

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 compass has a white dial with black markings and a red needle. The hand is holding the compass from the sides, and the map is spread out behind it. The overall scene suggests navigation or exploration.

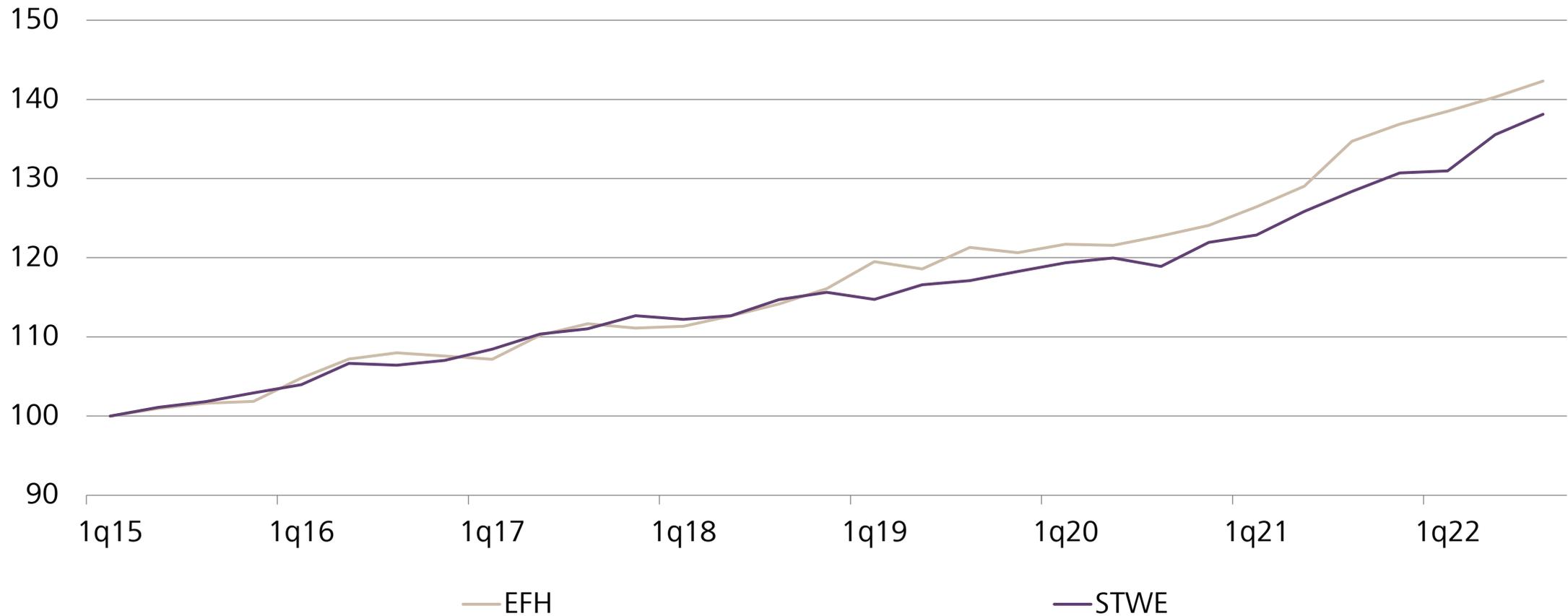
Immo-Zmorge Knonauer Amt

Francis Schwartz, Raiffeisen Economic Research

Selbstgenutztes Wohneigentum

Preise für selbstgenutztes Wohneigentum

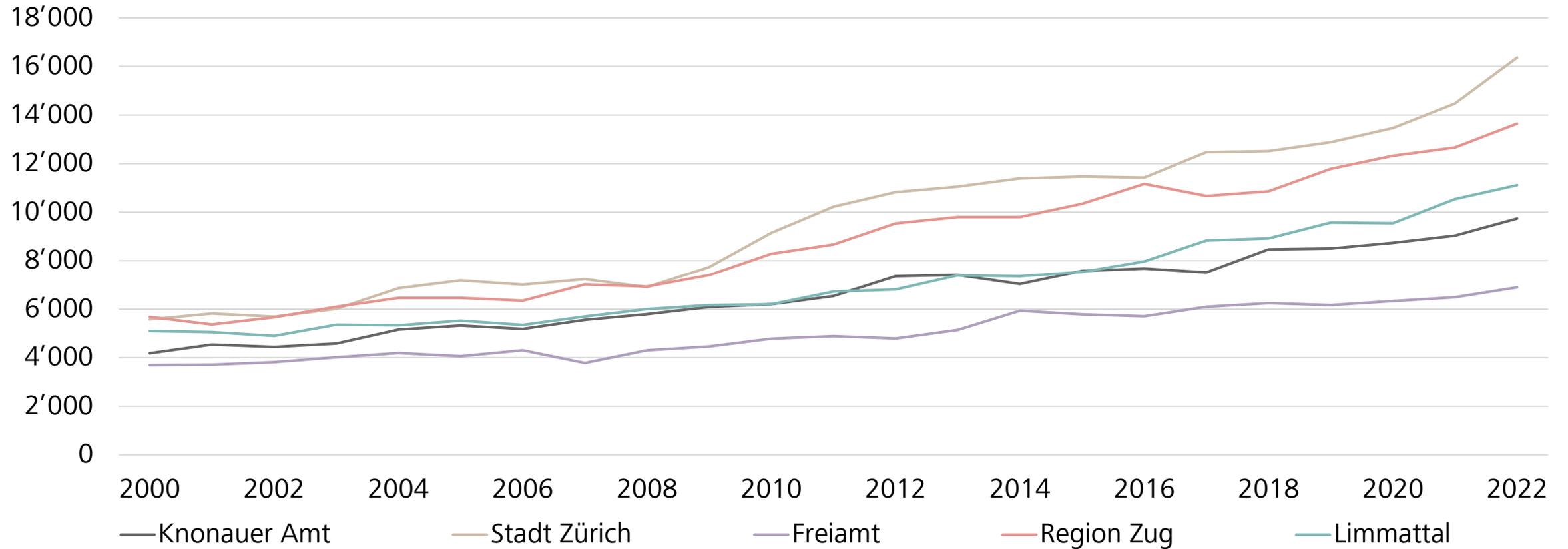
Raiffeisen Transaktionspreisindex, 100 = 1. Quartal 2015 (1q15)



