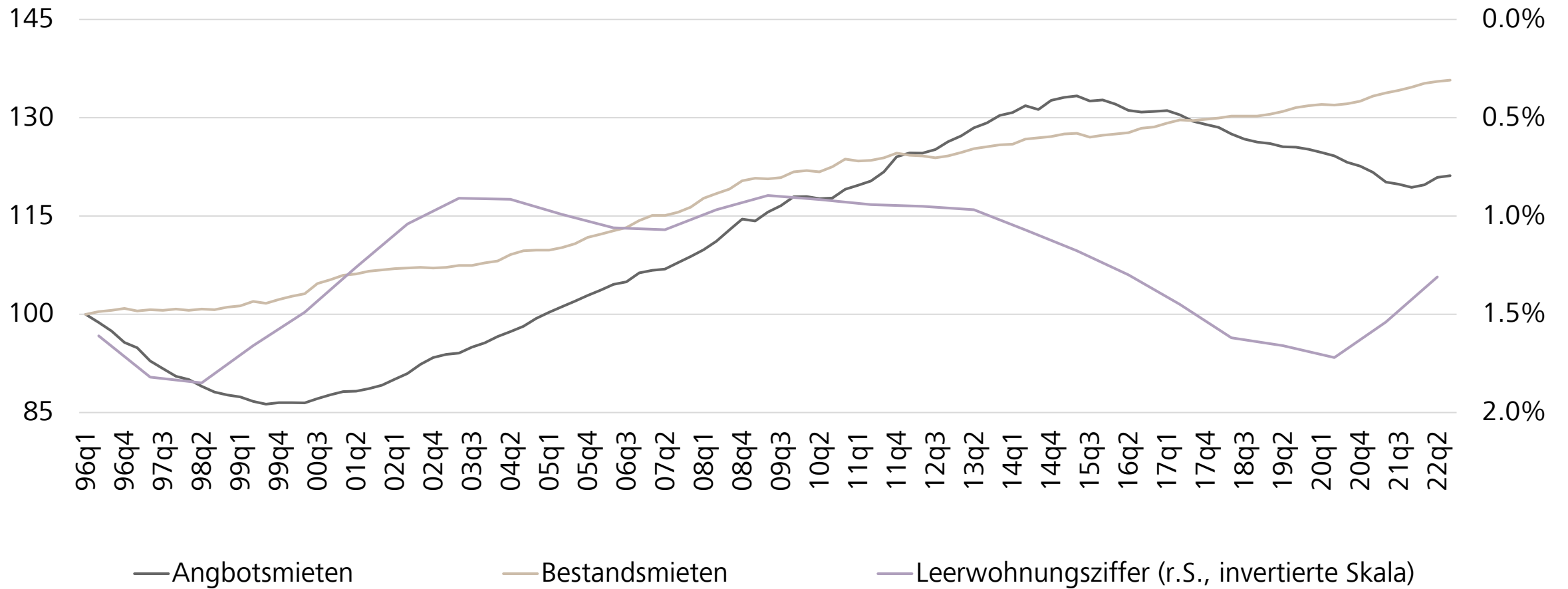
Anzahl Wohnungen in eingereichten Baugesuchen, Neubau



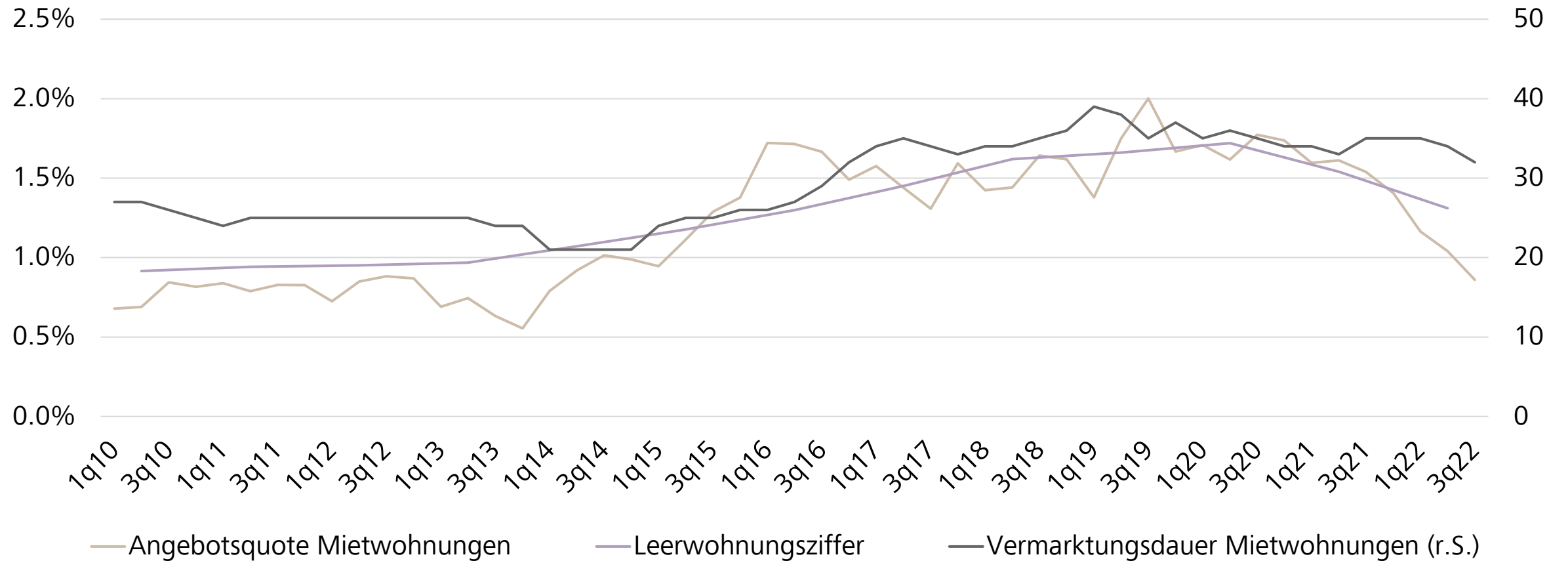
Bau-, Bauland- und Angebotsmietpreise, indexiert, 100 = 2q07



