

**RAIFFEISEN**

# Immobilienausblick für Unternehmer/innen

## Wohneigentum, die bessere Aktie?

Raiffeisen Economic Research | 13.11.2024



# Agenda

- 1. Mietwohnungsmarkt**
- 2. Wohneigentum**
- 3. Fokus: Ist Wohneigentum die bessere Aktie?**
- 4. Verkaufsflächen**
- 5. Abschluss**

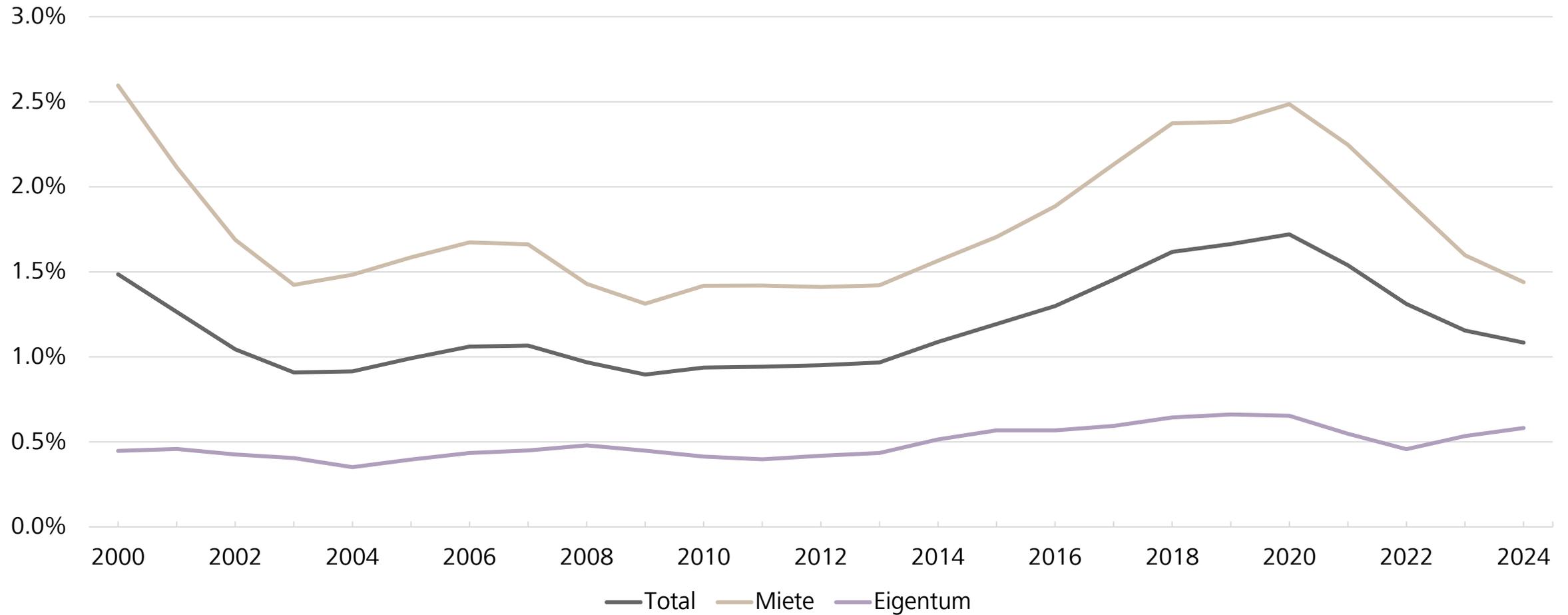
---

# Spürbare Ausweicheffekte der Mieter

---

# Leerwohnungsziffer

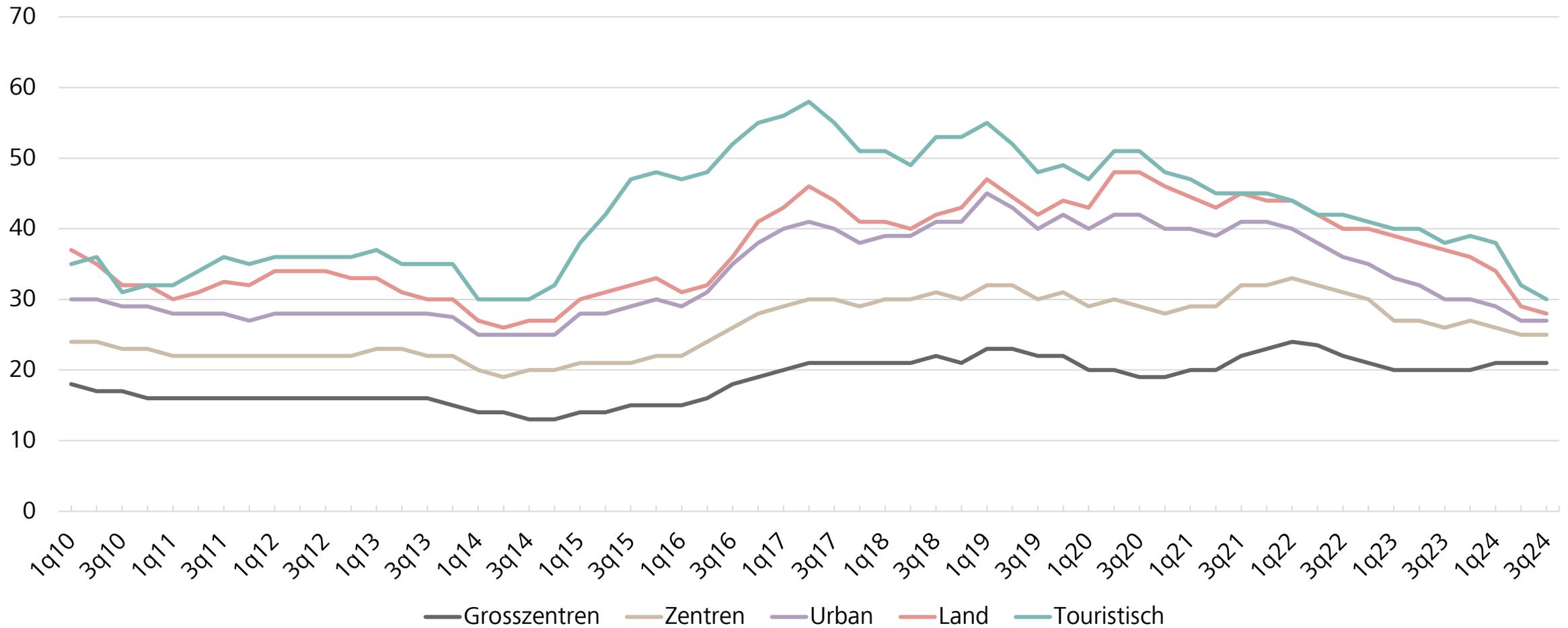
Leere Wohnungen in % des Wohnungsbestandes, total und nach Segment