Quelle: SRED, Raiffeisen Economic Research

Preisentwicklung Stockwerkeigentum

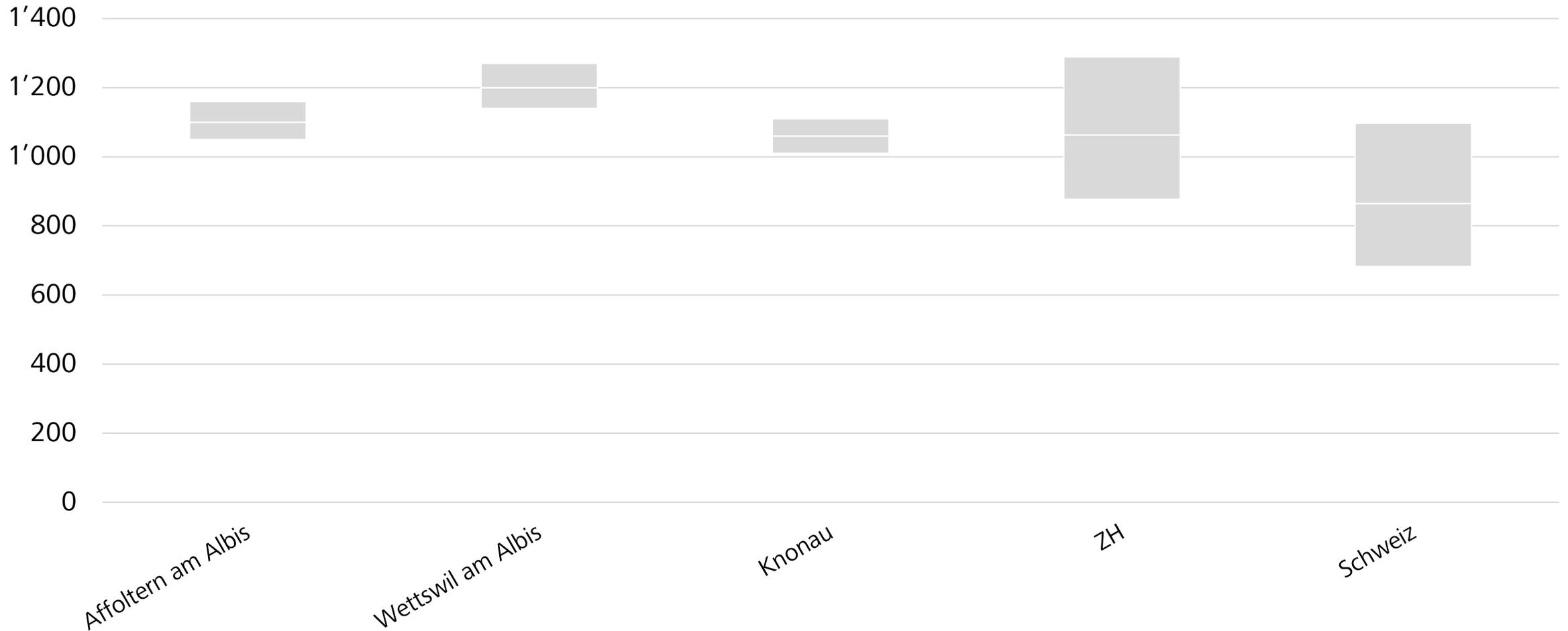
Quadratmeterpreis, Median



Quelle: SRED, Raiffeisen Economic Research

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

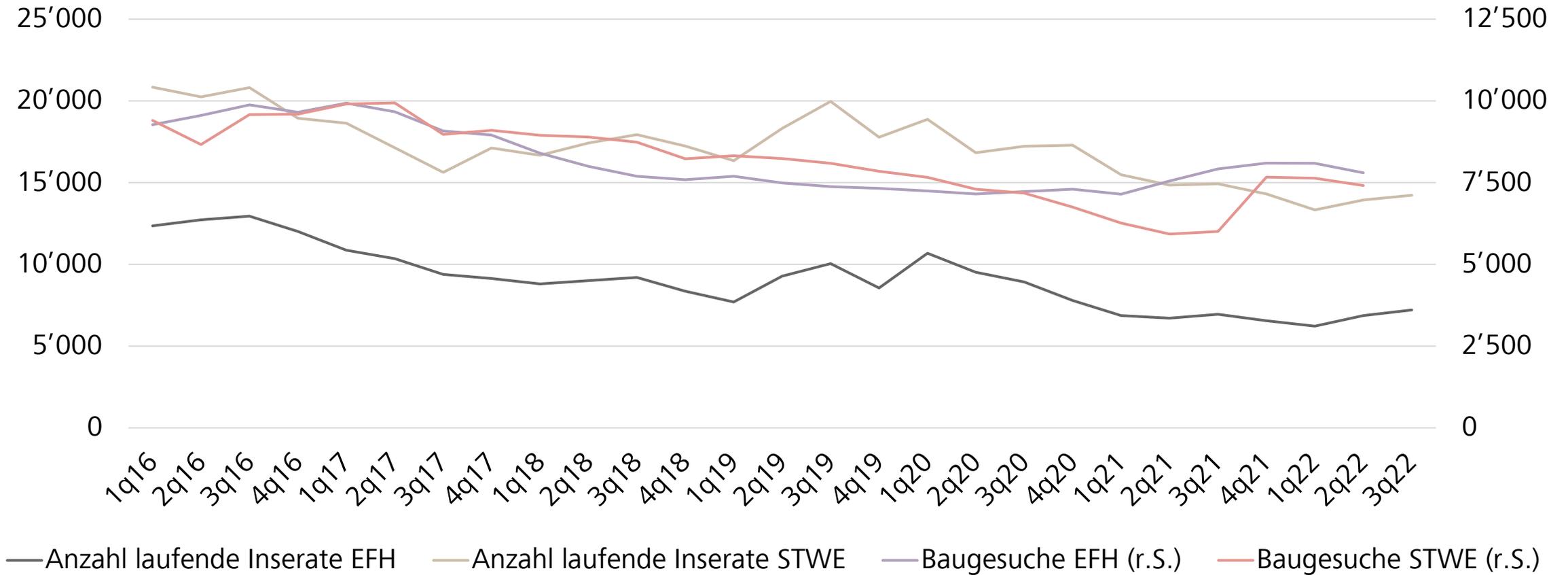
Modellschätzung für eine typische 4-Zimmer Eigentumswohnung per 31.12.2021,
50%-Prognoseintervall