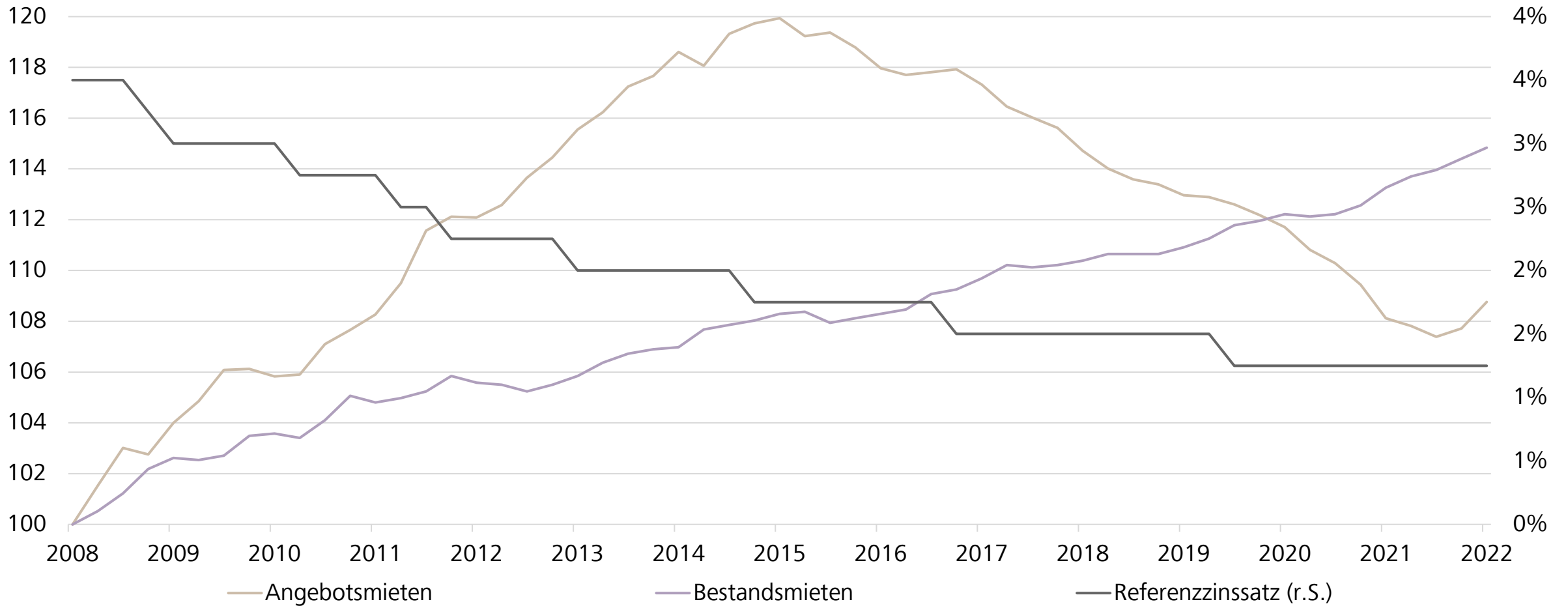
Mieten und Leerwohnungsziffer



Leerstand, Angebotsquote und Vermarktungsdauer

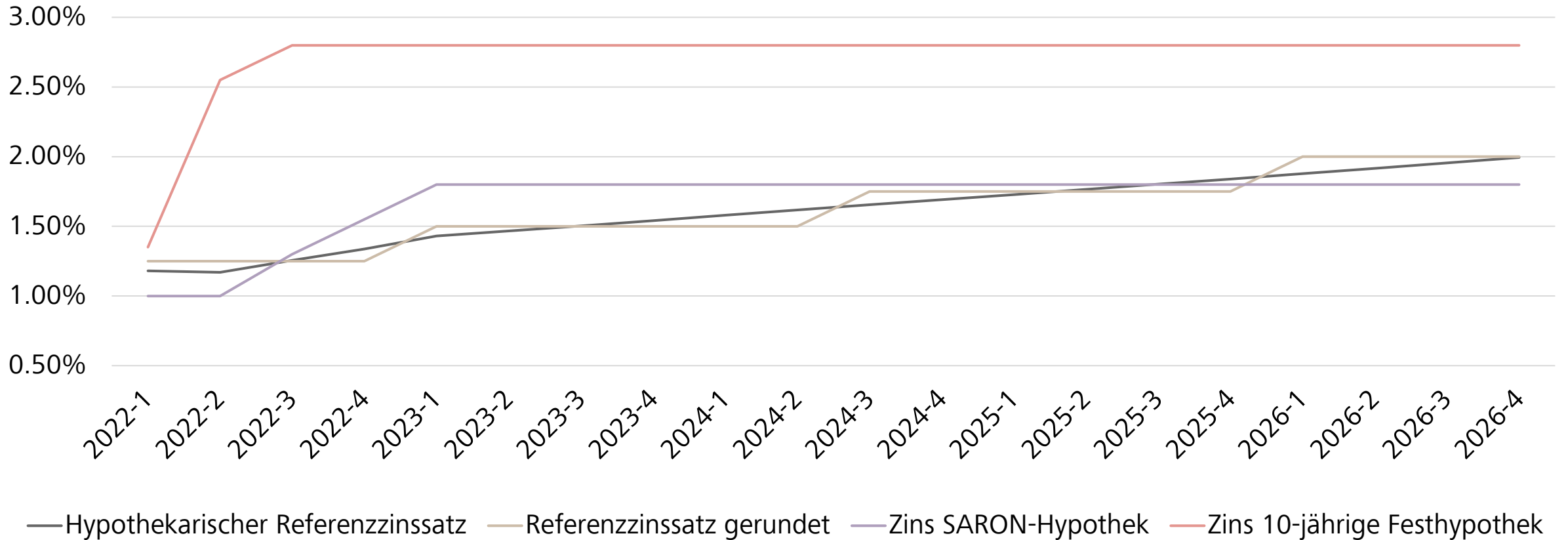


Mieten und Referenzzinssatz, indexiert, 100 = 2008

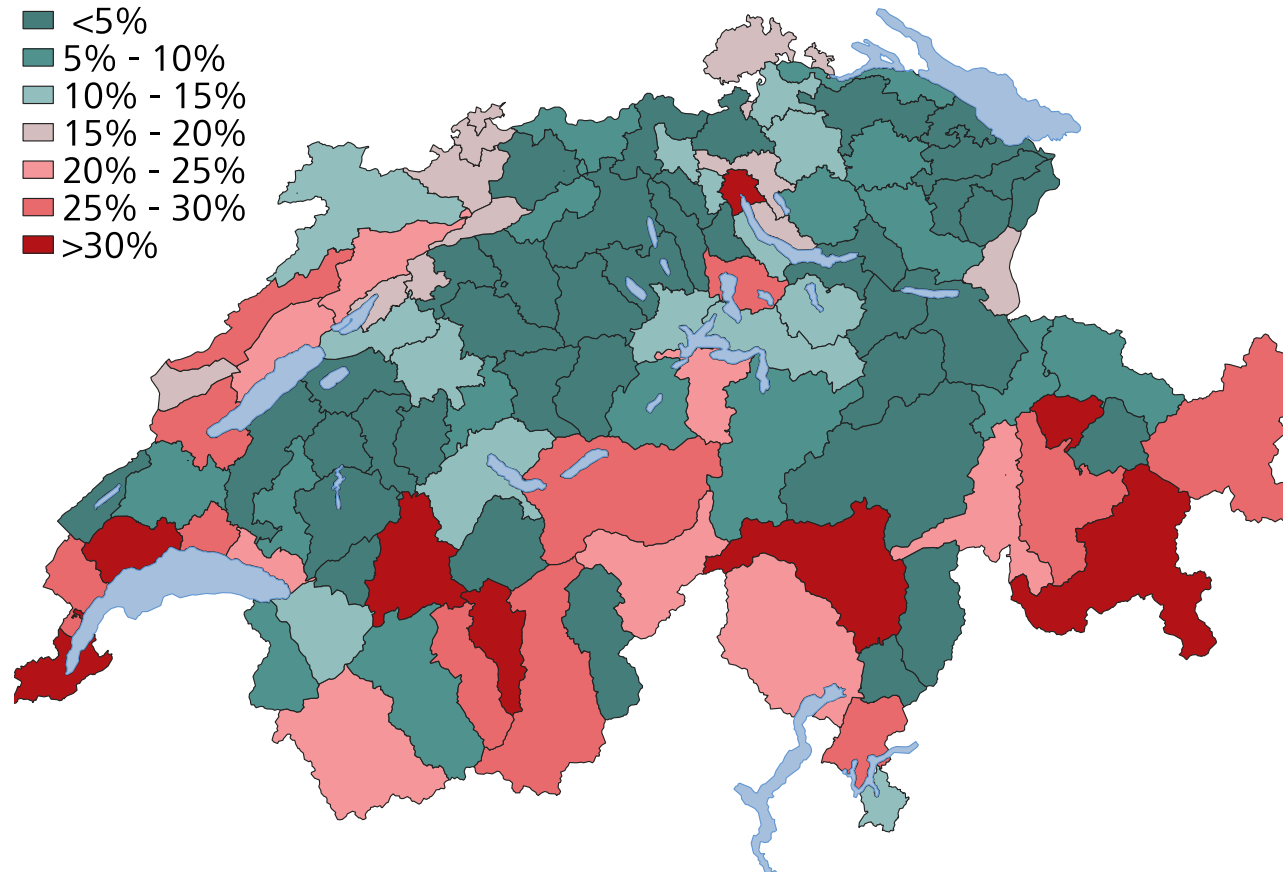


Hypothekarischer Referenzzinssatz

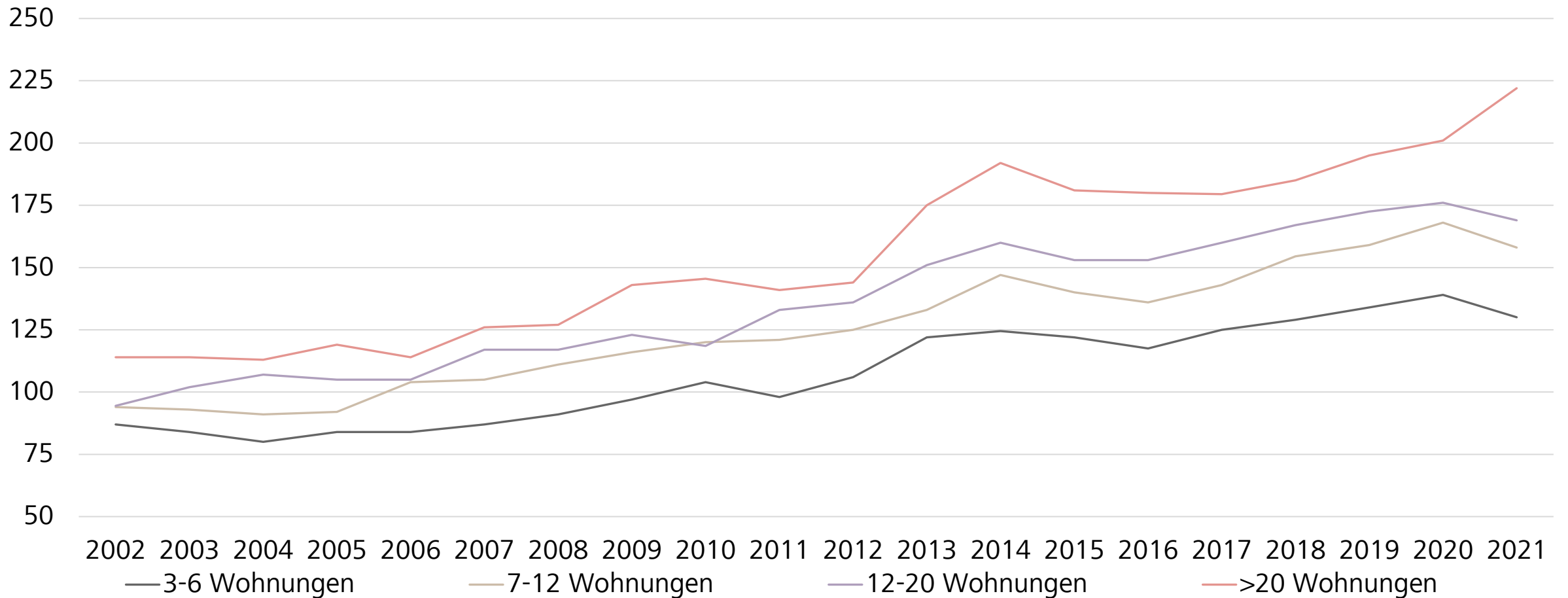
Prognose in Abhängigkeit von vorgegebenem Zinsszenario



Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmiete nach MS-Region, Referenzobjekt: 4-Zi., 100m², Baujahr 1999



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

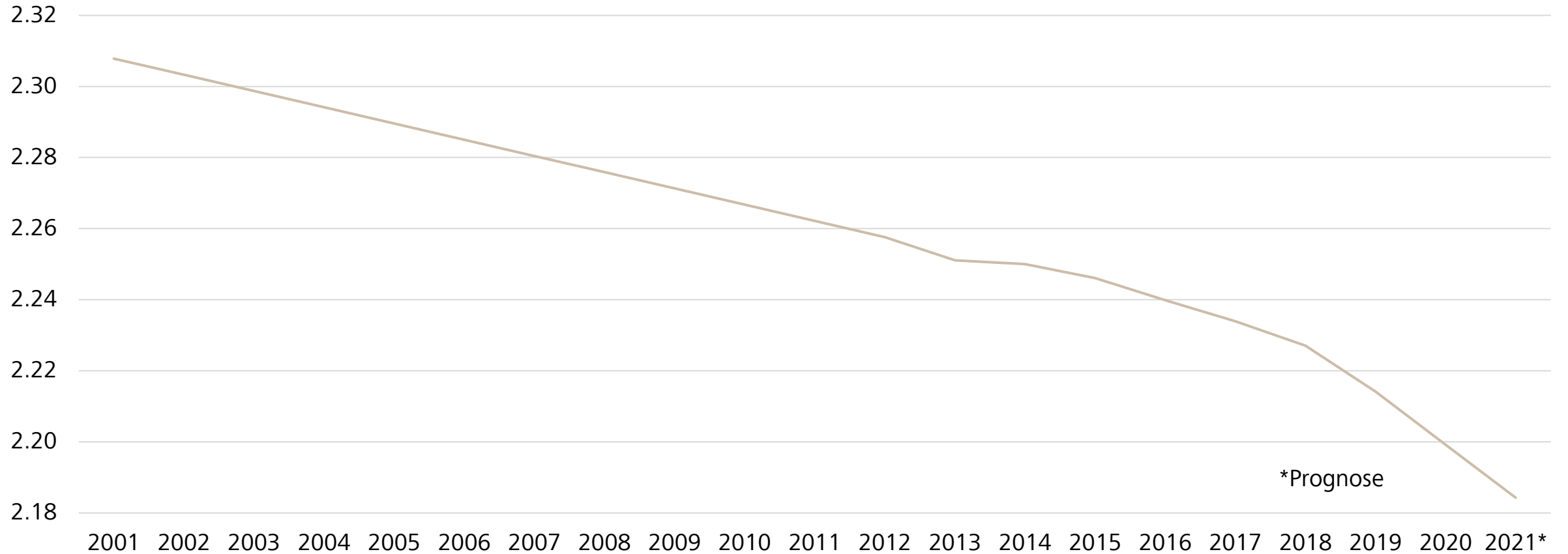


Individualisierung

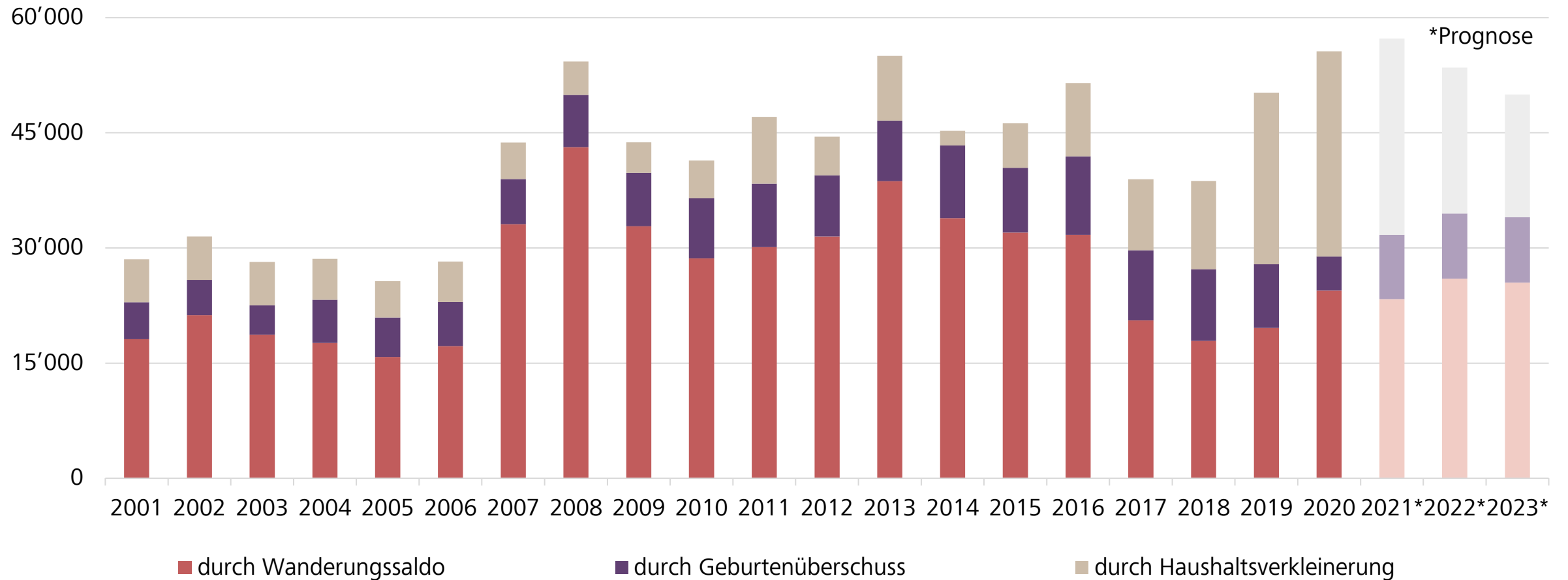
Bevölkerungs- und Haushaltswachstum, jährliche Wachstumsrate