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

# Vermarktungsdauer

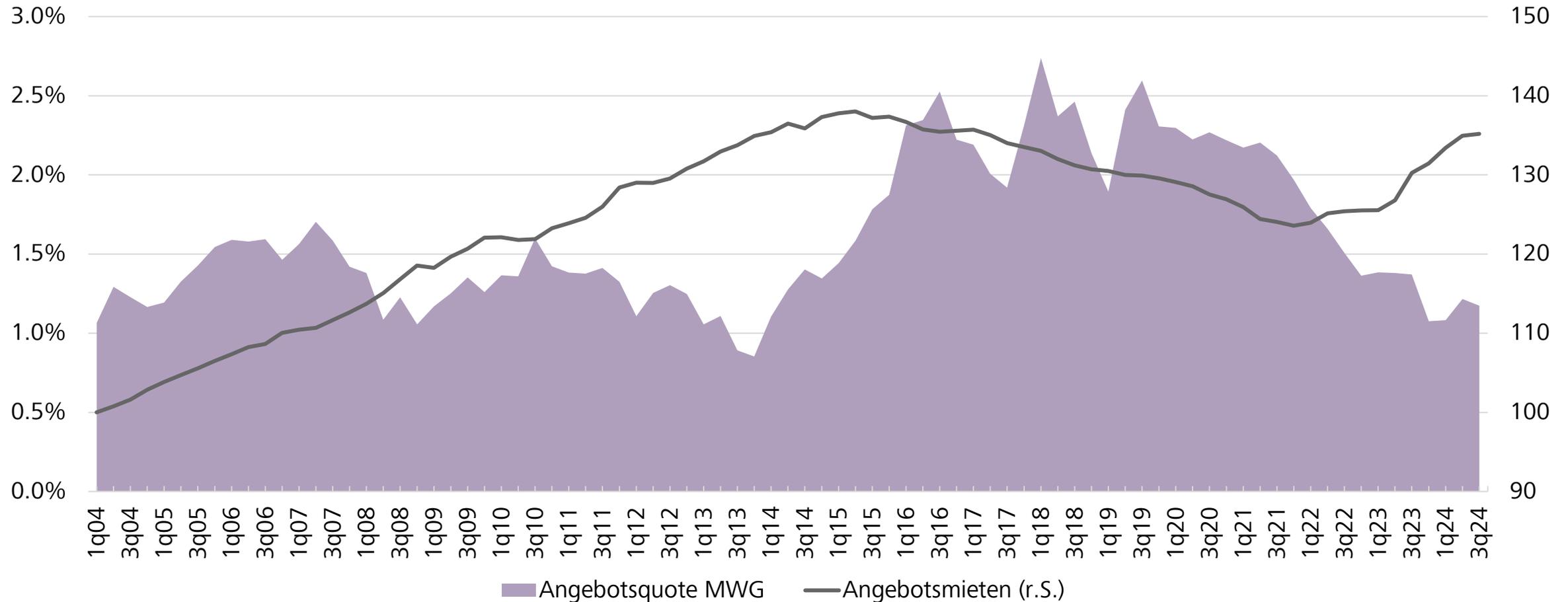
Insertionsdauer von Onlineinseraten für Mietwohnungen, Median in Tagen