Quelle: SRED, Raiffeisen Economic Research

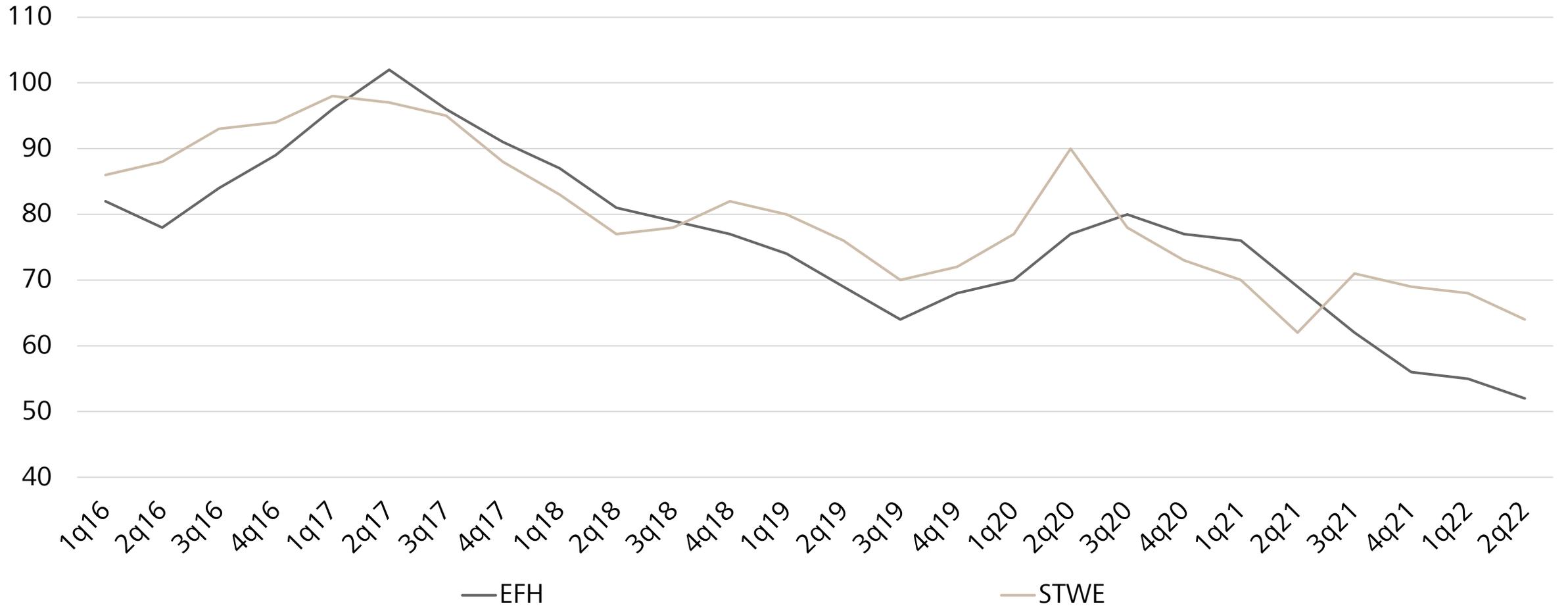
Angebot Wohneigentum

Anzahl ausgeschriebene Objekte und Baugesuche



Quelle: Meta-Sys, Docu-Media, Raiffeisen Economic Research

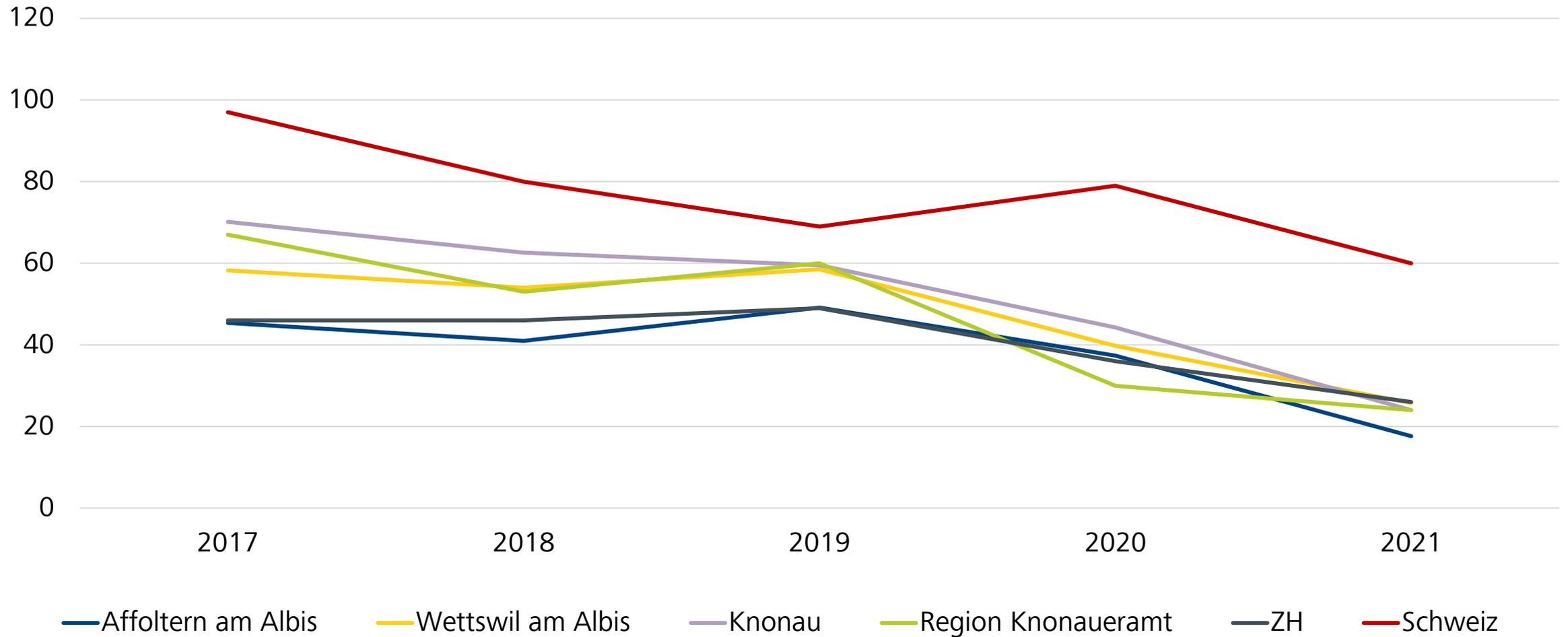
Mittlere Insertionsdauer von Eigentumsobjekten in Tagen



Quelle: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

Entwicklung der Vermarktungsdauer von EFH

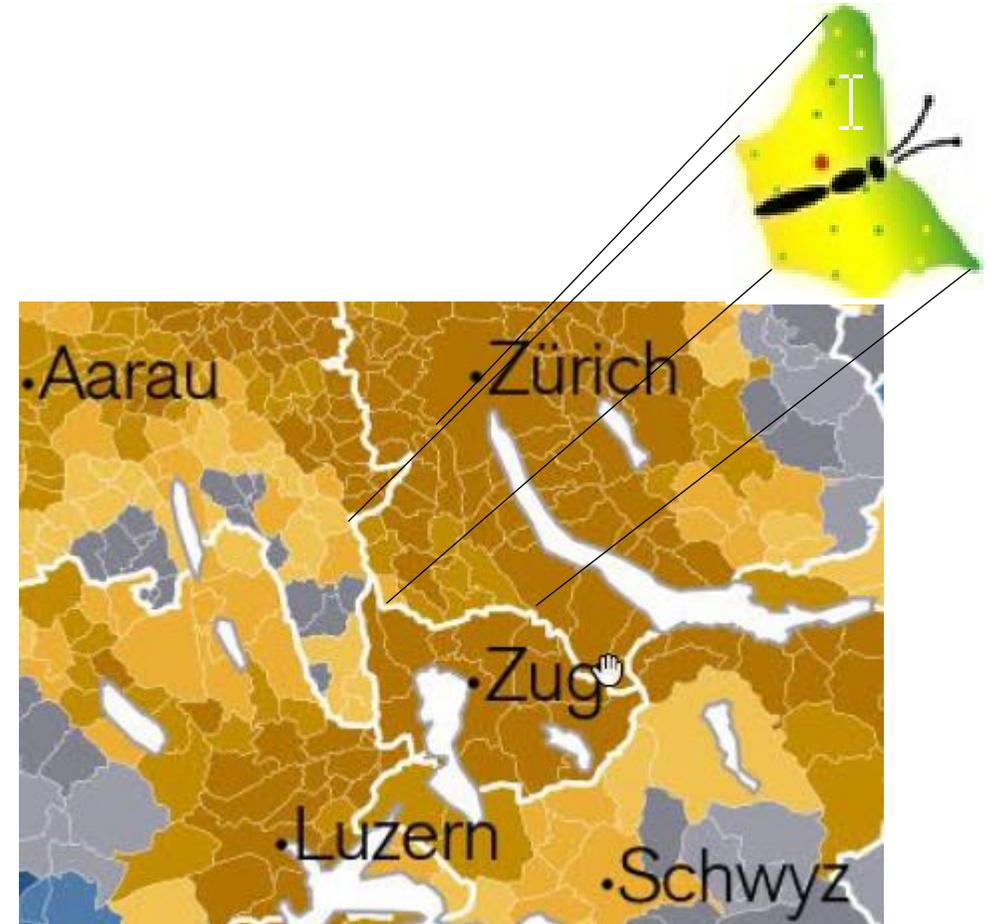
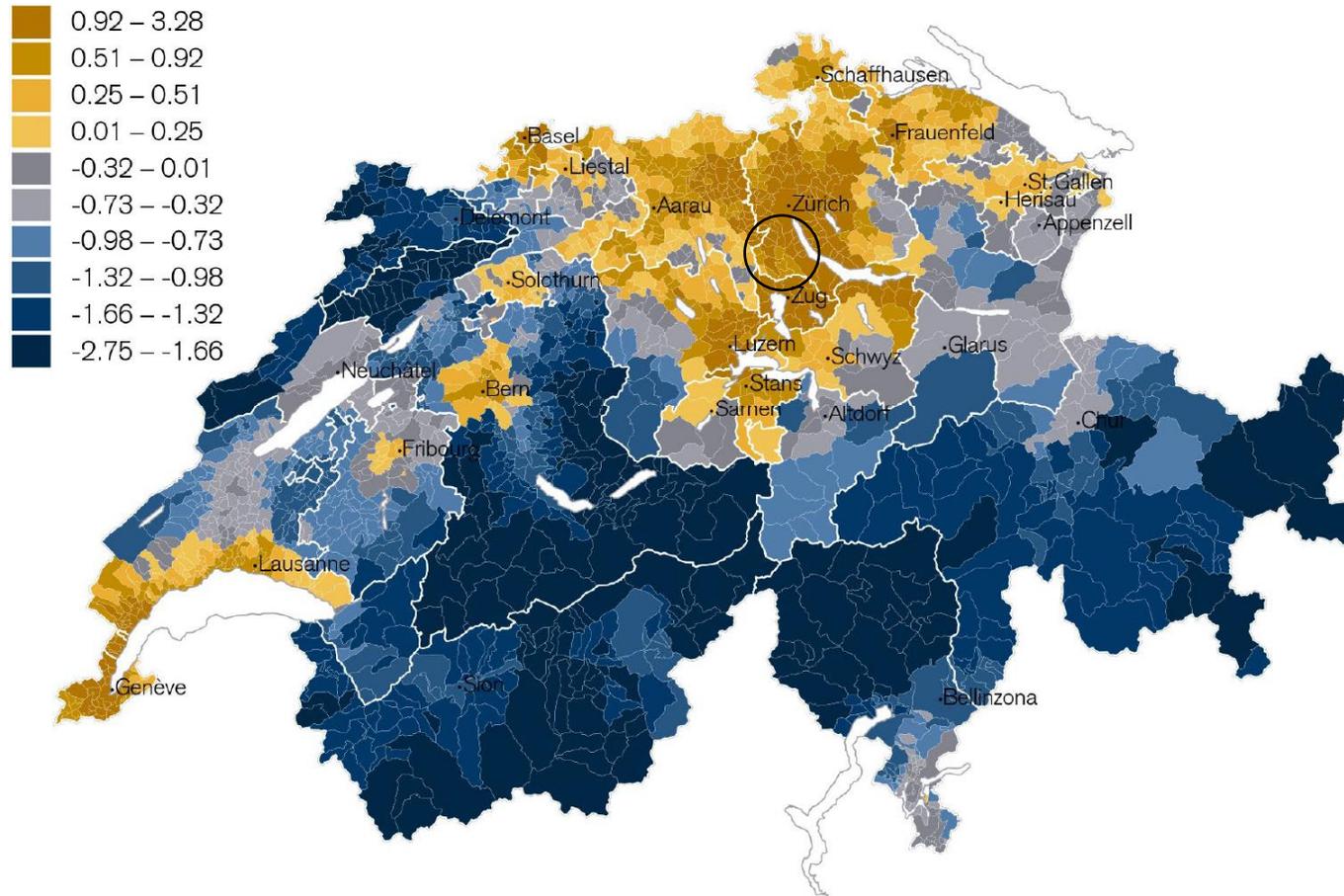
Insertionsdauer eines Inserates im Internet, Median in Tagen