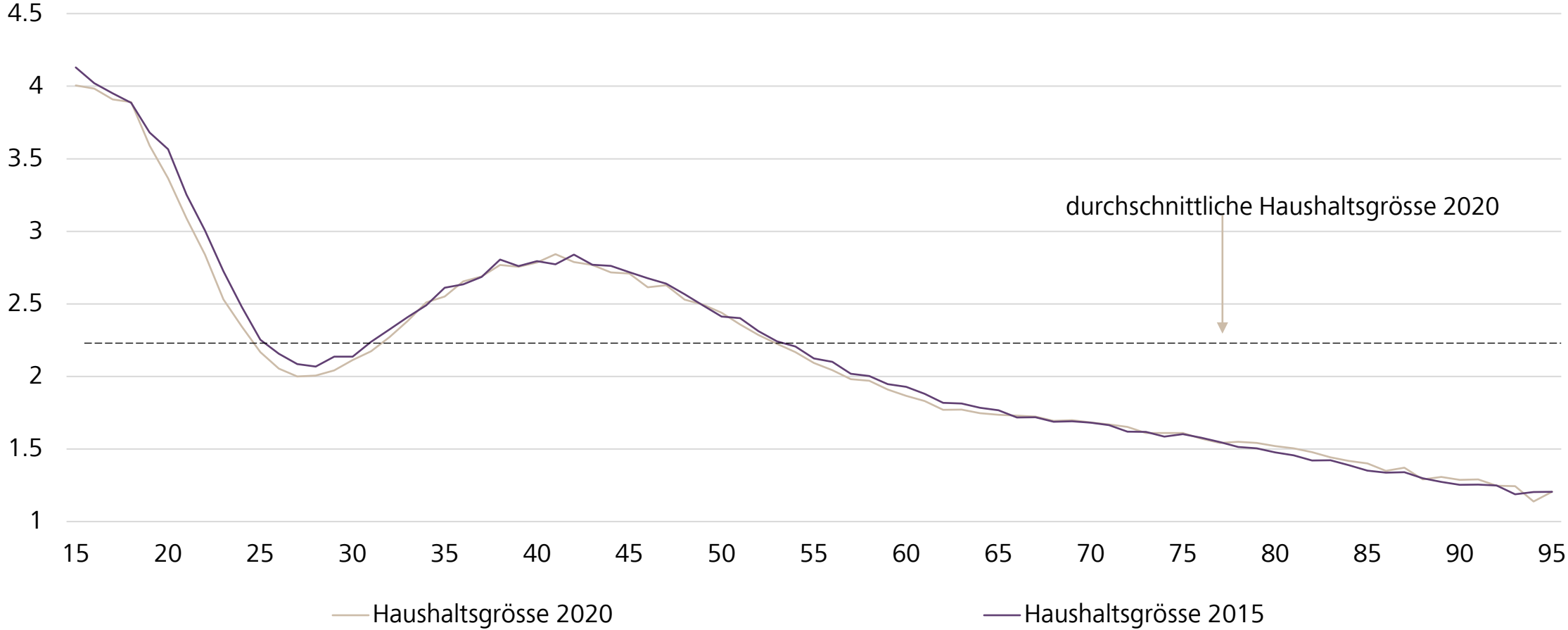
Durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt



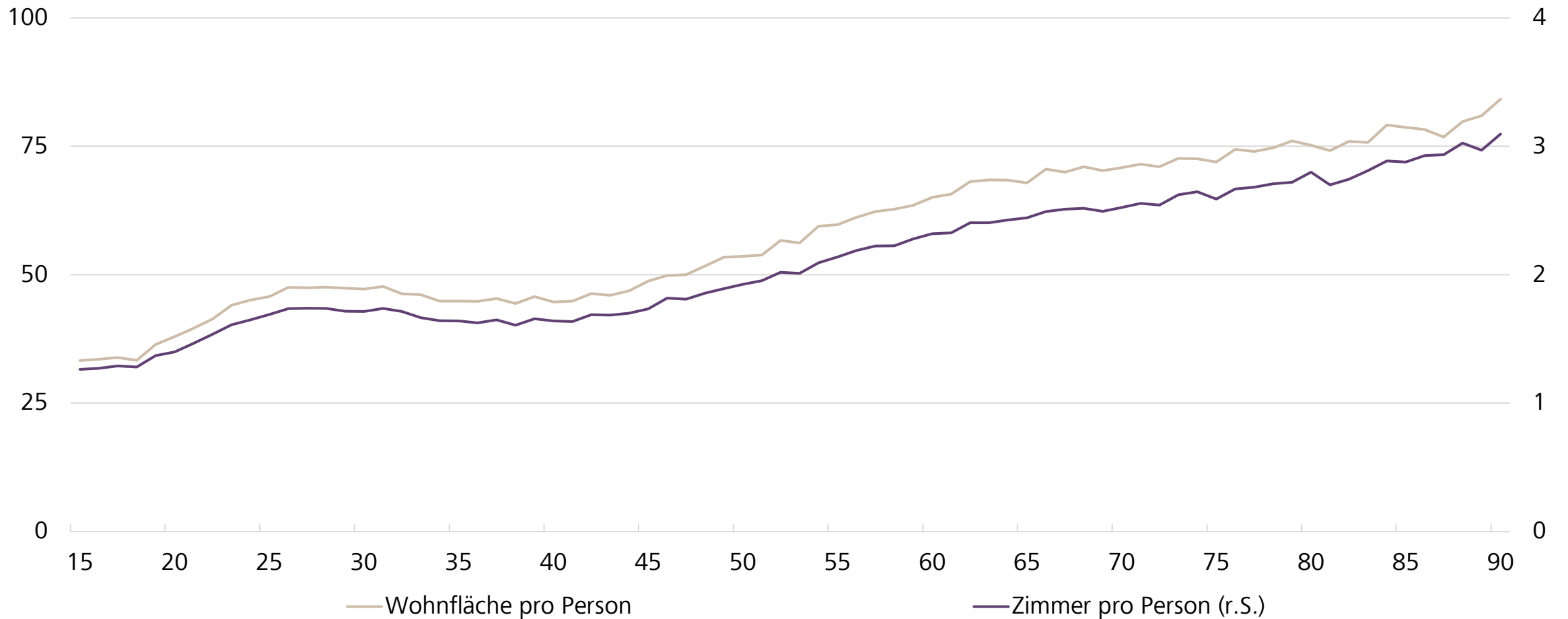
Haushaltsbildung, Nettozugang Anzahl Haushalte



Durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt nach Alter



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

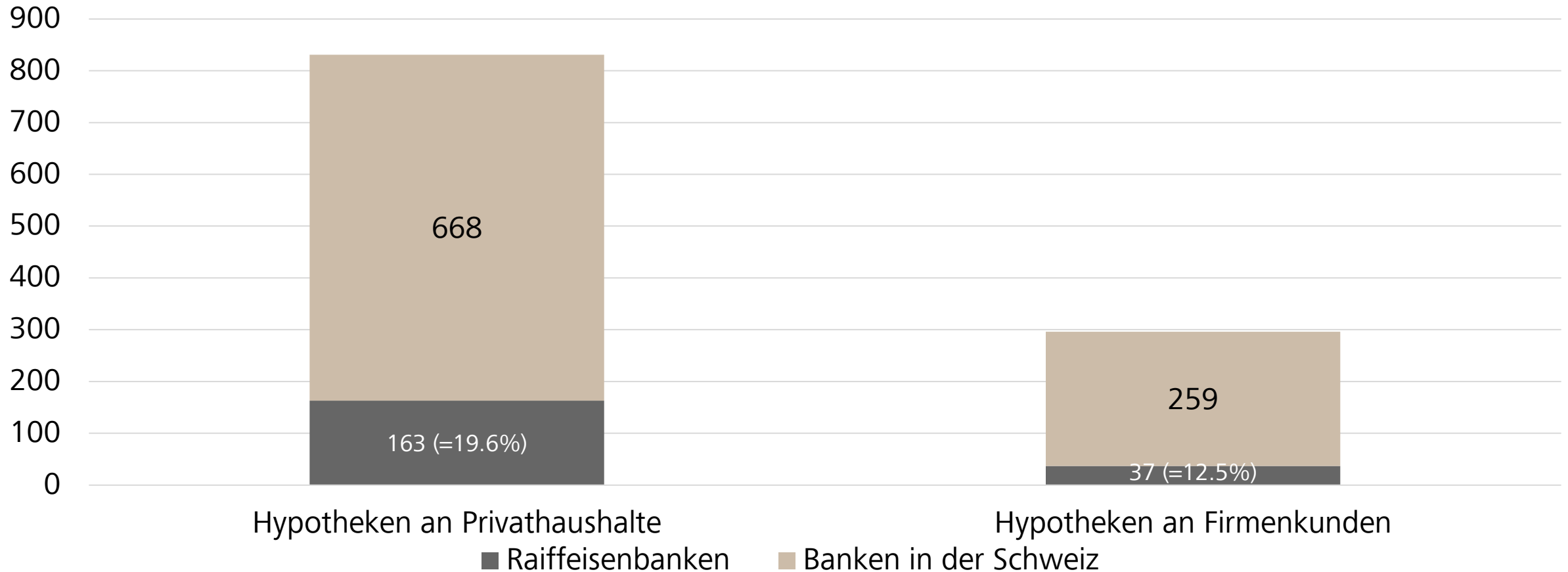


Zur ominösen Blase

Hypothekarmarkt – Überblick

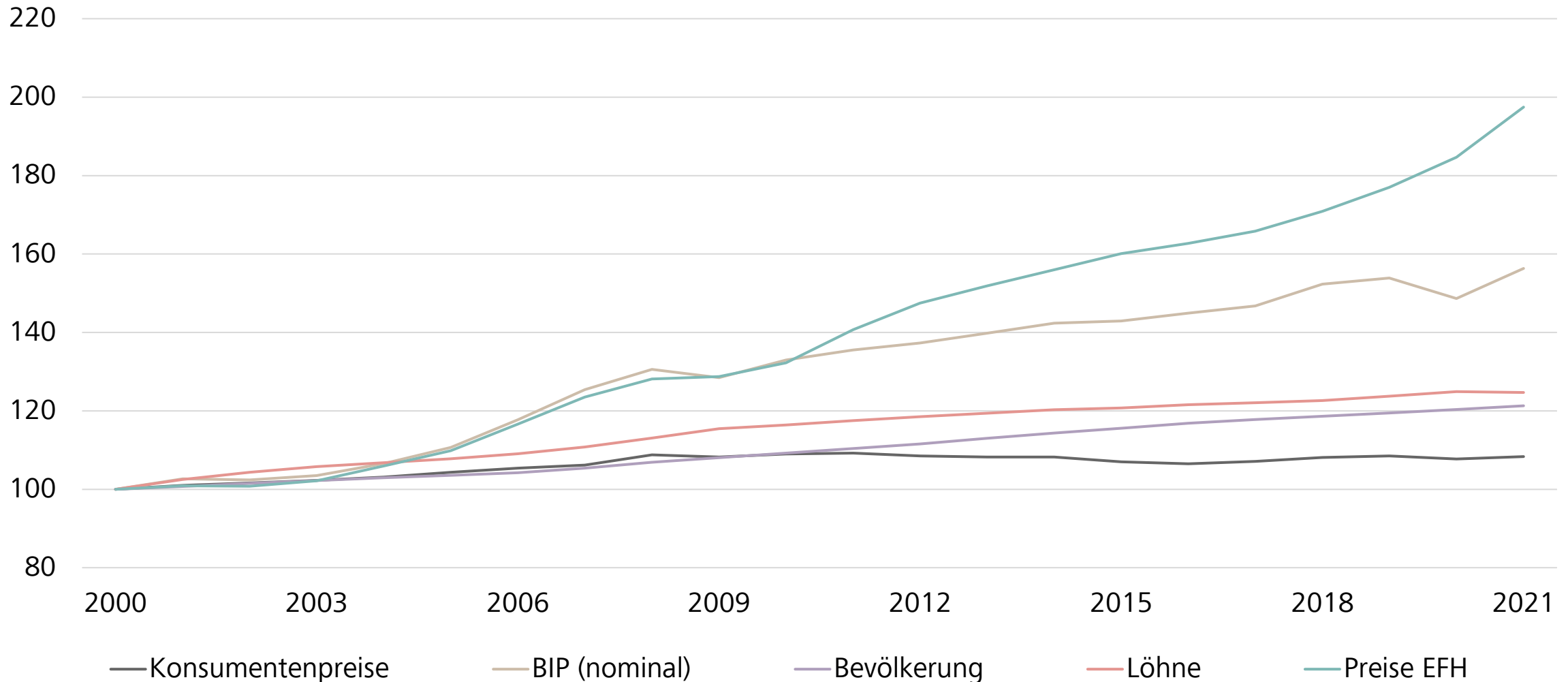
Ausstehendes Hypothekarvolumen von Banken in der Schweiz (in Mrd. CHF)