Quelle: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

# Mieten und Angebot

Angebotsquote von Mietwohnungen und indexierte Angebotsmieten (r.S.), 100 = 1q04



Quelle: Meta-Sys, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

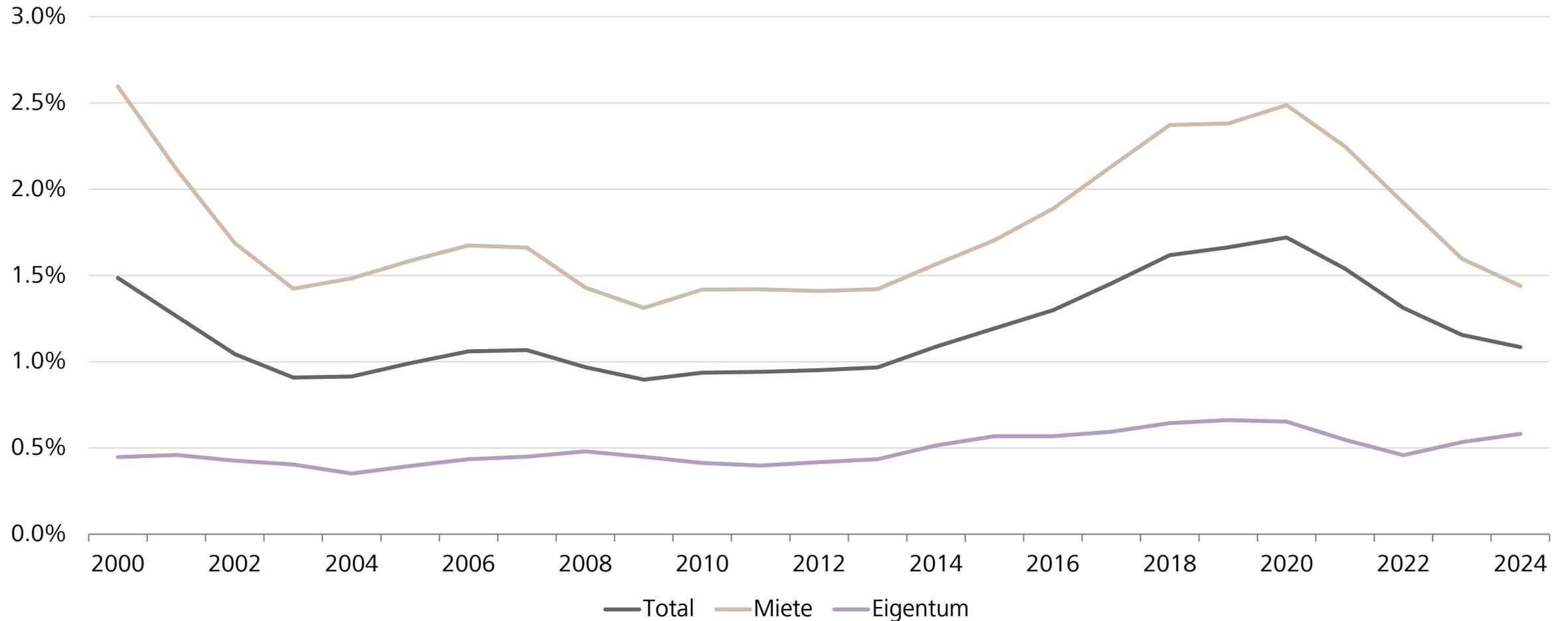
---

# Eigenheimmarkt: Vorübergehend mehr Auswahl

---

# Leerwohnungsziffer

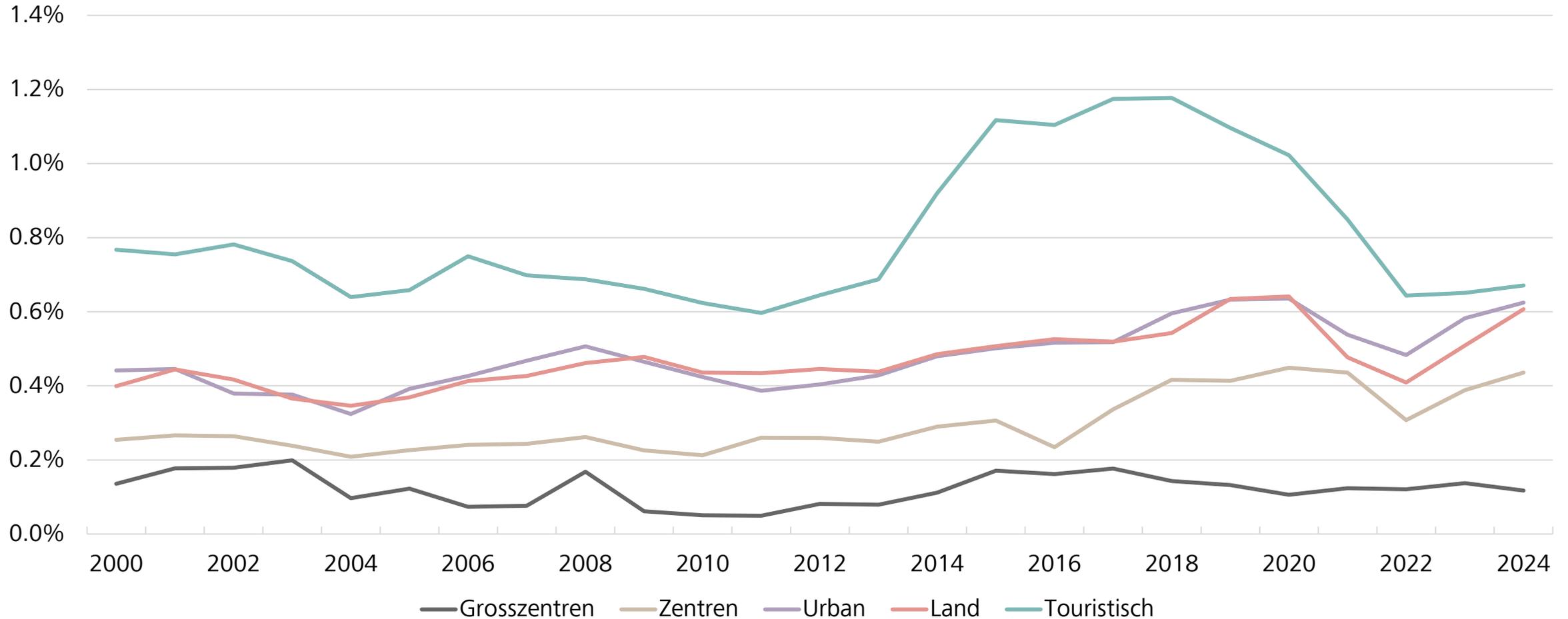
Leere Wohnungen in % des Wohnungsbestandes, total und nach Segment