Quelle: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

Standortqualität der Schweizer Gemeinden

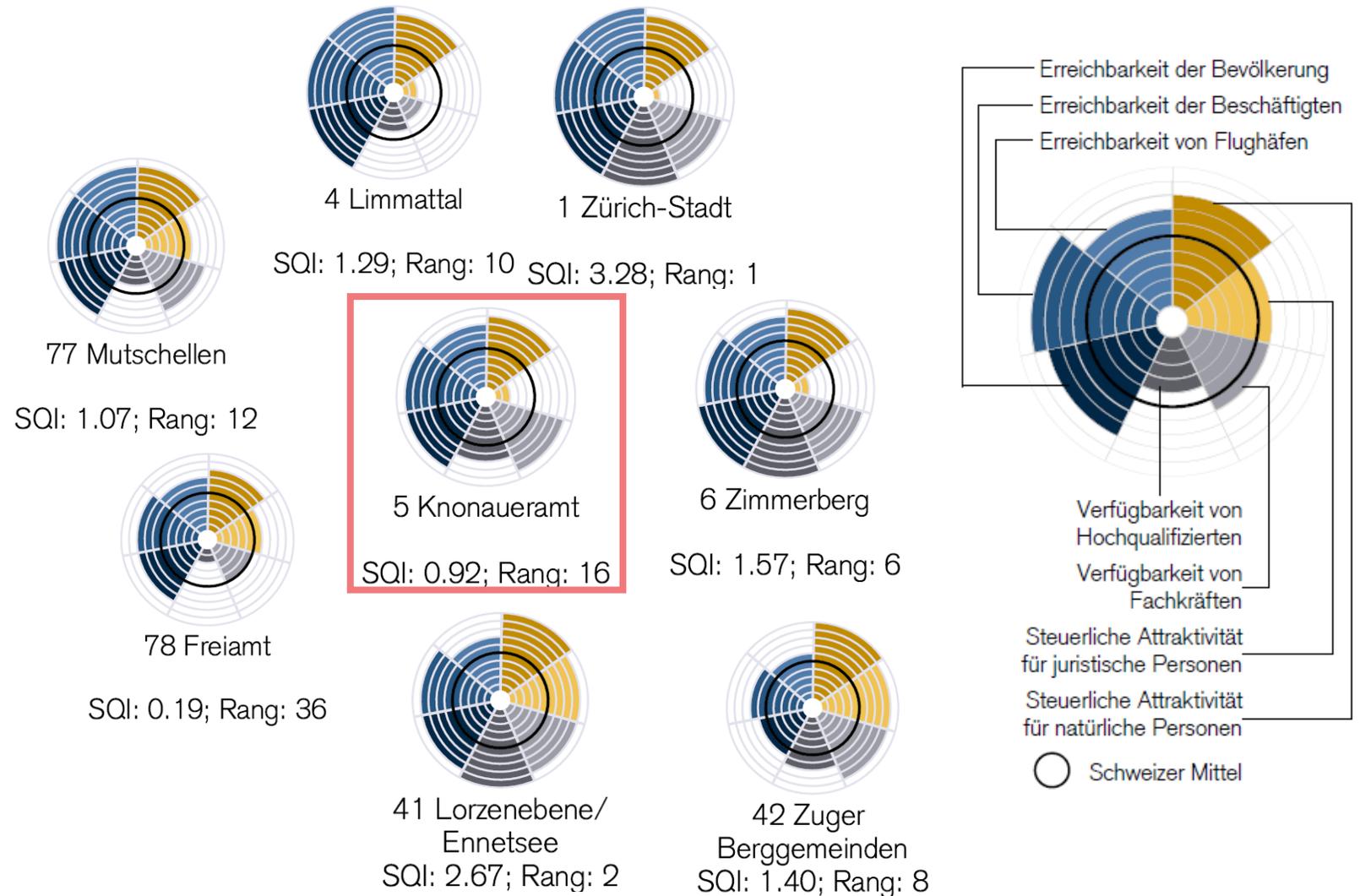
Standortqualitätsindikator (SQI), 2022, synthetischer Index, Schweizer Mittel = 0



Standortqualität der Schweizer Gemeinden

Standortqualitätsindikator (SQI), 2022, synthetischer Index, Schweizer Mittel = 0

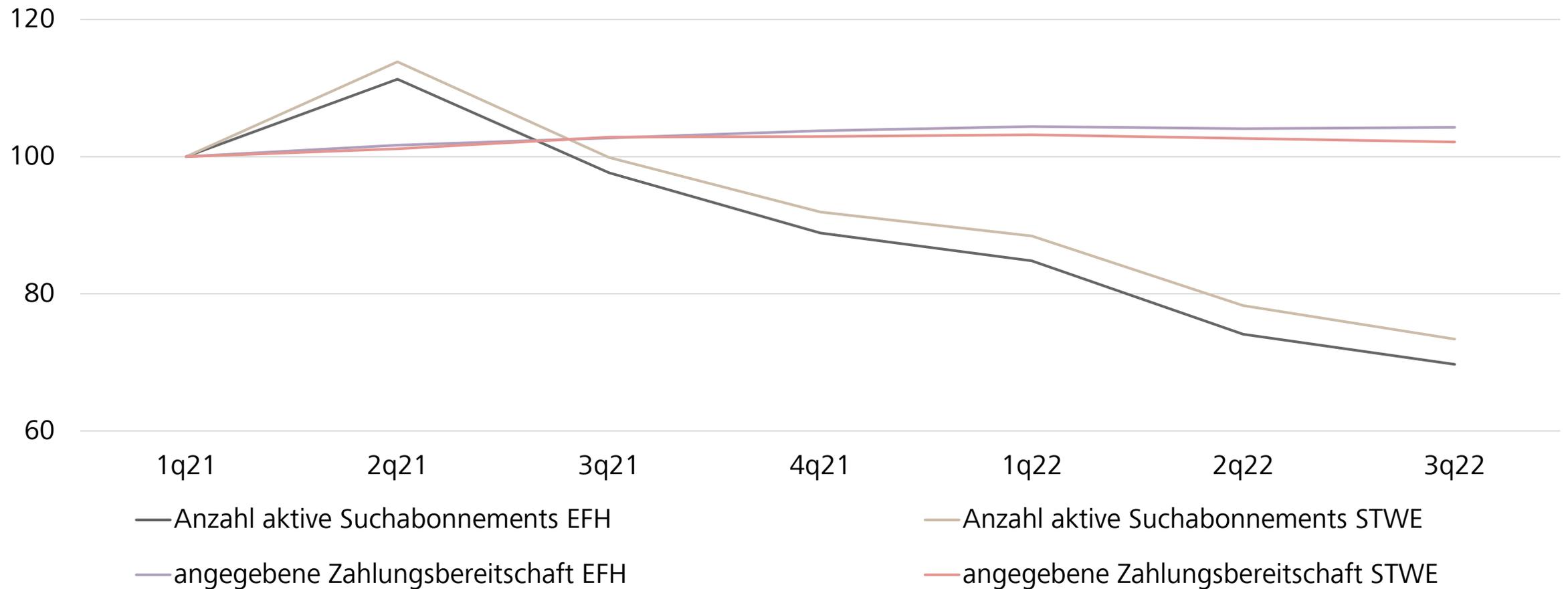
- **Rang 16 von 110 Schweizer Wirtschaftsregionen**
- **Aber umzingelt von noch attraktiveren Regionen**
- **Von den Nachbarregionen ist einzig Aargauer Freiamt ist unattraktiver**



Abkühlung in Sicht?