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



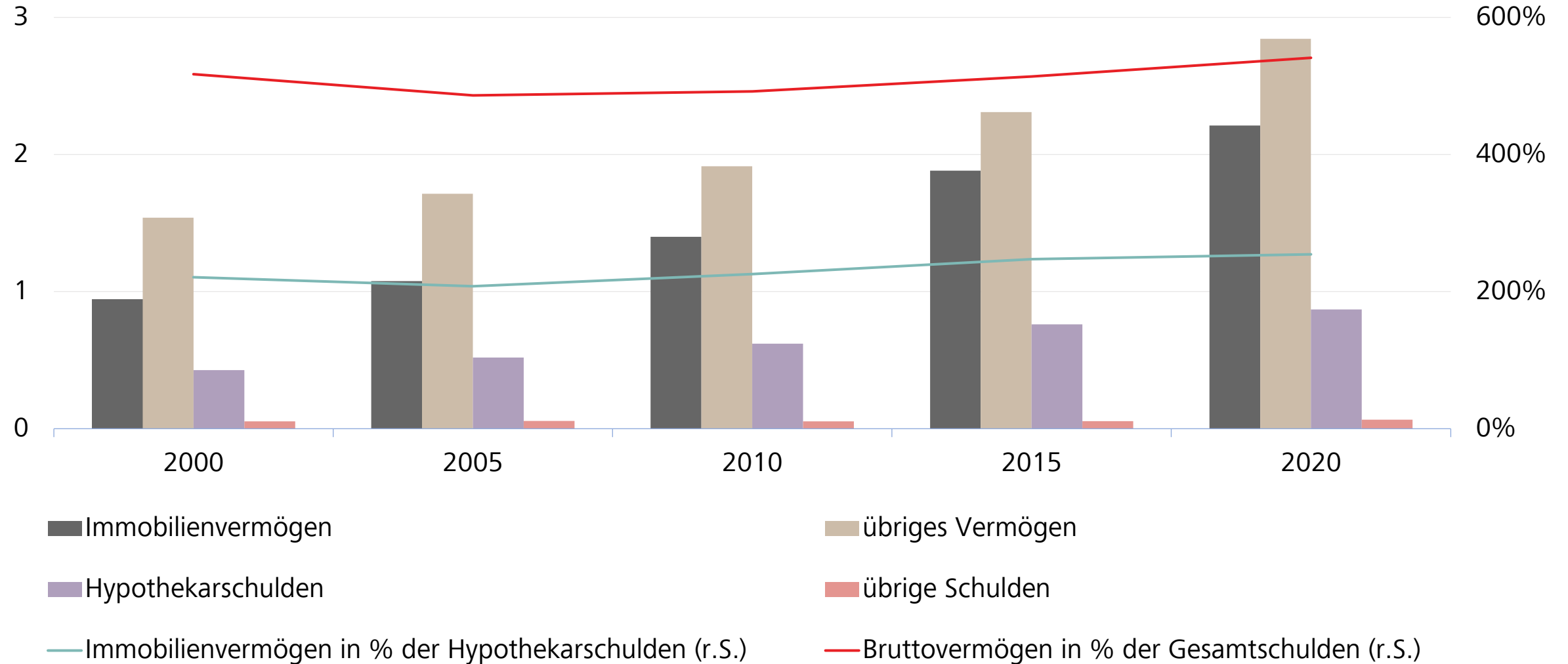
Immobilienpreise entkoppeln sich von Konsumentenpreisen, BIP und Löhnen

Alle Indikatoren indexiert, 2000 = 100



Schulden und Vermögen der Schweizer Haushalte

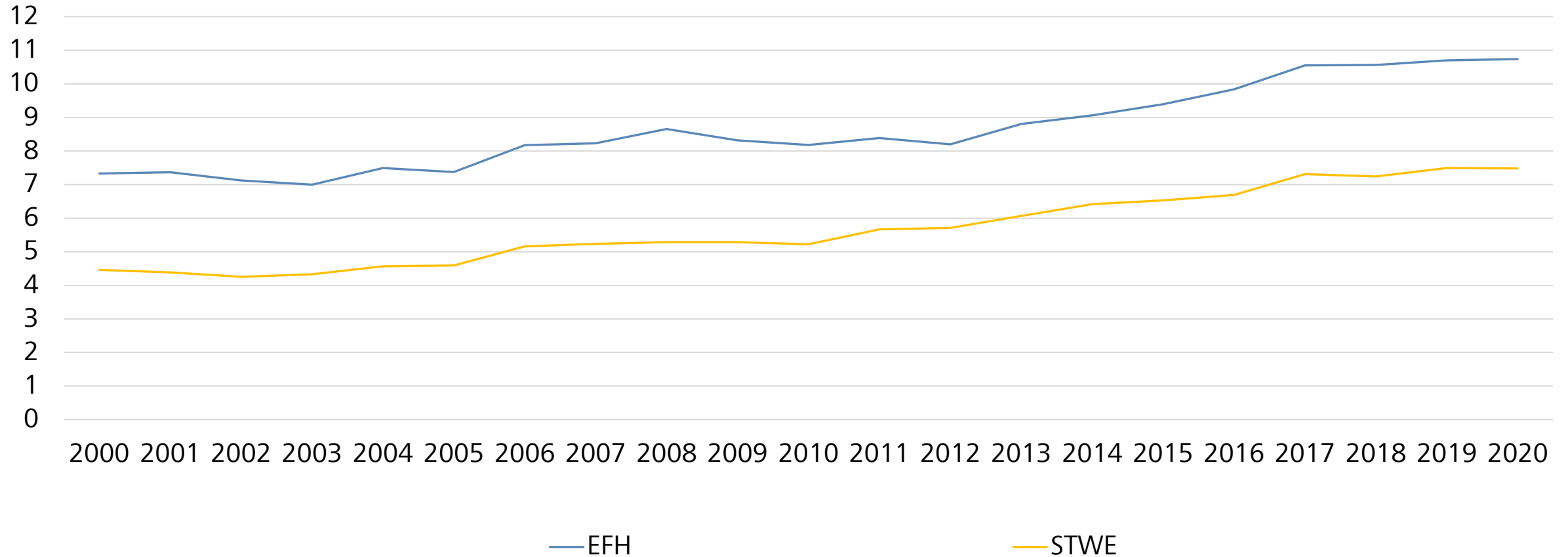
In Bio. CHF



Tragbarkeit

Erschwinglichkeit (HAI 1)

Jährliche Haushaltseinkommen, die für den Kauf des typischen Eigentumsobjekts aufgebracht werden müssen



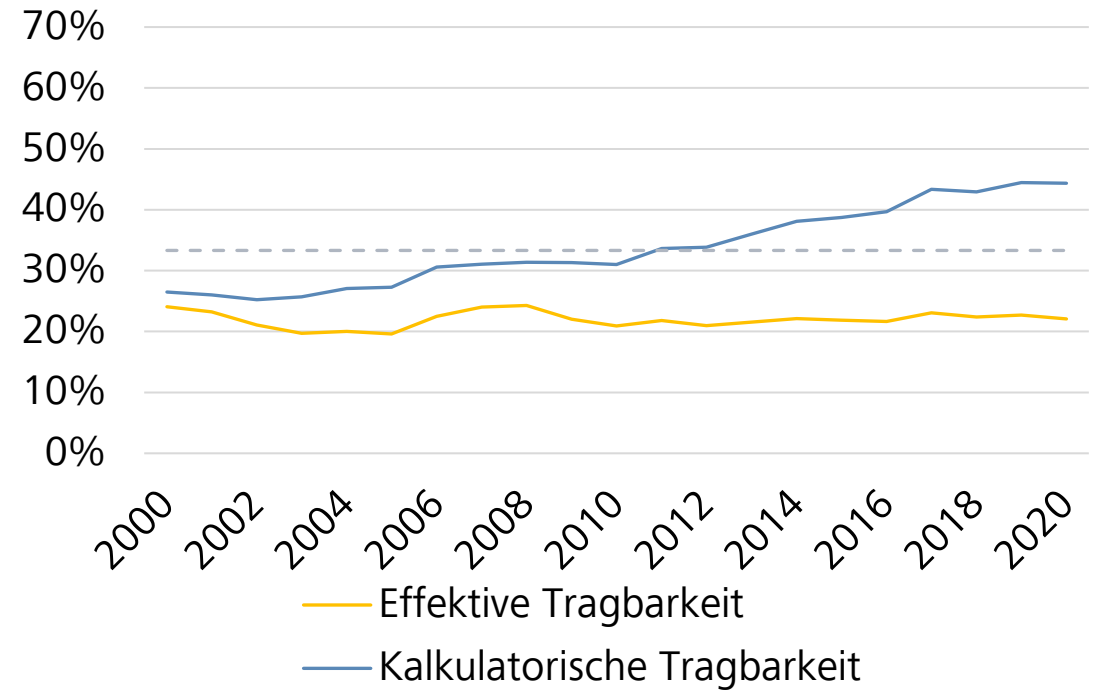
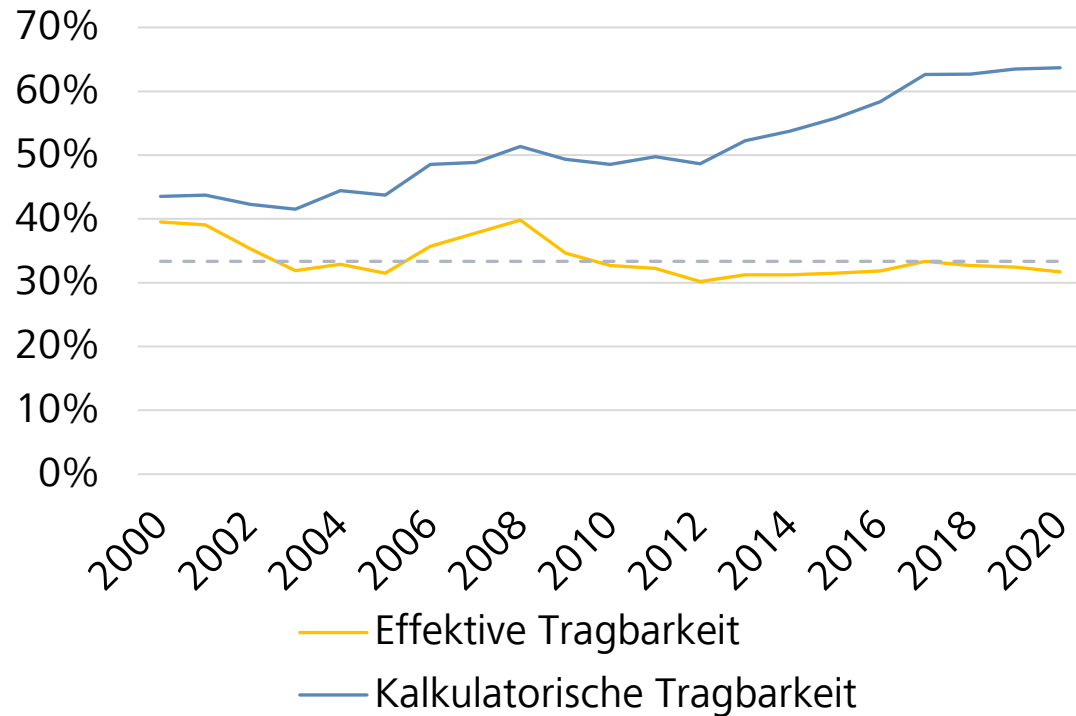
Erschwinglichkeit der Eigentumsobjekte (EFH und STWE) im Querschnitt