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

# Leere Eigentumsobjekte

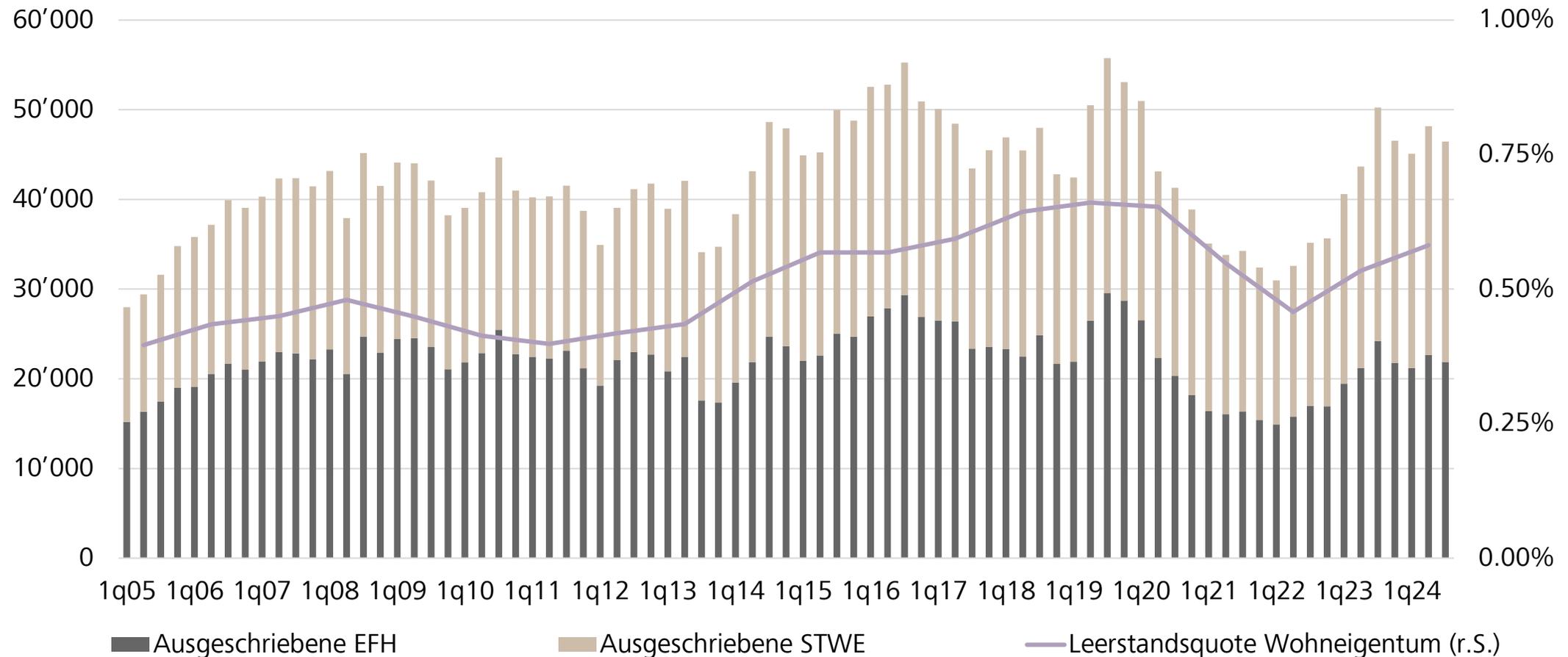
Leerwohnungsziffer für Eigentumsobjekte nach Gemeindetyp, in %



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

# Angebot

Anzahl online zum Verkauf ausgeschriebene Eigentumsobjekte nach Segment am letzten Tag des Quartals und Leerwohnungsziffer für Eigentumsobjekte