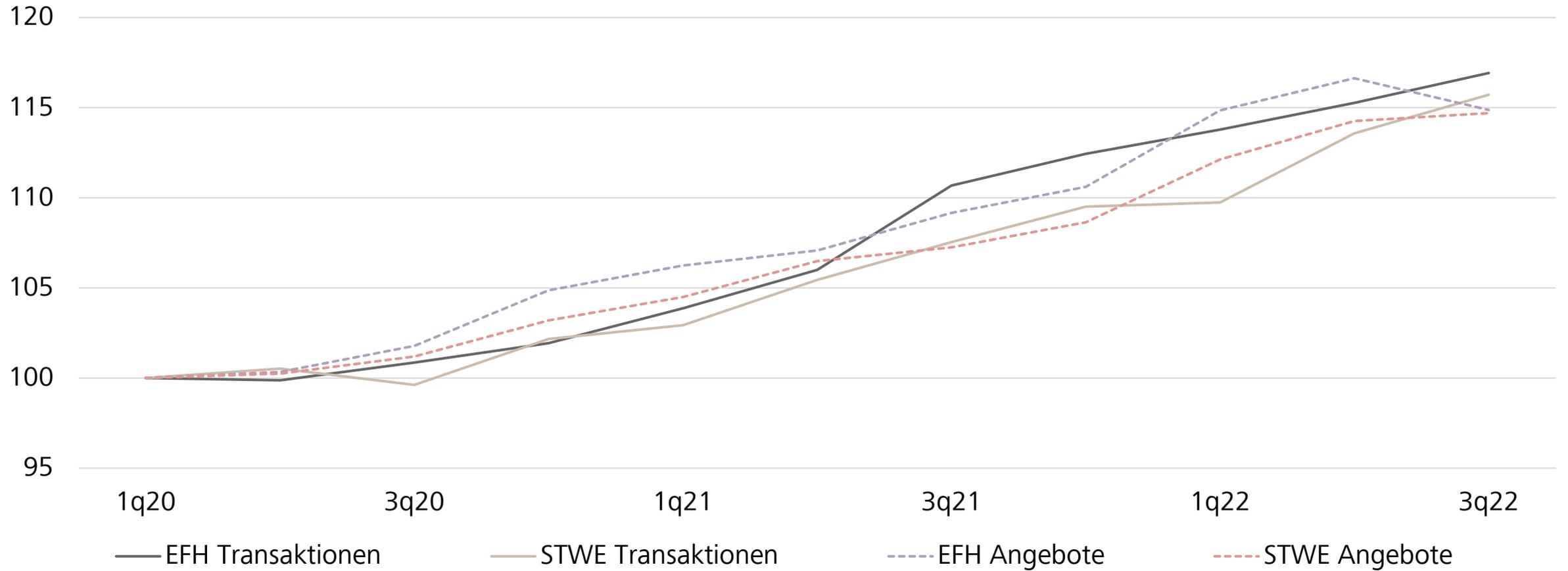
Nachfrage nach Wohneigentum

Suchabonnements auf den grössten Immobilienplattformen



Quelle: Realmatch 360, Raiffeisen Economic Research

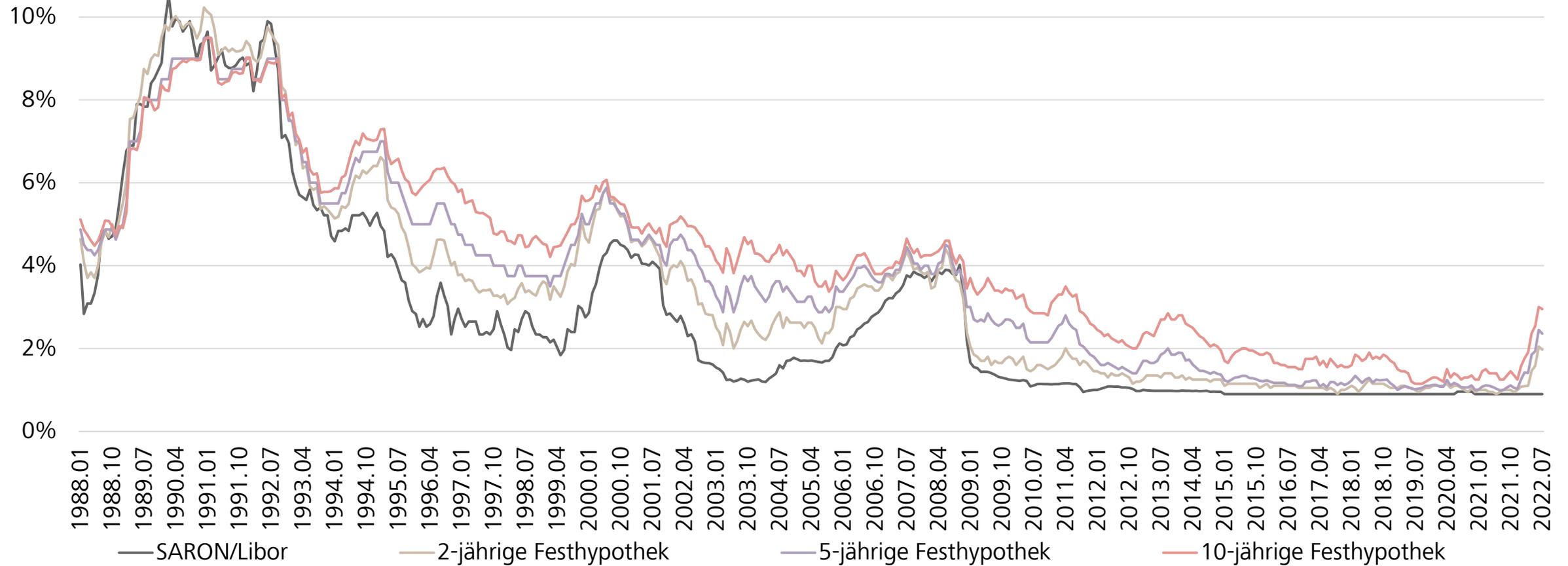
Sinkende Angebotspreise!



Quelle: SRED, Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

Zinswende?!

Zinsentwicklung der Hypothekarprodukte im Vergleich



Quelle: SNB, Raiffeisen Economic Research

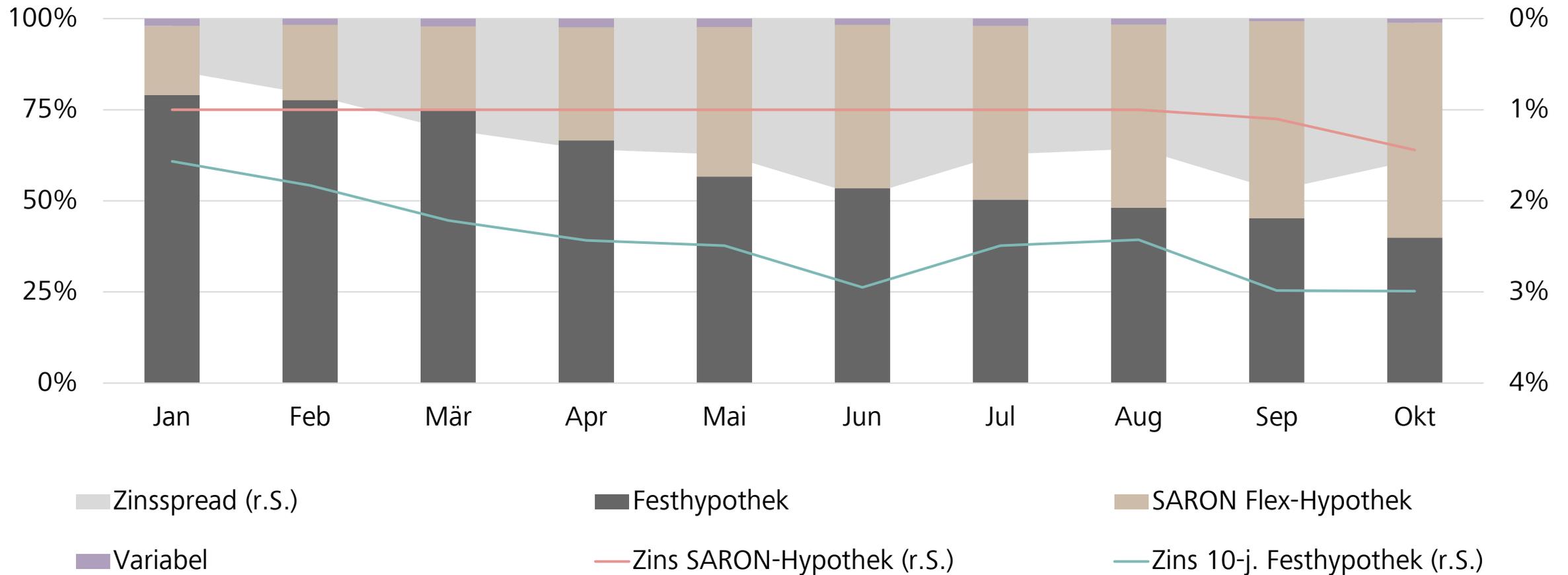
Zinsprognosen

	2020	2021	Aktuell*	Prognose 3 M	Prognose 12 M
Leitzinsen					
Jahresende (in %)					
CHF	-0.75	-0.75	0.50	1.00	1.00
EUR	-0.50	-0.50	0.75	2.00	3.00
USD	0.00-0.25	0.00-0.25	3.00-3.25	4.25-4.50	4.25-4.50
JPY	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10	-0.10
Kapitalmarktzinsen					
Renditen 10-jährige Staatsanleihen; Jahresende (in %)					
CHF	-0.58	-0.15	1.37	1.50	1.50
EUR (Deutschland)	-0.57	-0.18	2.48	2.70	3.00
USD	0.91	1.51	4.28	4.40	4.00
JPY	0.02	0.07	0.26	0.30	0.50