		2006								
		Einkommen								
		10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%
Preis	10%	7.0	5.1	4.2	3.6	3.2	2.8	2.4	2.1	1.6
	20%	9.3	6.8	5.6	4.8	4.2	3.7	3.2	2.7	2.2
	30%	10.7	7.8	6.4	5.5	4.8	4.2	3.7	3.2	2.5
	40%	12.6	9.2	7.5	6.4	5.7	5.0	4.3	3.7	3.0
	50%	14.0	10.2	8.3	7.1	6.3	5.5	4.8	4.1	3.3
	60%	15.8	11.5	9.4	8.1	7.2	6.2	5.4	4.7	3.7
	70%	18.1	13.2	10.8	9.3	8.2	7.2	6.2	5.3	4.3
	80%	21.4	15.6	12.8	11.0	9.7	8.4	7.4	6.3	5.0
	90%	28.8	21.0	17.2	14.8	13.1	11.4	9.9	8.5	6.8

		2020								
		Einkommen								
		10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%
Preis	10%	8.8	6.3	5.1	4.3	3.7	3.2	2.8	2.3	1.8
	20%	12.1	8.7	6.9	5.9	5.1	4.3	3.8	3.2	2.5
	30%	14.4	10.3	8.3	7.0	6.1	5.2	4.5	3.8	3.0
	40%	16.7	12.0	9.6	8.2	7.1	6.0	5.2	4.4	3.5
	50%	19.1	13.7	10.9	9.3	8.0	6.8	5.9	5.0	4.0
	60%	21.5	15.4	12.3	10.5	9.1	7.7	6.7	5.7	4.5
	70%	25.1	18.0	14.4	12.3	10.6	9.0	7.8	6.6	5.2
	80%	29.8	21.3	17.1	14.5	12.5	10.7	9.3	7.9	6.2
	90%	37.7	27.0	21.6	18.4	15.9	13.5	11.7	9.9	7.8

Tragbarkeit (HAI 2)

Effektive und kalkulatorische Tragbarkeit des typischen EFH (rechts) und STWE (links),
Annahmen: 80% Belehnung, 5% kalkulatorischer Zins, je 1% für Rückstellung und Amortisation



Effektive Tragbarkeit der Eigentumsobjekte (EFH und STWE) im Querschnitt

		2006								
		Einkommen								
		10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%
Preis	10%	30%	22%	18%	16%	14%	12%	10%	9%	7%
	20%	41%	30%	24%	21%	18%	16%	14%	12%	10%
	30%	47%	34%	28%	24%	21%	18%	16%	14%	11%
	40%	55%	40%	33%	28%	25%	22%	19%	16%	13%
	50%	61%	44%	36%	31%	28%	24%	21%	18%	14%
	60%	69%	50%	41%	35%	31%	27%	24%	20%	16%
	70%	79%	58%	47%	41%	36%	31%	27%	23%	19%
	80%	93%	68%	56%	48%	42%	37%	32%	28%	22%
	90%	126%	92%	75%	64%	57%	50%	43%	37%	30%

		2020								
		Einkommen								
		10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%
Preis	10%	26%	19%	15%	13%	11%	9%	8%	7%	5%
	20%	36%	26%	20%	17%	15%	13%	11%	9%	7%
	30%	43%	30%	24%	21%	18%	15%	13%	11%	9%
	40%	49%	35%	28%	24%	21%	18%	15%	13%	10%
	50%	56%	40%	32%	27%	24%	20%	18%	15%	12%
	60%	63%	45%	36%	31%	27%	23%	20%	17%	13%
	70%	74%	53%	42%	36%	31%	27%	23%	20%	15%
	80%	88%	63%	50%	43%	37%	31%	27%	23%	18%
	90%	111%	80%	64%	54%	47%	40%	35%	29%	23%

Kalkulatorische Tragbarkeit der Eigentumsobjekte (EFH und STWE) im Querschnitt

		2006								
		Einkommen								
		10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%
Preis	10%	41%	30%	25%	21%	19%	16%	14%	12%	10%
	20%	55%	40%	33%	28%	25%	22%	19%	16%	13%
	30%	63%	46%	38%	32%	29%	25%	22%	19%	15%
	40%	75%	54%	44%	38%	33%	29%	26%	22%	18%
	50%	83%	60%	49%	42%	37%	33%	28%	24%	19%
	60%	94%	68%	56%	48%	42%	37%	32%	28%	22%
	70%	108%	78%	64%	55%	49%	42%	37%	32%	25%
	80%	127%	93%	76%	65%	57%	50%	44%	37%	30%
	90%	171%	125%	102%	88%	77%	67%	59%	50%	40%

		2020								
		Einkommen								
		10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%
Preis	10%	52%	38%	30%	26%	22%	19%	16%	14%	11%
	20%	72%	51%	41%	35%	30%	26%	22%	19%	15%
	30%	86%	61%	49%	42%	36%	31%	27%	23%	18%
	40%	99%	71%	57%	49%	42%	36%	31%	26%	21%
	50%	113%	81%	65%	55%	48%	41%	35%	30%	24%
	60%	128%	91%	73%	62%	54%	46%	40%	34%	27%
	70%	149%	107%	85%	73%	63%	53%	46%	39%	31%
	80%	177%	127%	101%	86%	74%	63%	55%	47%	37%
	90%	224%	160%	128%	109%	94%	80%	70%	59%	46%

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.

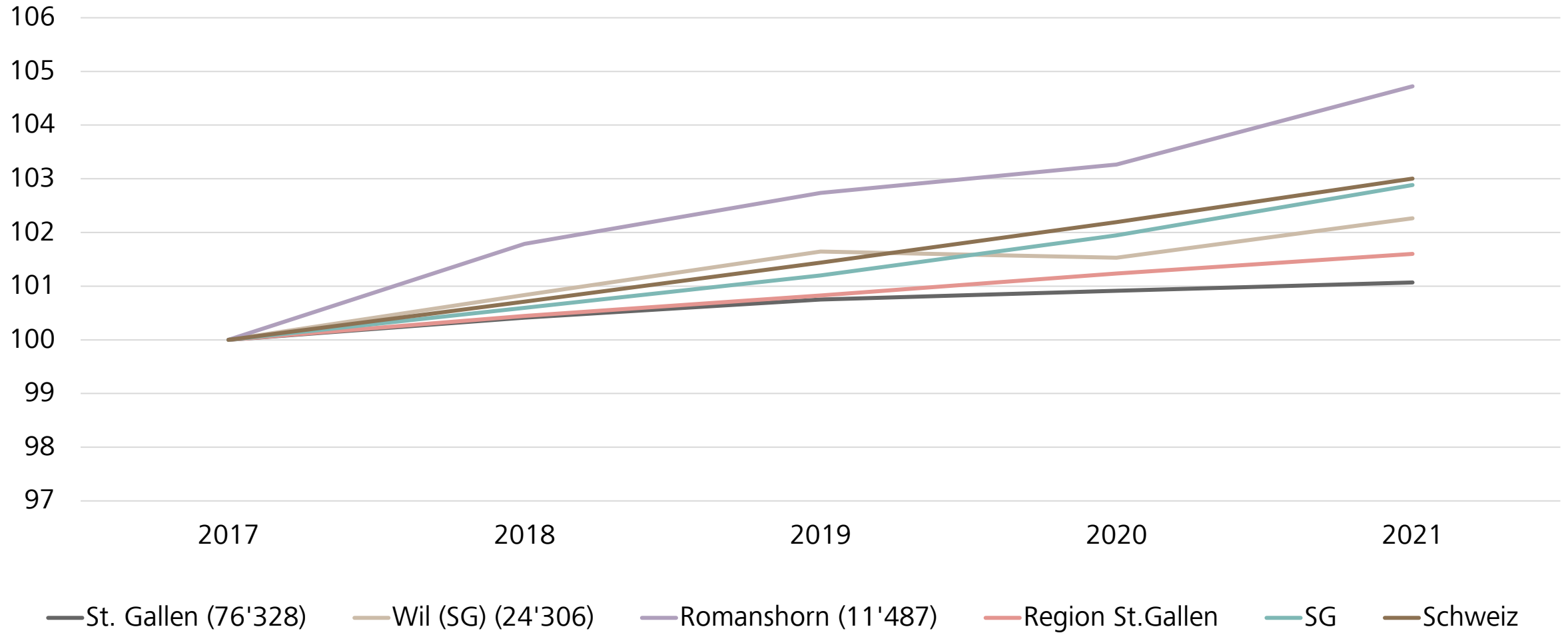
...und noch was: es gibt keinen Schweizer Immobilienmarkt

- Sondern eine Masse regionaler und kommunaler Teilmärkte mit stets unterschiedlichen Marktentwicklungen und auch unterschiedlichen sonstigen Ausprägungen.
- Zentrale Faktoren für die Qualifizierung kommunaler Märkte bilden Erreichbarkeit, Steuern, Mikrolageparameter sowie - immer wichtiger - die Verfügbarkeit von Bauland.
- Steuern und Erreichbarkeit korrelieren direkt mit Preisen oder Mieten.
- Was früher Peripherie war, ist heute schon bald mal Agglomeration.
- Verdichtung ist keine Allerweltlösung für die Knappheit, sondern im Gegenteil «suggestive Illusion».
- Wachstum geht nicht ohne Bodenverbrauch oder Einschnitte/Verzicht.