Quelle: BFS, Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

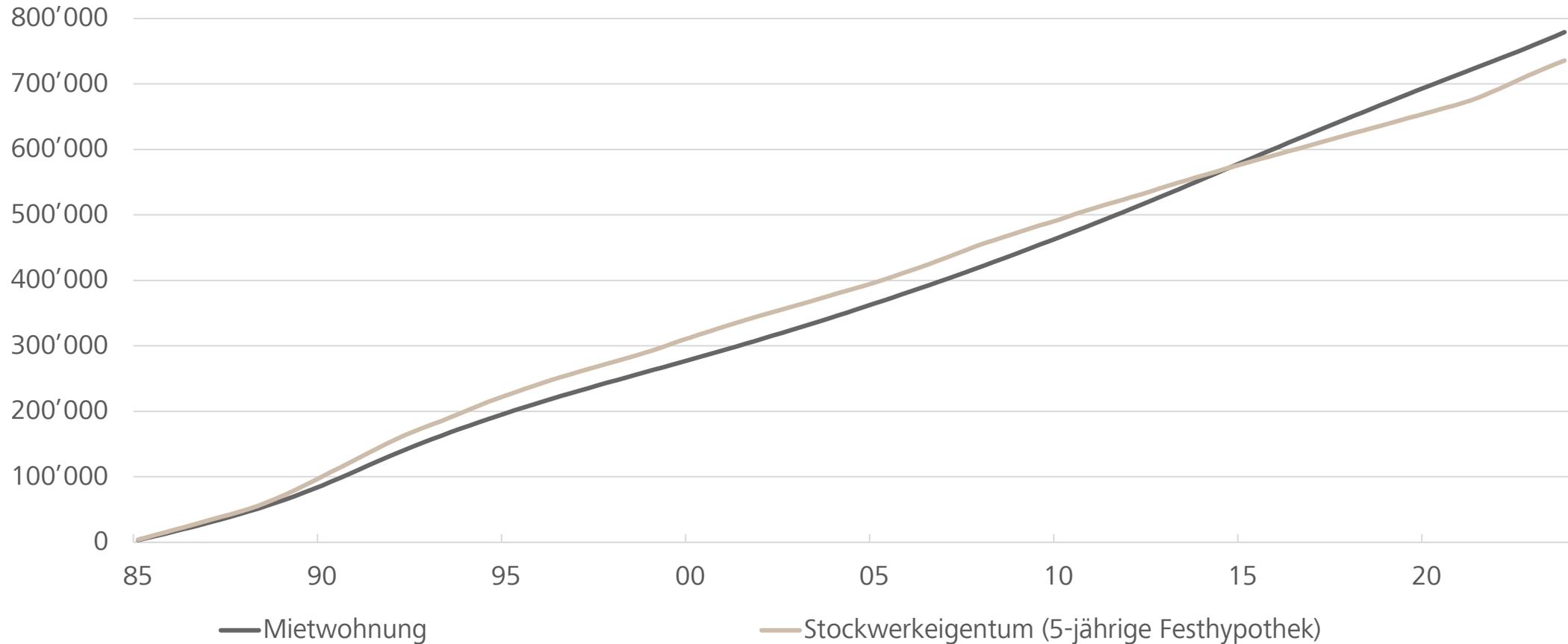
---

Ist Wohneigentum die  
bessere Aktie?

---

# Wohnkostenkonvergenz beider Wohnformen

Kumulierte Wohnkosten einer 4-Zimmerwohnung mit 100m<sup>2</sup> Wohnfläche, für Neuerwerber von Wohneigentum bzw. für Neumieter (netto), nach Jahr



Quelle: Meta-Sys, SRED, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

# Renditekalkulation beim Wohneigentum

## Berücksichtigte Faktoren

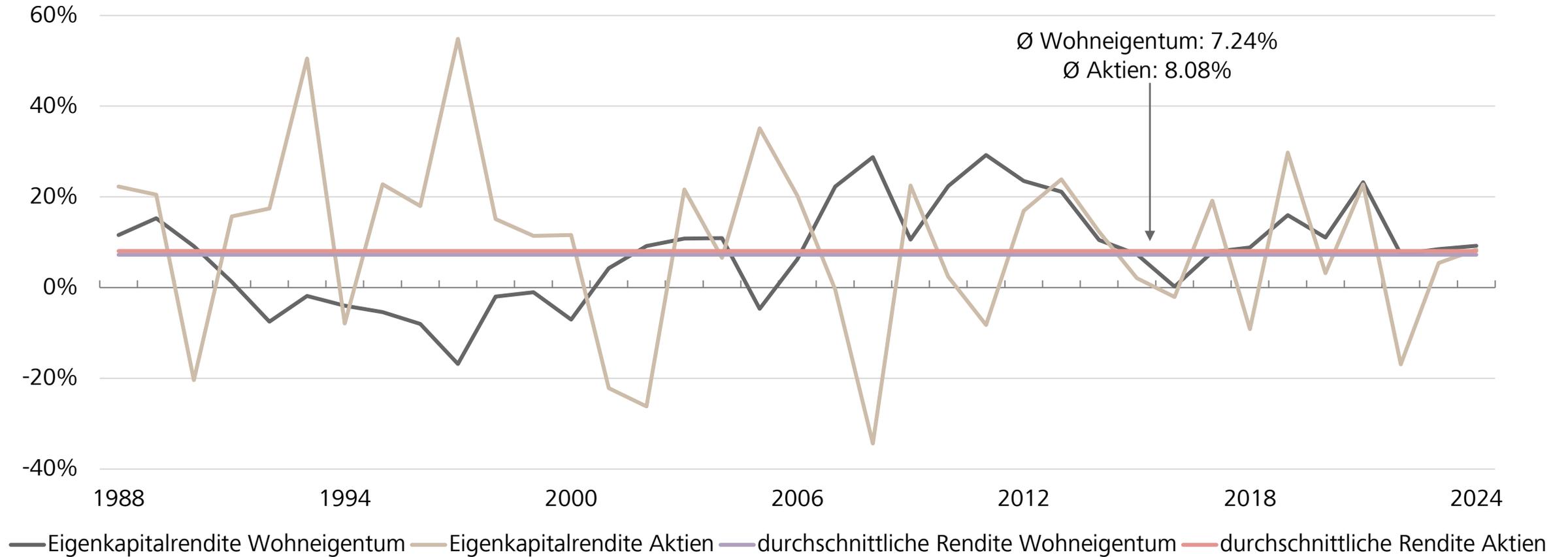
+ eingesparte Miete  
- Zinskosten der Hypothek  
- Unterhaltskosten  
+/- Effekt Wohneigentum auf Einkommenssteuern  
+/- Wertveränderung der Immobilie  
+/- Veränderung latente Grundstücksgewinnsteuer  
= ökonomischer Profit