Quelle: Raiffeisen Economic Research

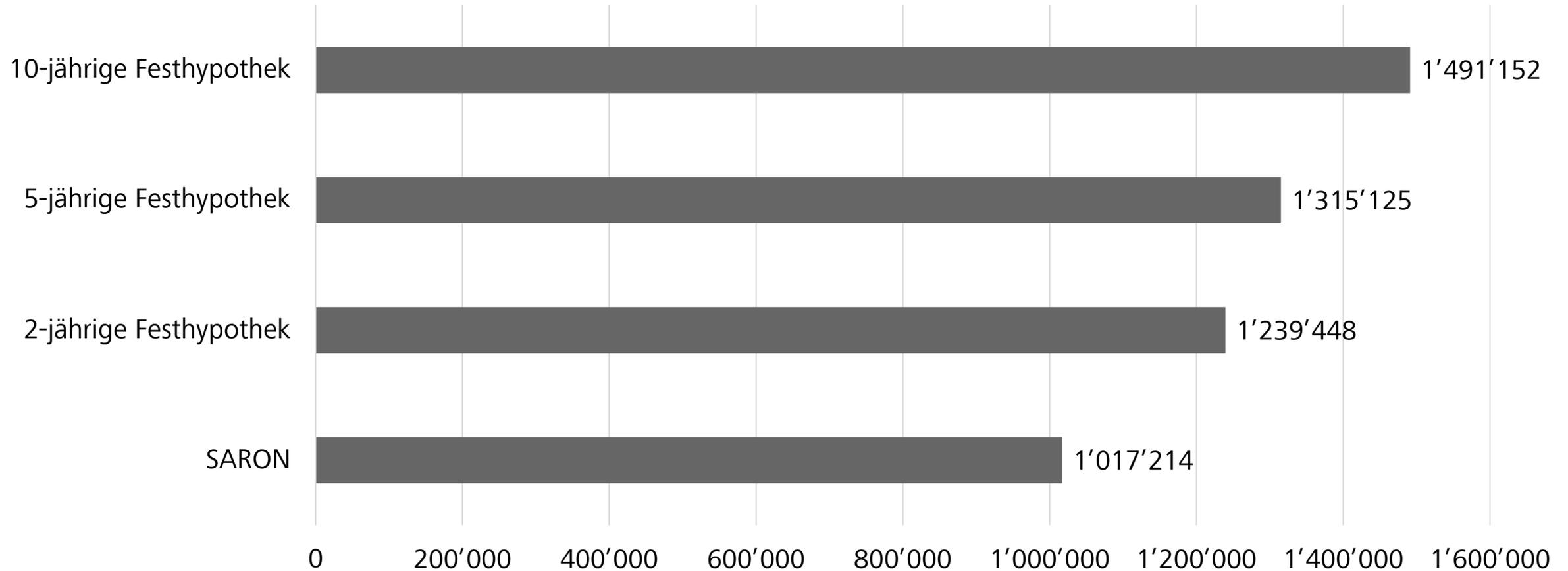
Hypothekarabschlüsse und –zinsen

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



Quelle: SNB, Raiffeisen Economic Research

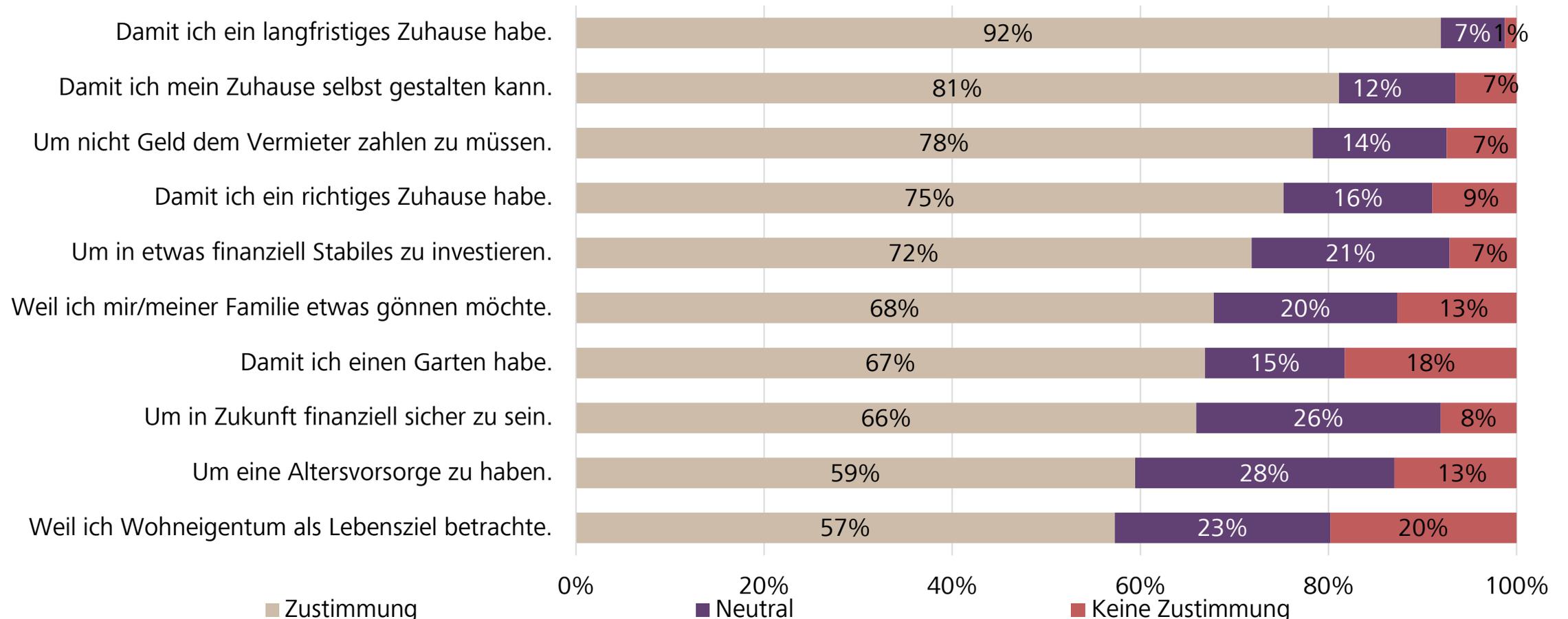
Totale Zinskosten einer Hypothek über CHF 1 Mio. von 1988 bis heute, nach Hypothekarprodukt