Immobilienmarkt St. Gallen

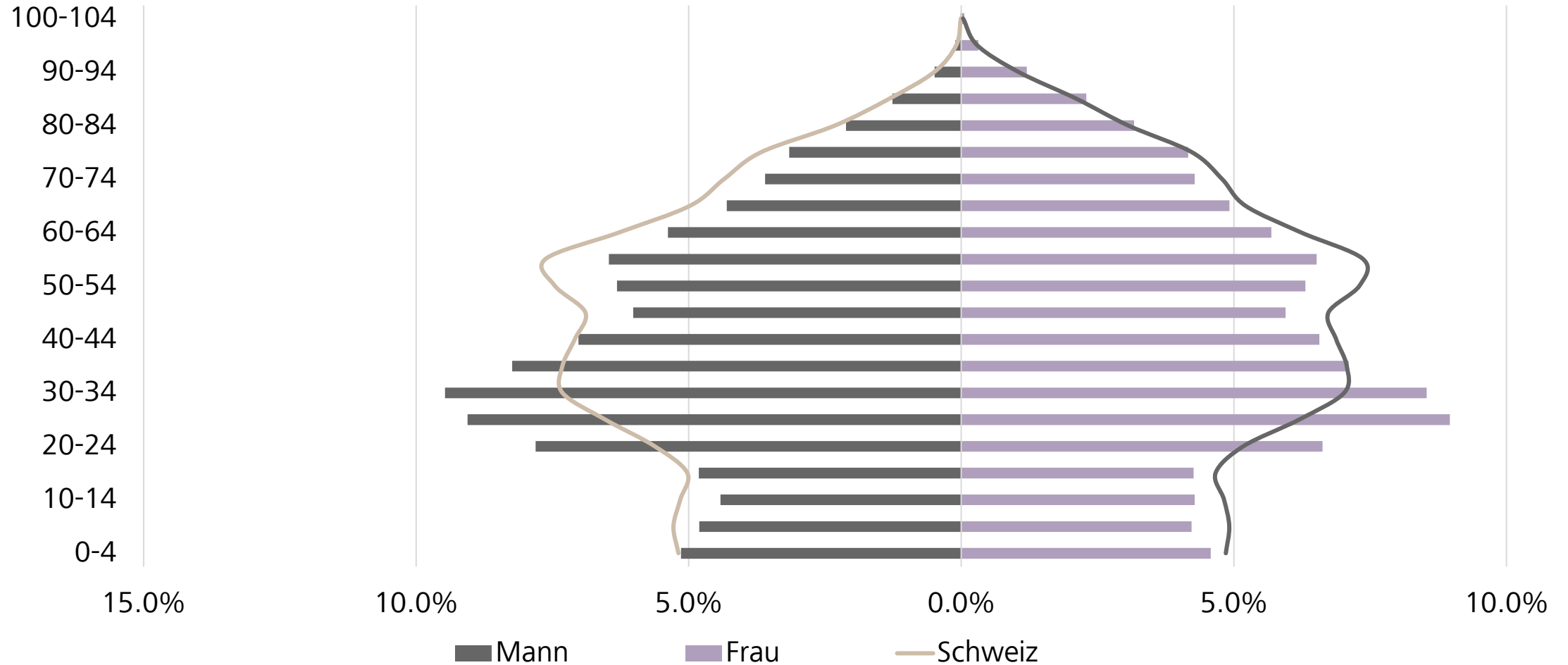
Bevölkerungsentwicklung indexiert

In der Legende ist die Anzahl Einwohner per 2021 in Klammern aufgeführt



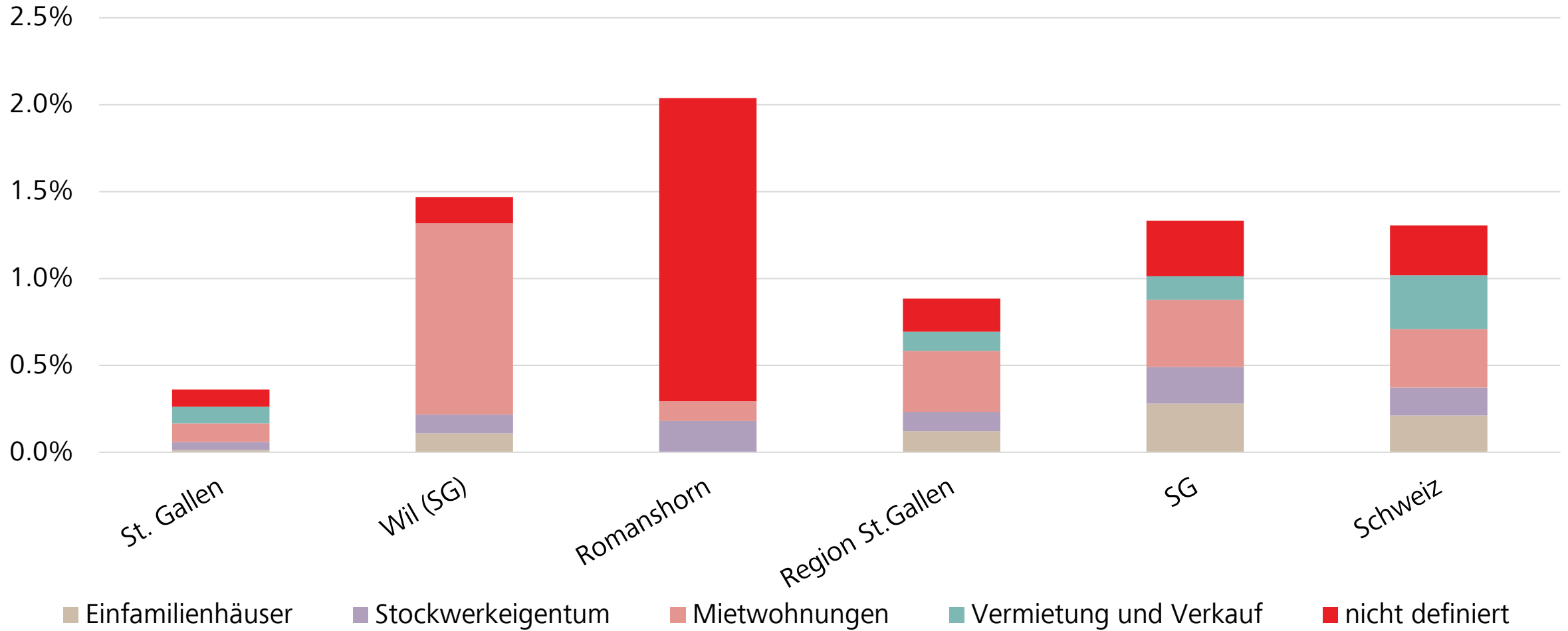
Bevölkerungsstruktur von St. Gallen, im Vergleich zur Schweiz

Alter in Jahren, Anteile an Gesamtbevölkerung in %, 2021



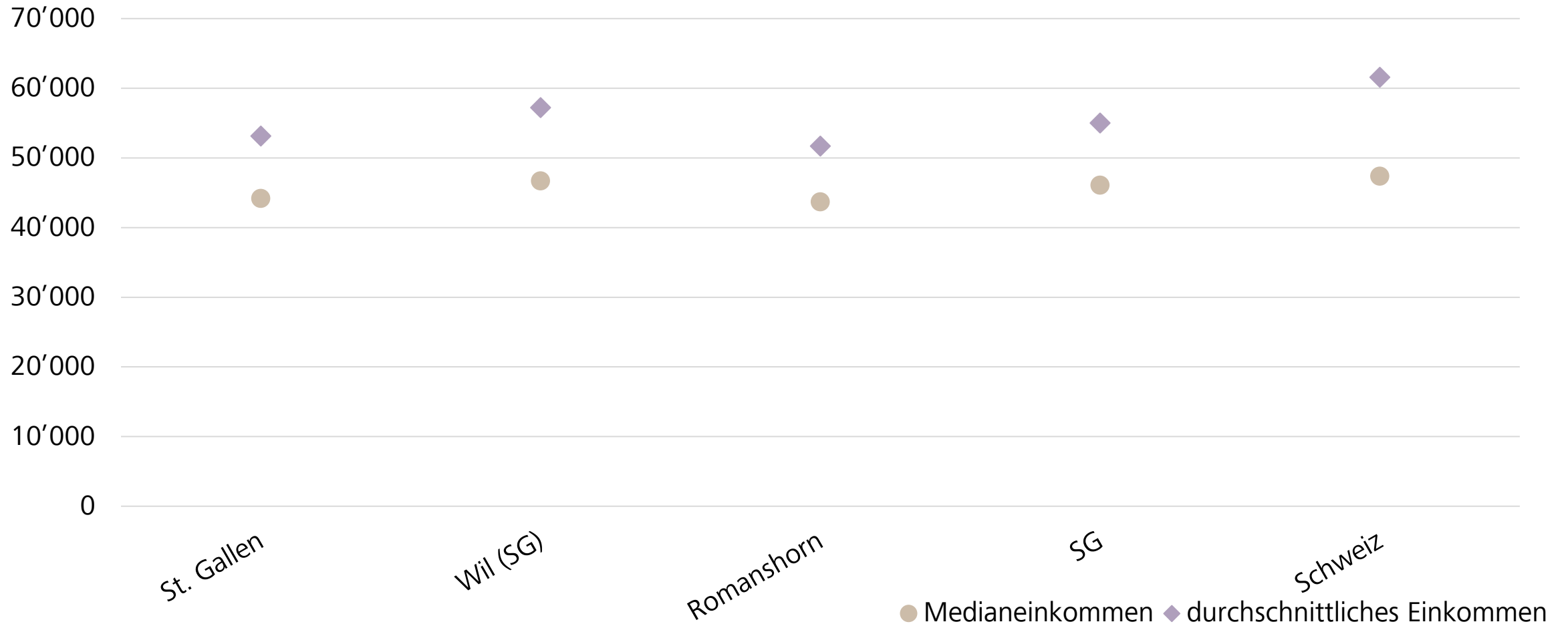
Baugesuche (Neubau)

Anzahl Wohneinheiten in % des Wohnungsbestandes, nach Segment, 1q21 - 4q21



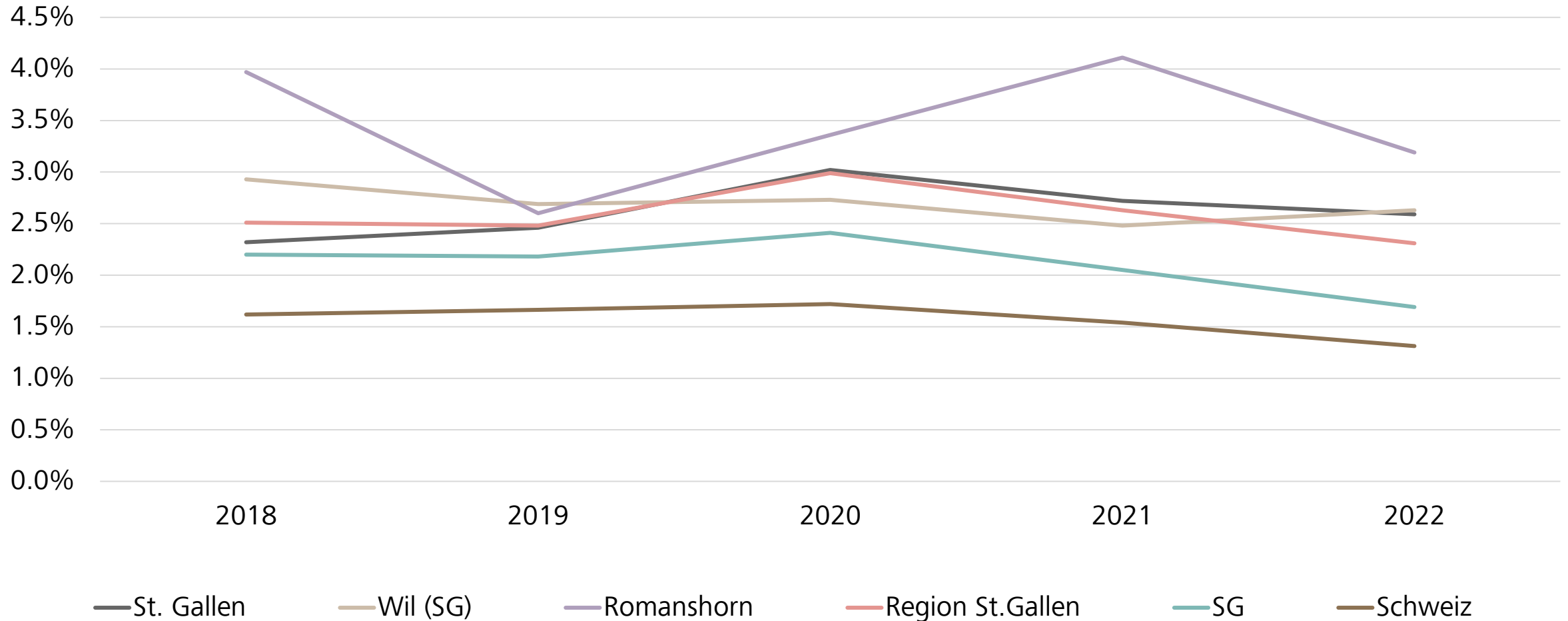
Steuerbares Einkommen gemäss direkter Bundessteuer

2018, in CHF



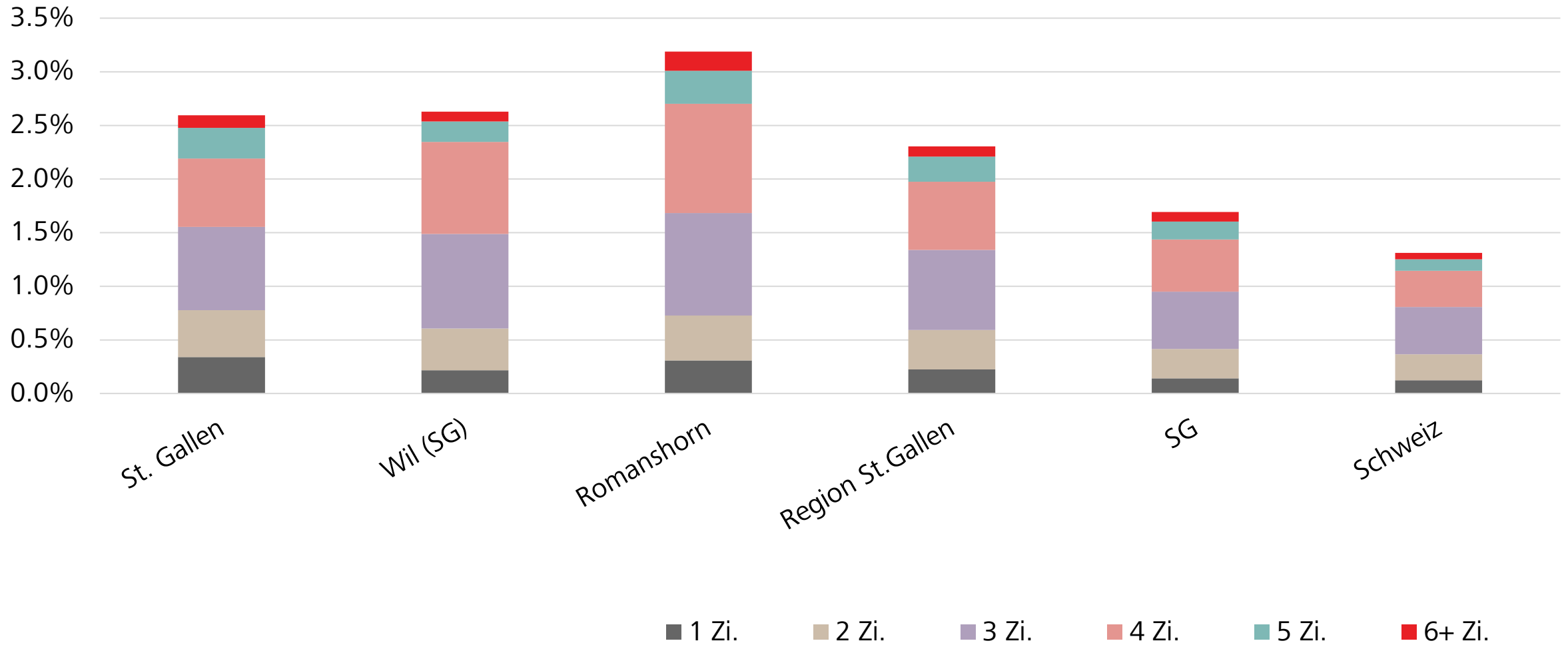
Entwicklung Leerwohnungsziffer

Anzahl leer stehende Wohneinheiten in % des Wohnungsbestandes, jeweils per 01. Juni