+ Immobilienpreis zum aktuellen Marktwert  
- ausstehende Hypothekarschulden  
- latente Grundstücksgewinnsteuer  
= gebundenes Eigenkapital

$$\frac{\text{Ökonomischer Profit}}{\text{Gebundenes Eigenkapital}} = \text{Eigenkapitalrendite Wohneigentum}$$

# Renditevergleich Aktien / Wohneigentum

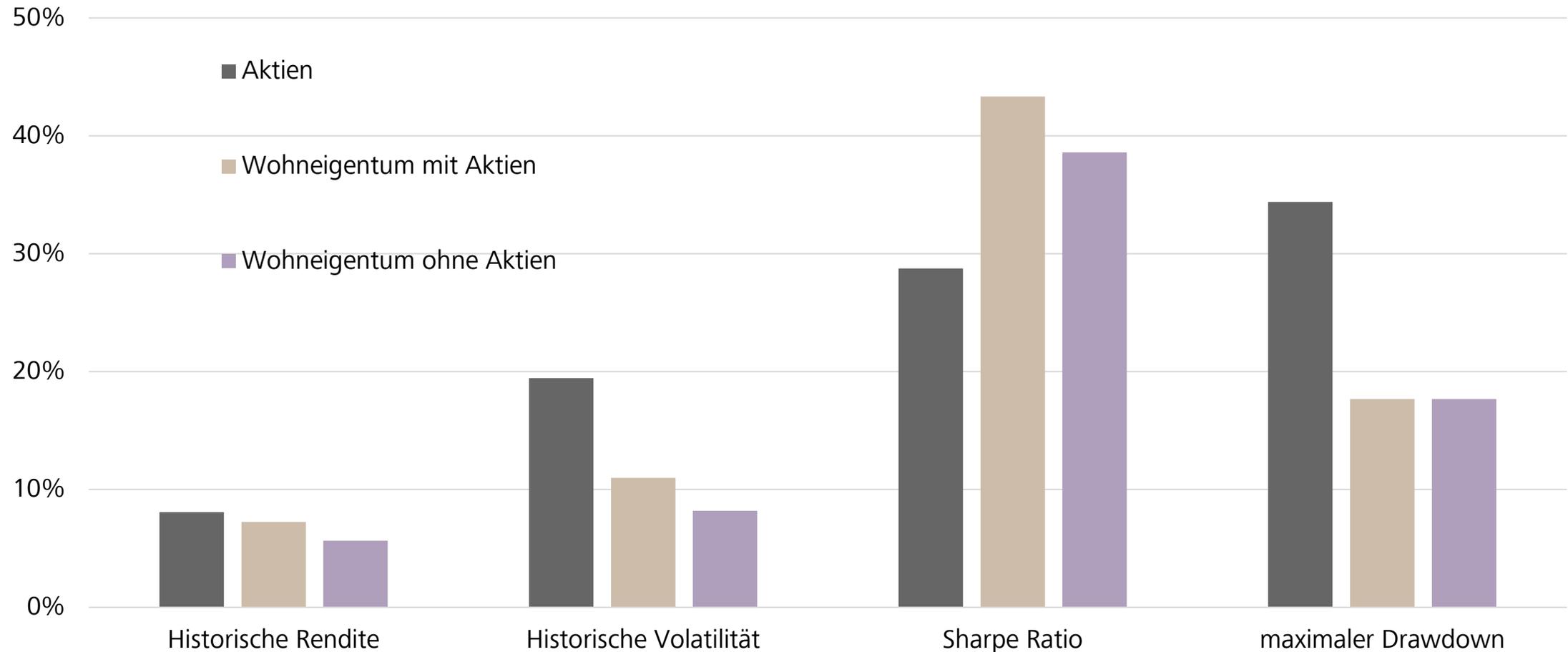
Jährliche Rendite, Aktienportfolio: Swiss Performance Index (SPI)