Quelle: SNB, Raiffeisen Economic Research

Es geht nicht «nur» um's Geld

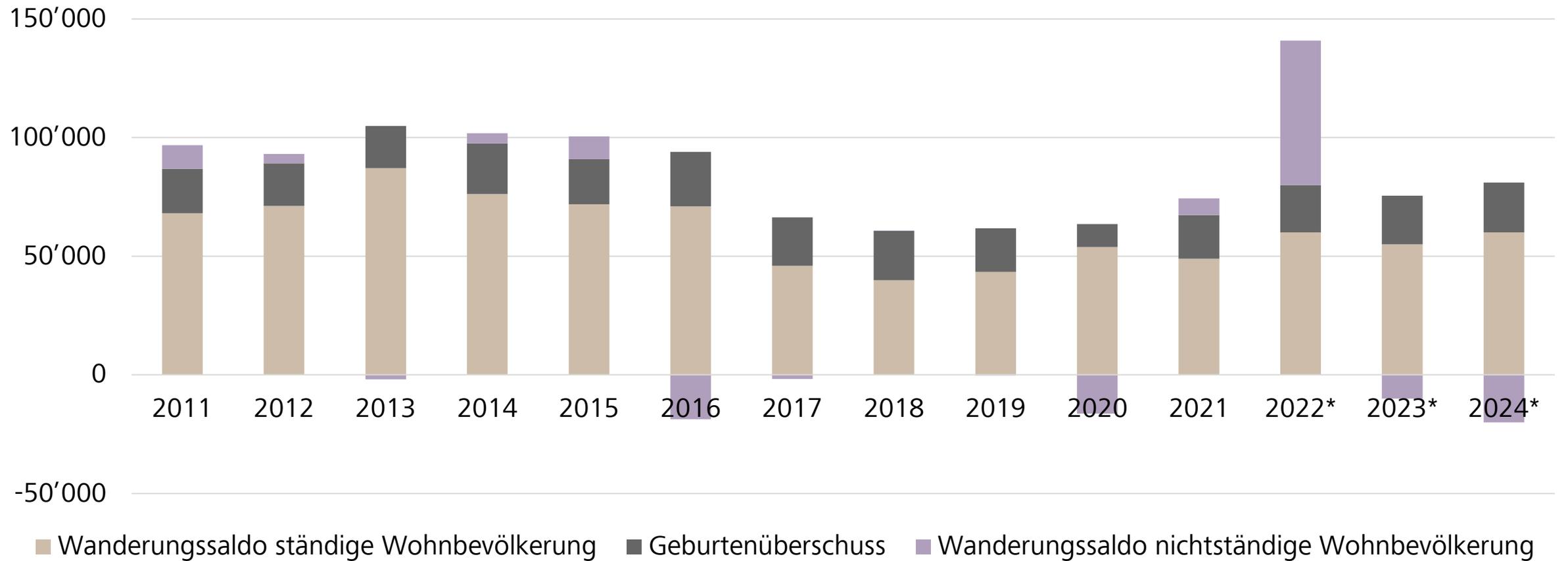
Verteilung der Zustimmung zu den beliebtesten Gründen für den Wohneigentumswunsch