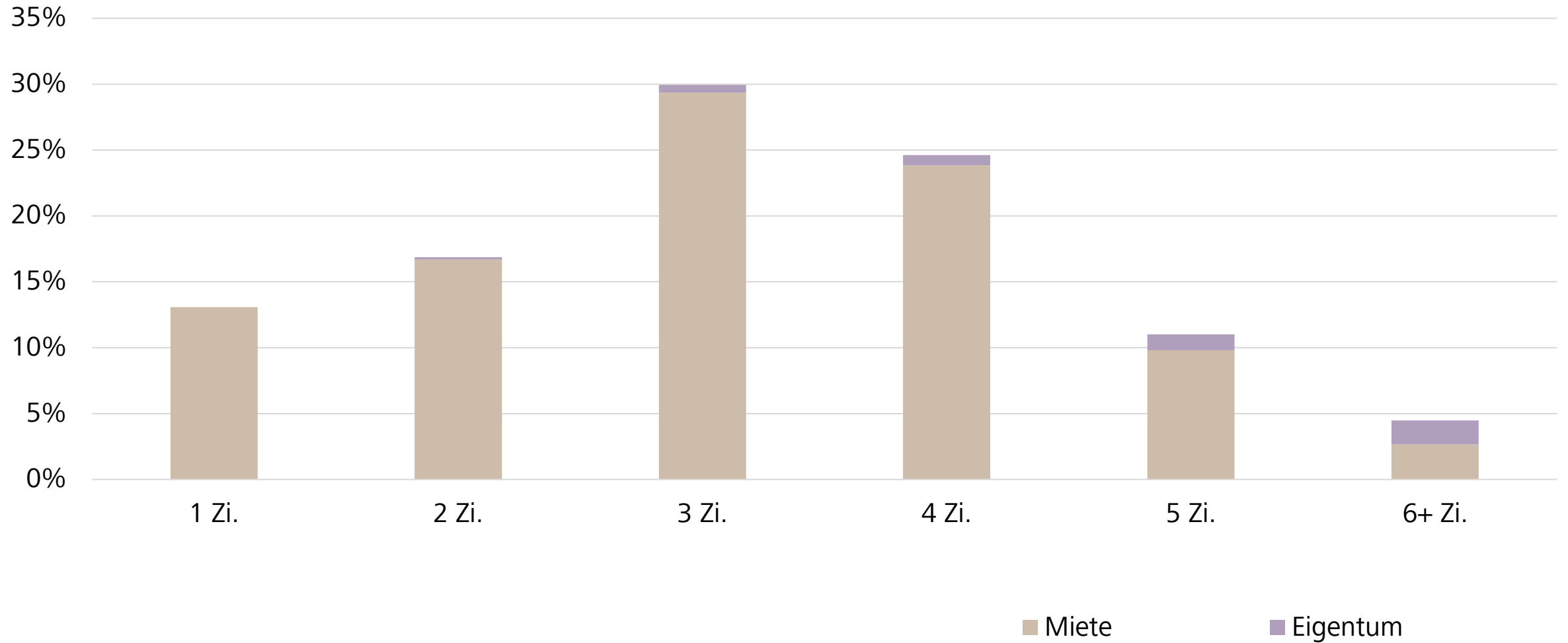
Leerwohnungsziffer nach Anzahl Zimmer

Anzahl leer stehende Wohneinheiten, nach Anzahl Zimmer in % des Wohnungsbestandes, 01.06.2022



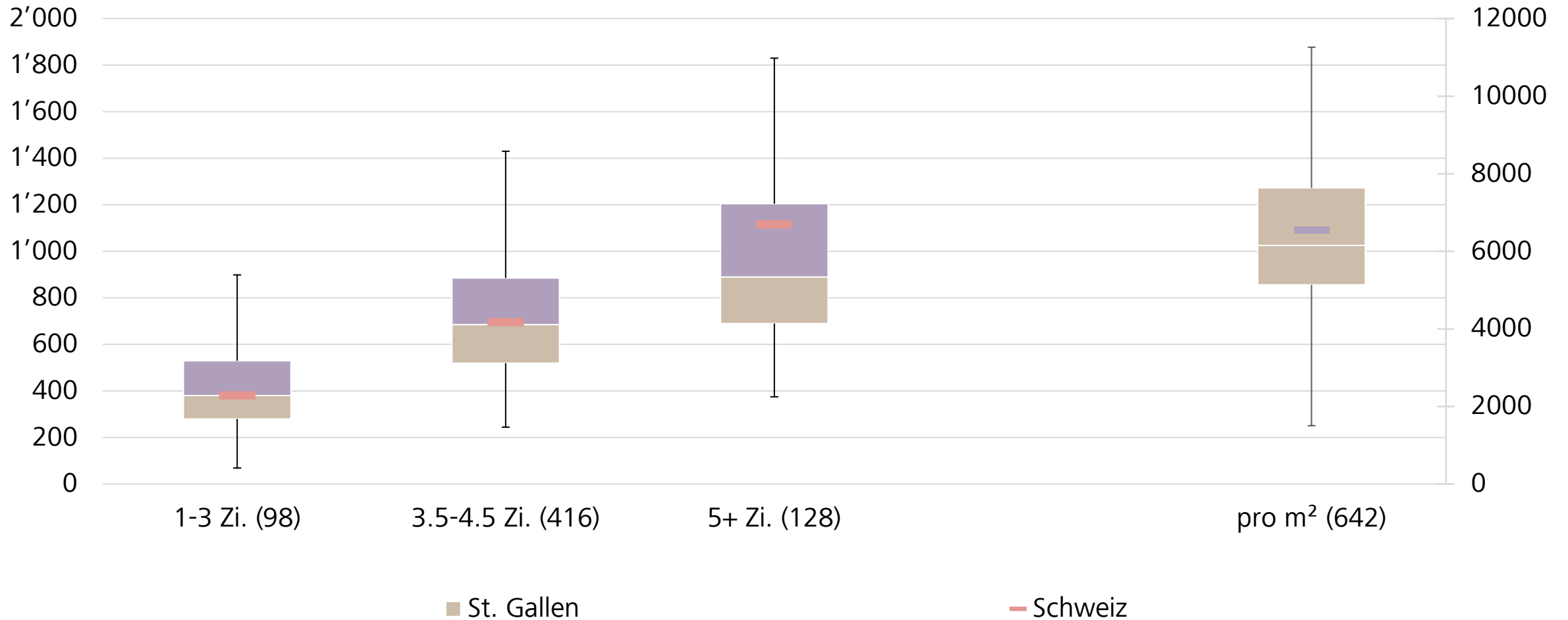
Anteil leer stehende Wohneinheiten in St. Gallen nach Anzahl Zimmer

Anzahl leer stehende Wohneinheiten in %, nach Anzahl Zimmer, 01.06.2022



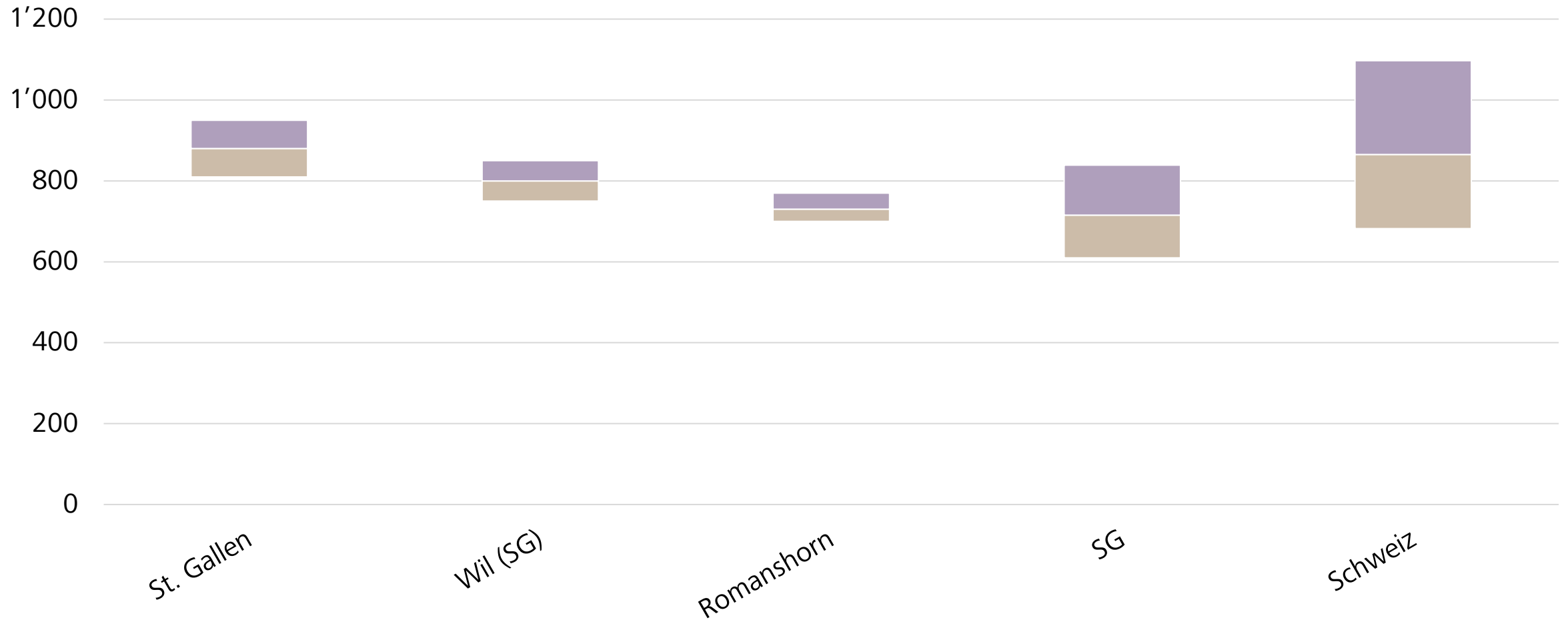
Angebotspreise Stockwerkeigentum in St. Gallen (Basis: Inserate)

Preisverteilung für STWE nach Anzahl Zimmern, in Tsd. CHF (linke Skala), Preisverteilung pro m² Wohnfläche in CHF (rechte Skala), Zeitperiode: 2017 - 2021, in Klammern: Anzahl berücksichtigte Inserate