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

# Risiko und Rendite im Vergleich

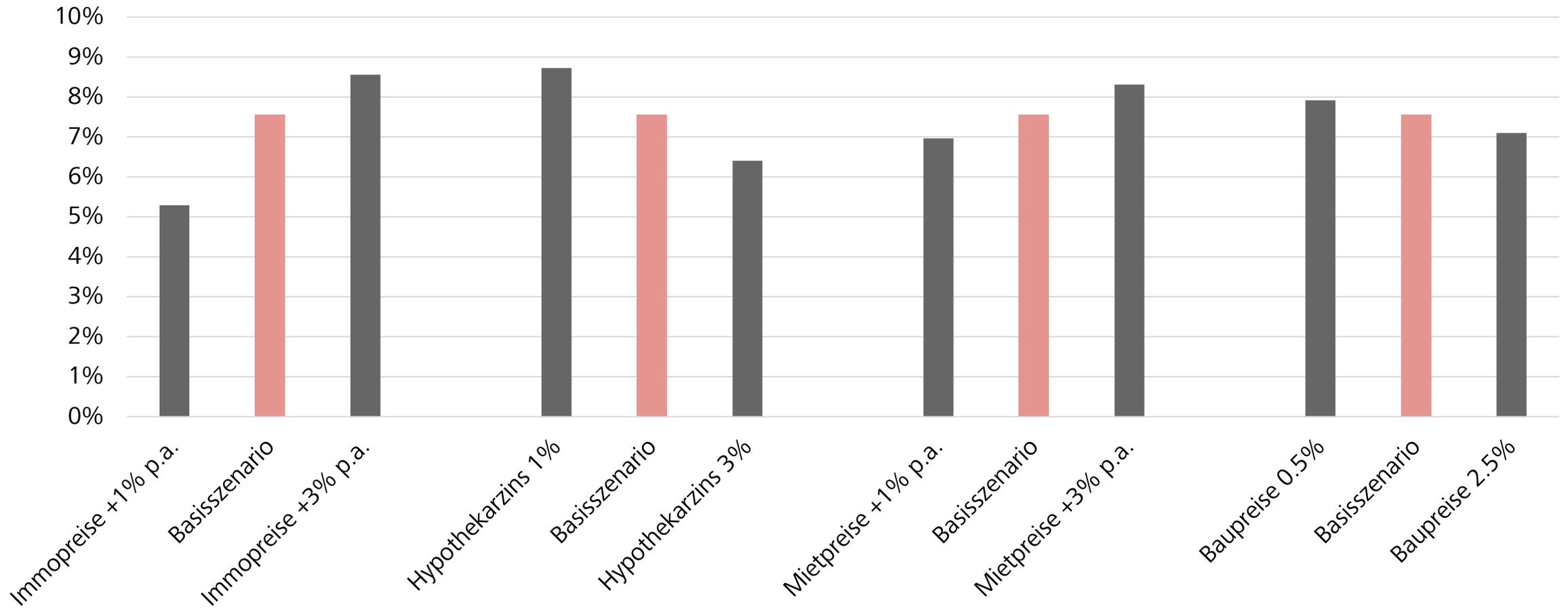
Kennzahlen über die Periode von 1988 bis heute