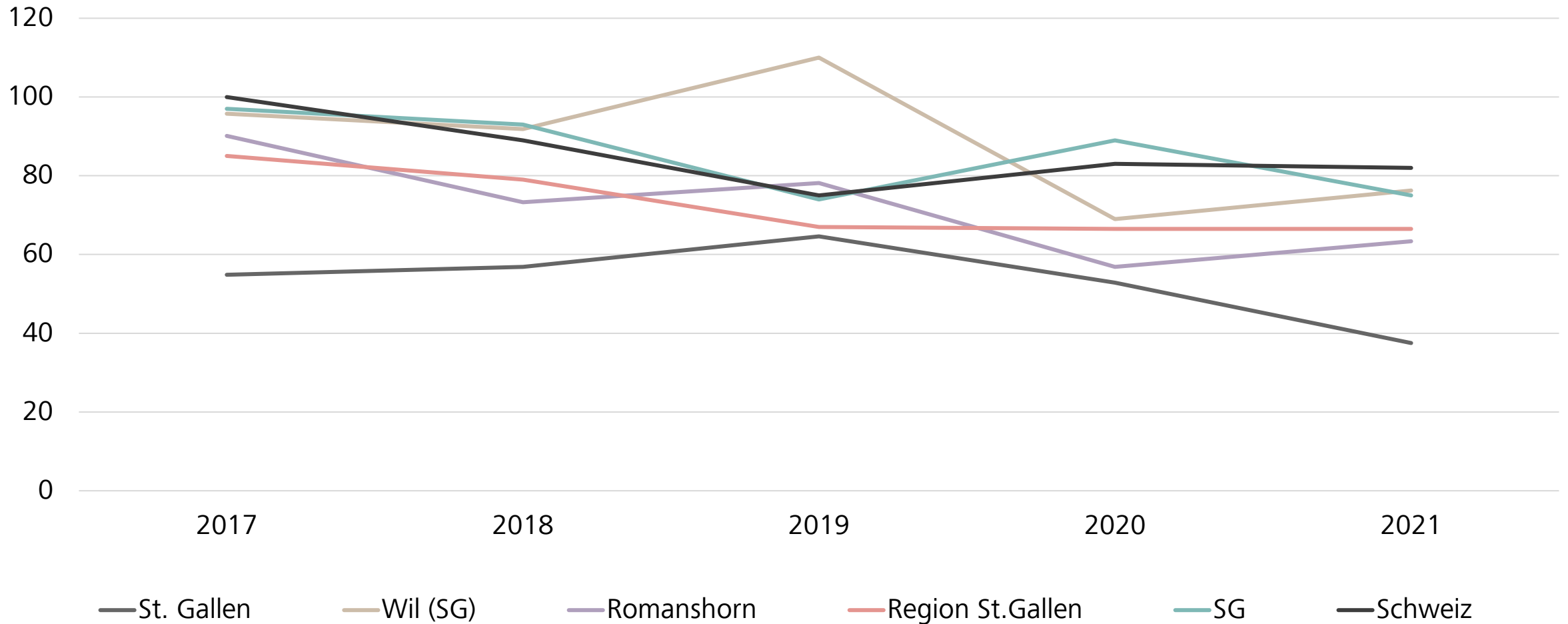
Transaktionspreise Stockwerkeigentum, in Tsd. CHF (Basis: Realisierte Preise)

Modellschätzung für eine typische 4-Zimmer Eigentumswohnung per 31.12.2021,
50%-Prognoseintervall



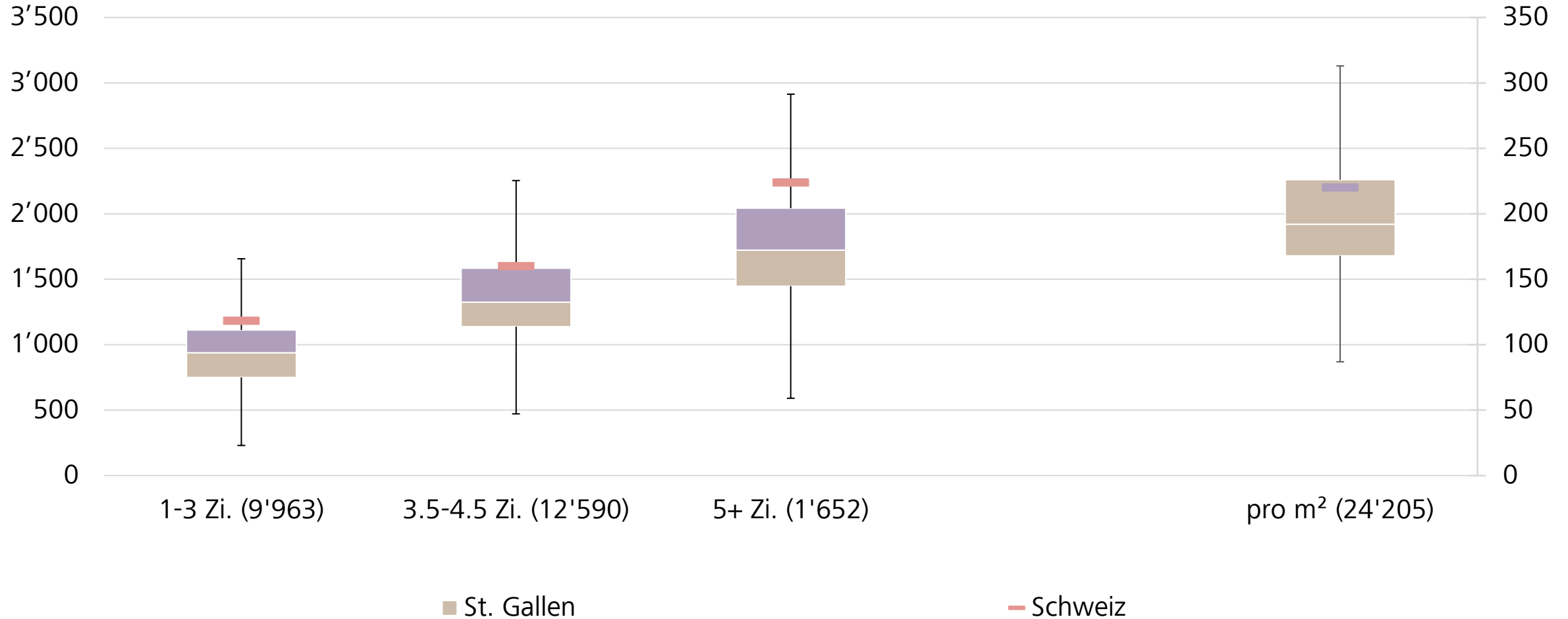
Entwicklung der Vermarktungsdauer von Stockwerkeigentum

Insertionsdauer eines Inserates im Internet, Median in Tagen



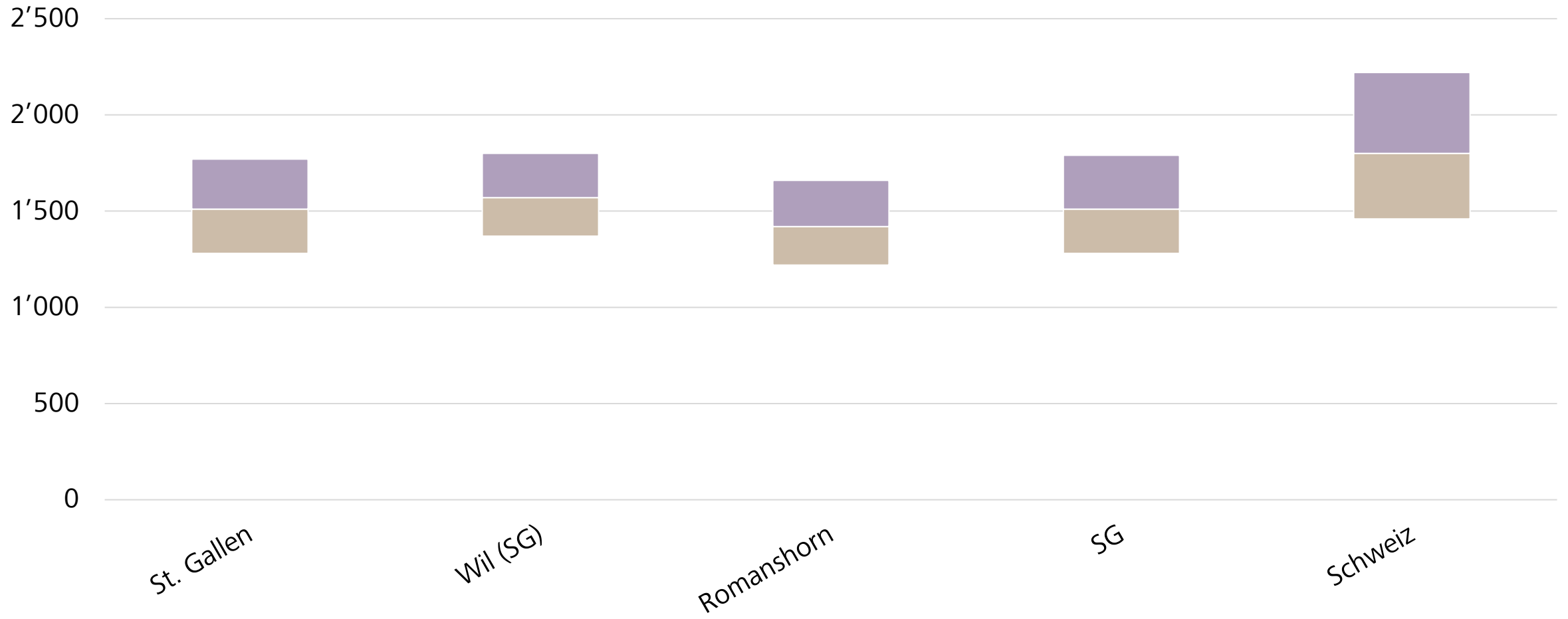
Angebotsmieten Mietwohnungen in St. Gallen (Basis: Inserate)

Verteilung Nettomietzins/Monat nach Anzahl Zimmern in CHF (linke Skala), Nettomietzins/Jahr pro m² Nettowohnfläche in CHF (rechte Skala), Zeitperiode: 2017 - 2021, in Klammern: Anzahl berücksichtigte Inserate



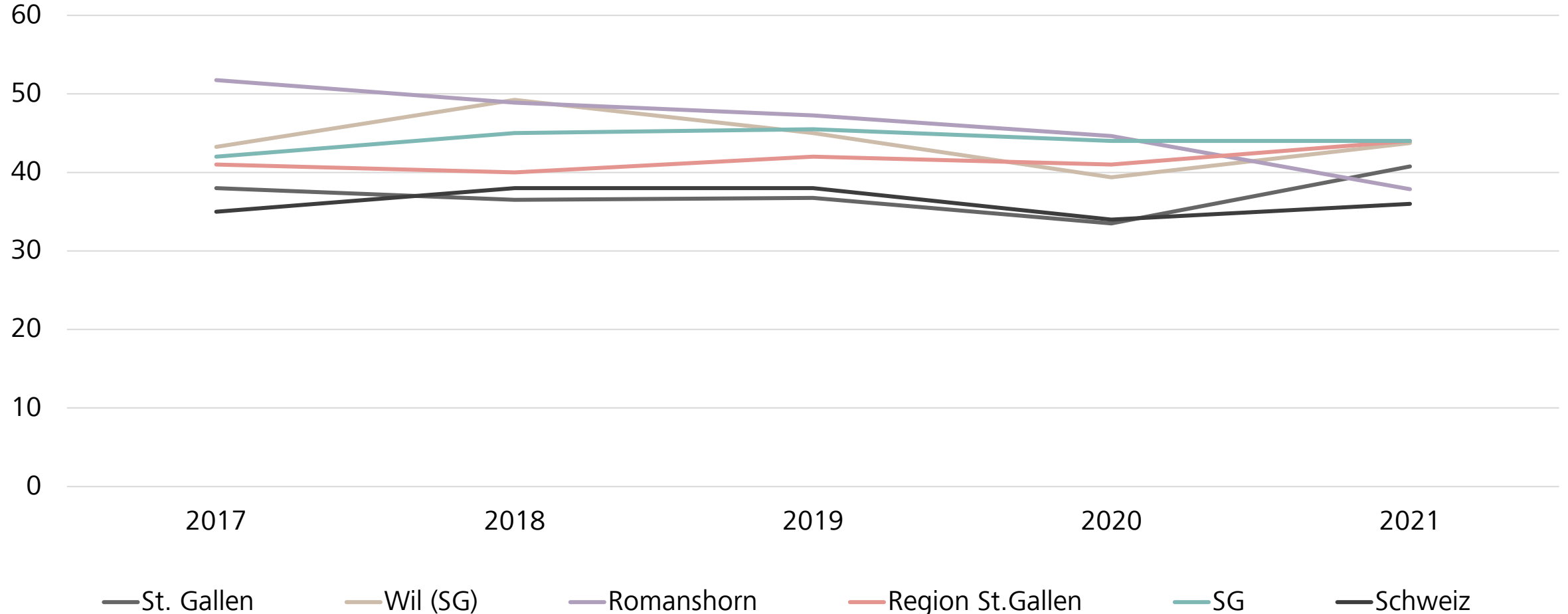
Modellierte Angebotsmieten (Basis: Inserate)

Modellschätzung für eine typische 4-Zimmer Mietwohnung, Nettomiete pro Monat, in CHF, 31.12.2021, 50%-Prognoseintervall



Entwicklung der Vermarktungsdauer von Mietwohnungen

Insertionsdauer eines Inserates im Internet, Median in Tagen



Danke!