Quelle: BFS, Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

# Künftig erwartete Renditen inklusive Sensitivitätsanalyse

Rendite bei vom Basisszenario abweichenden Annahmen



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

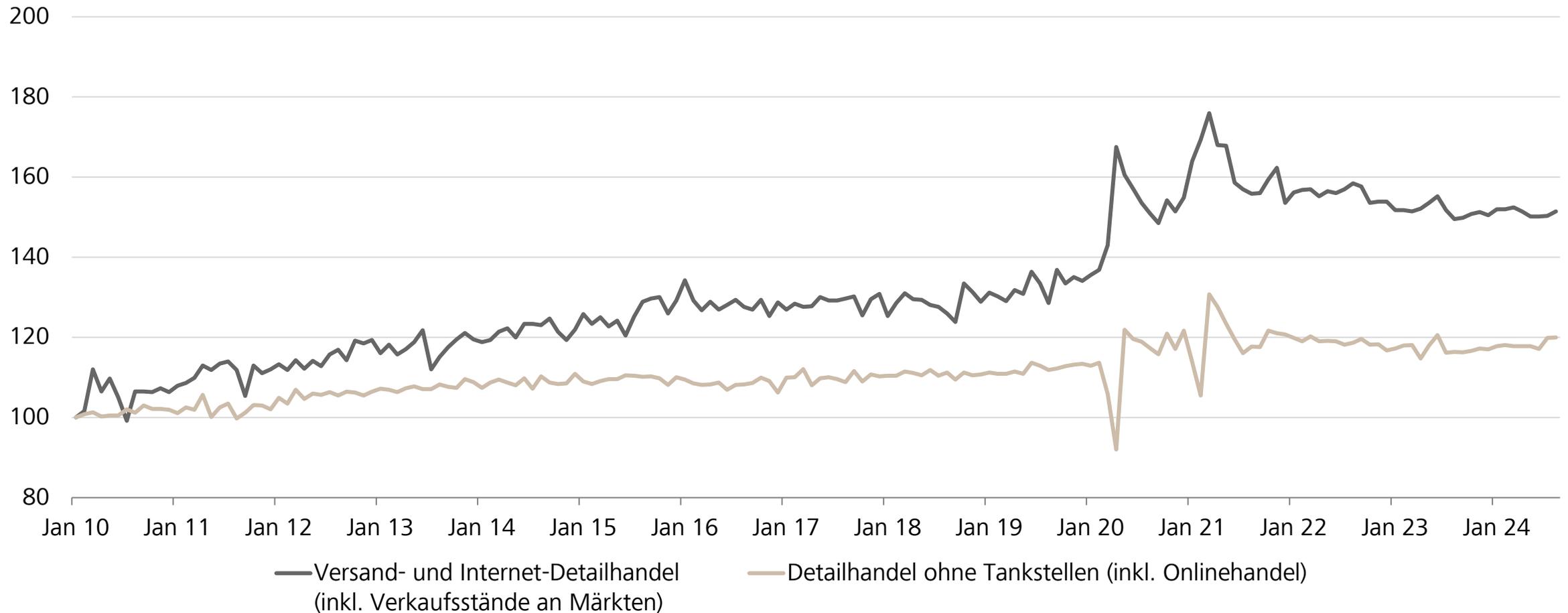
---

# Verkaufsflächen

---

# Umsätze im Detailhandel

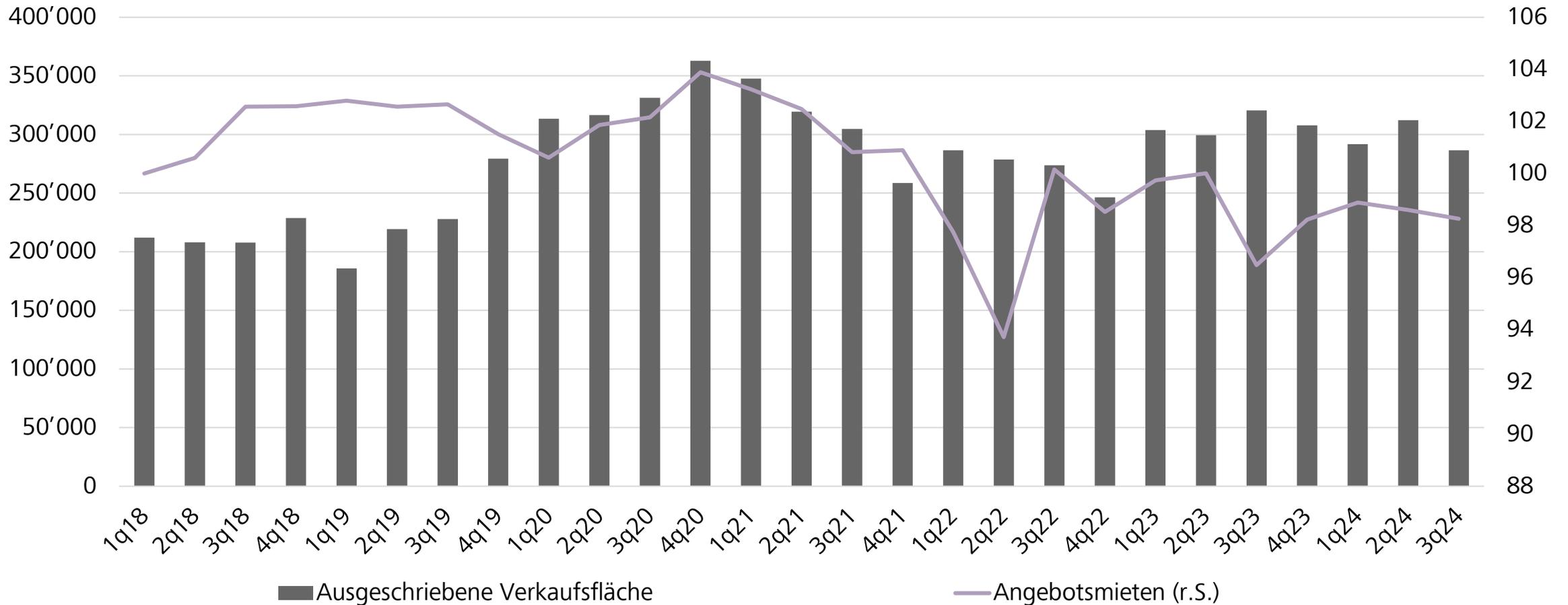
Monatlich, saisonbereinigt, real, indexiert, 100 = Januar 2010



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

# Mieten und Angebot

Online zur Vermietung ausgeschriebene, reine Retailflächen in m<sup>2</sup> und indexierte Angebotsmieten, 100 = 1q18



Quelle: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

# Fragen

# Vielen Dank

**Fredy Hasenmaile**  
Chefökonom Raiffeisen Schweiz

**Michel Fleury**  
Ökonom

**Francis Schwartz**  
Ökonom

# Wichtige rechtliche Hinweise

## Kein Angebot

Die in dieser Publikation 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. Diese Publikation stellt kein Kotierungsinserat und keinen Emissionsprospekt gem. Art. 652a bzw. Art. 1156 OR dar. Die alleine massgeblichen vollständigen Bedingungen sowie die ausführlichen Risikohinweise zu diesen Produkten sind im entsprechenden Kotierungsprospekt enthalten. Aufgrund gesetzlicher Beschränkungen in einzelnen Staaten richten sich diese Informationen nicht an Personen mit Nationalität oder Wohnsitz eines Staates, in welchem die Zulassung von den in dieser Publikation beschriebenen Produkten beschränkt ist. Diese Publikation ist weder dazu bestimmt, dem Anwender eine Anlageberatung zukommen zu lassen, noch ihn bei Investmententscheidungen zu unterstützen. Investitionen in die hier beschriebenen Anlagen sollten nur getätigt werden, nachdem eine entsprechende Kundenberatung stattgefunden hat, und/oder die rechtsverbindlichen Verkaufsprospekte studiert wurden. Entscheide, welche aufgrund der vorliegenden Publikation getroffen werden, erfolgen im alleinigen Risiko des Anlegers.

## Keine Haftung

Raiffeisen Schweiz Genossenschaft unternimmt alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten zu gewährleisten. Raiffeisen Schweiz Genossenschaft übernimmt aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Publikation veröffentlichten Informationen. Raiffeisen Schweiz Genossenschaft haftet nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung dieser Publikation oder deren Inhalt verursacht werden oder mit der Verteilung dieser Publikation im Zusammenhang stehen. Insbesondere haftet sie nicht für Verluste infolge der den Finanzmärkten inhärenten Risiken.

## Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse

Diese Publikation ist nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse. Die «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) finden demzufolge auf diese Publikation keine Anwendung.