Quelle: zhaw, Raiffeisen Economic Research

Mietwohnungsmarkt

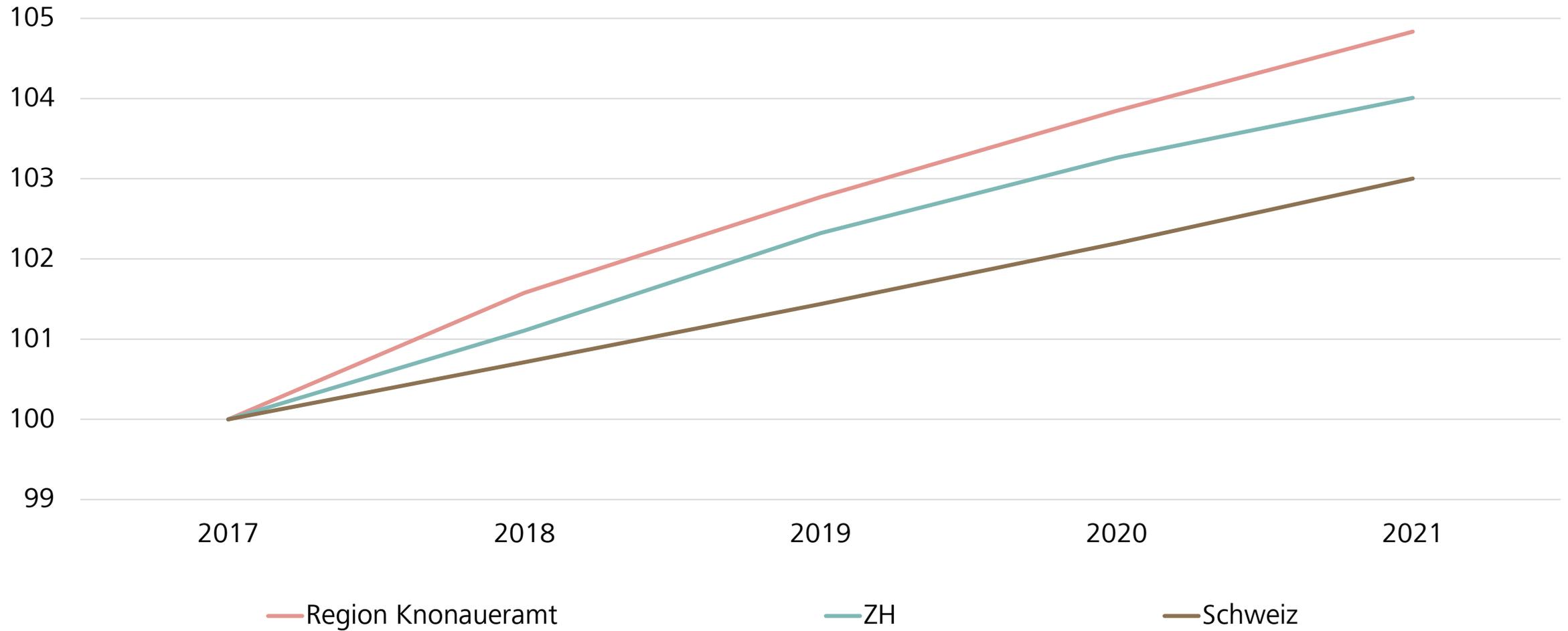
Bevölkerungsentwicklung



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

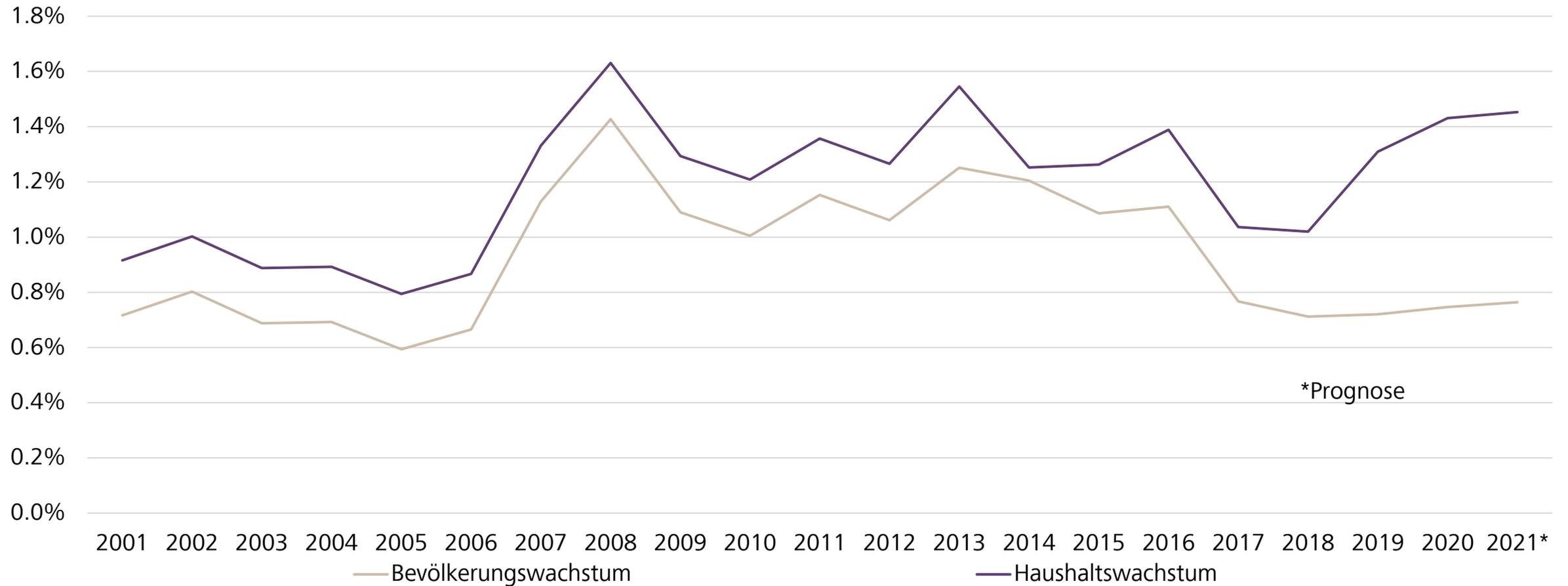
Bevölkerungsentwicklung indexiert

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



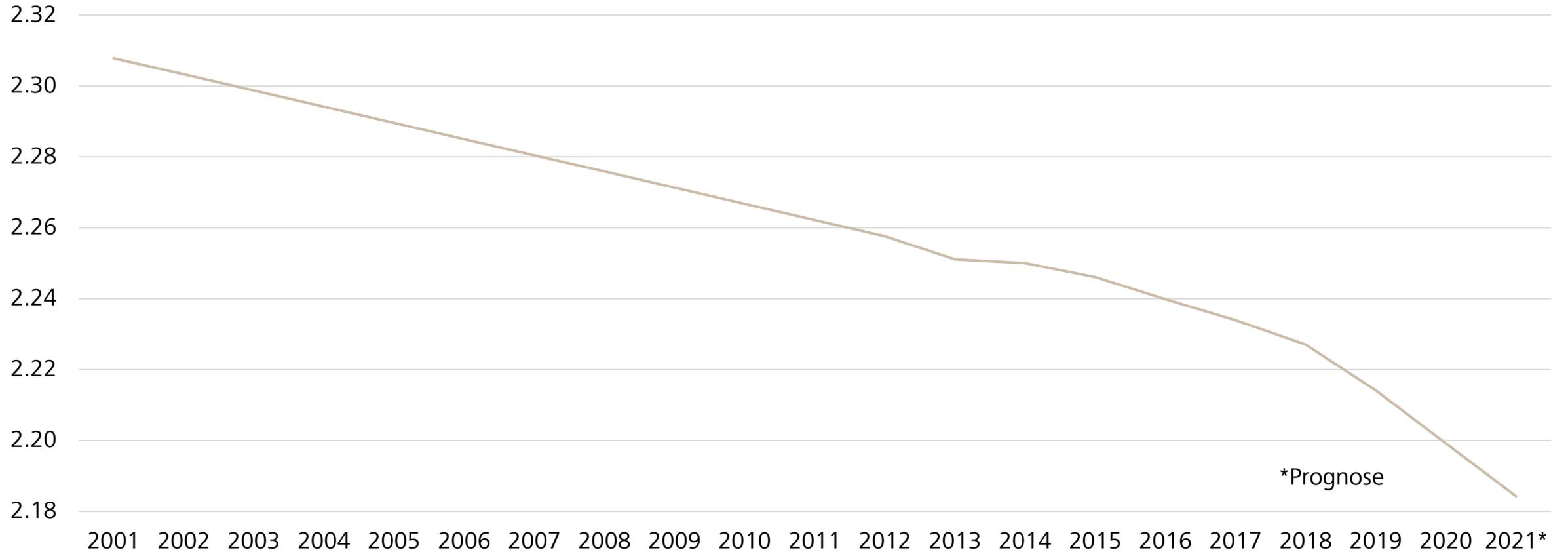
Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

Bevölkerungs- und Haushaltswachstum, jährliche Wachstumsrate



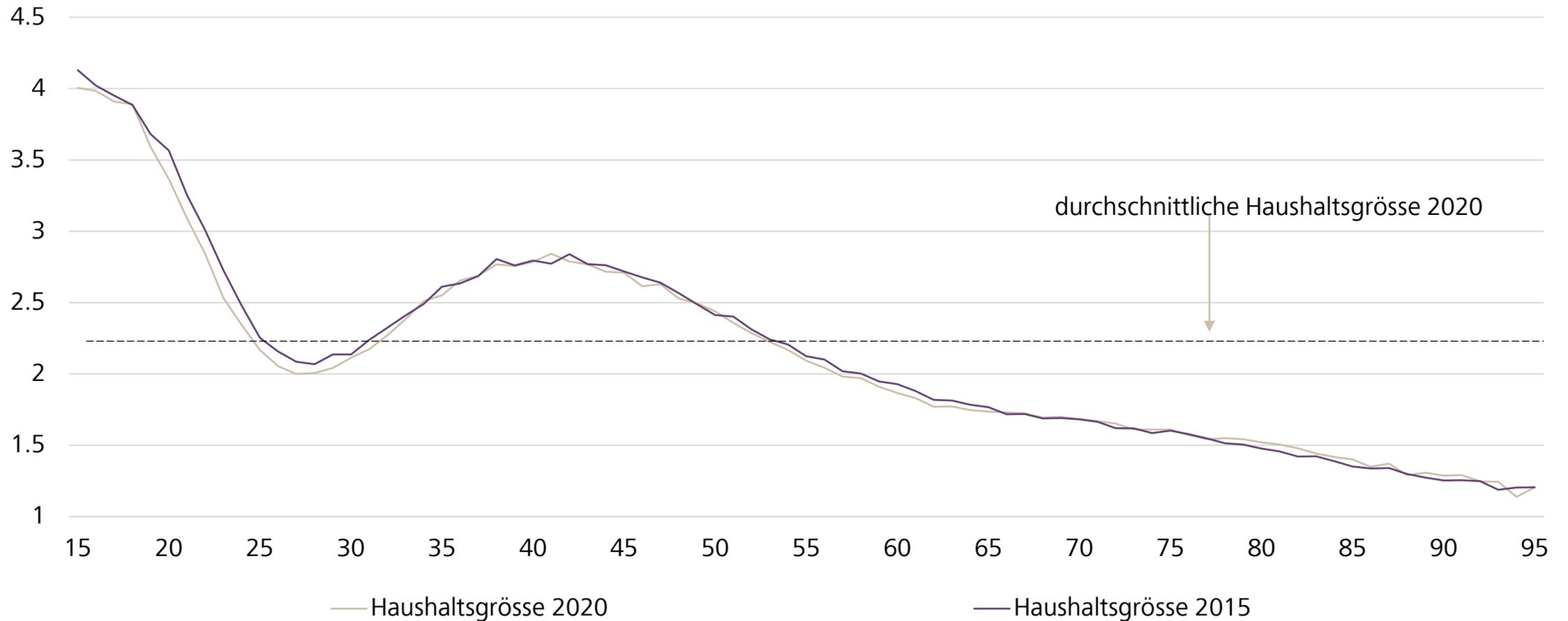
Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

Durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt



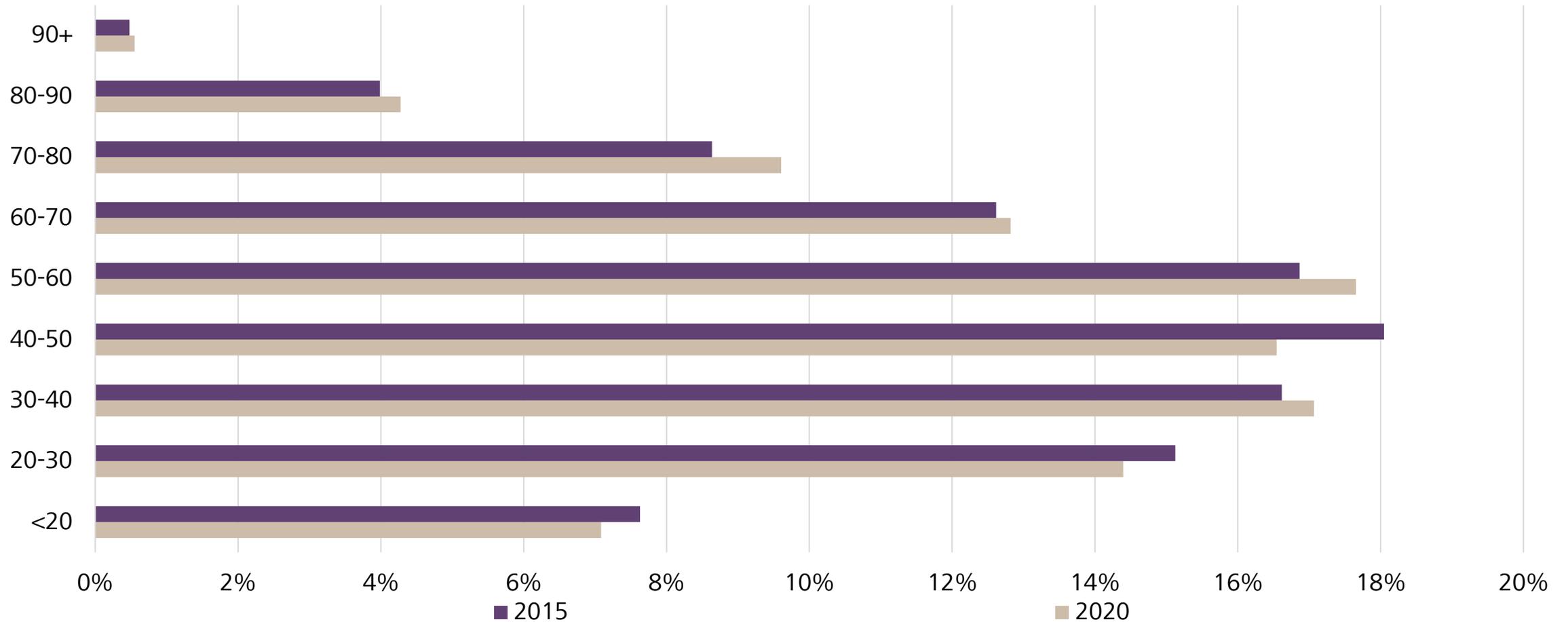
Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

Durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt nach Alter



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

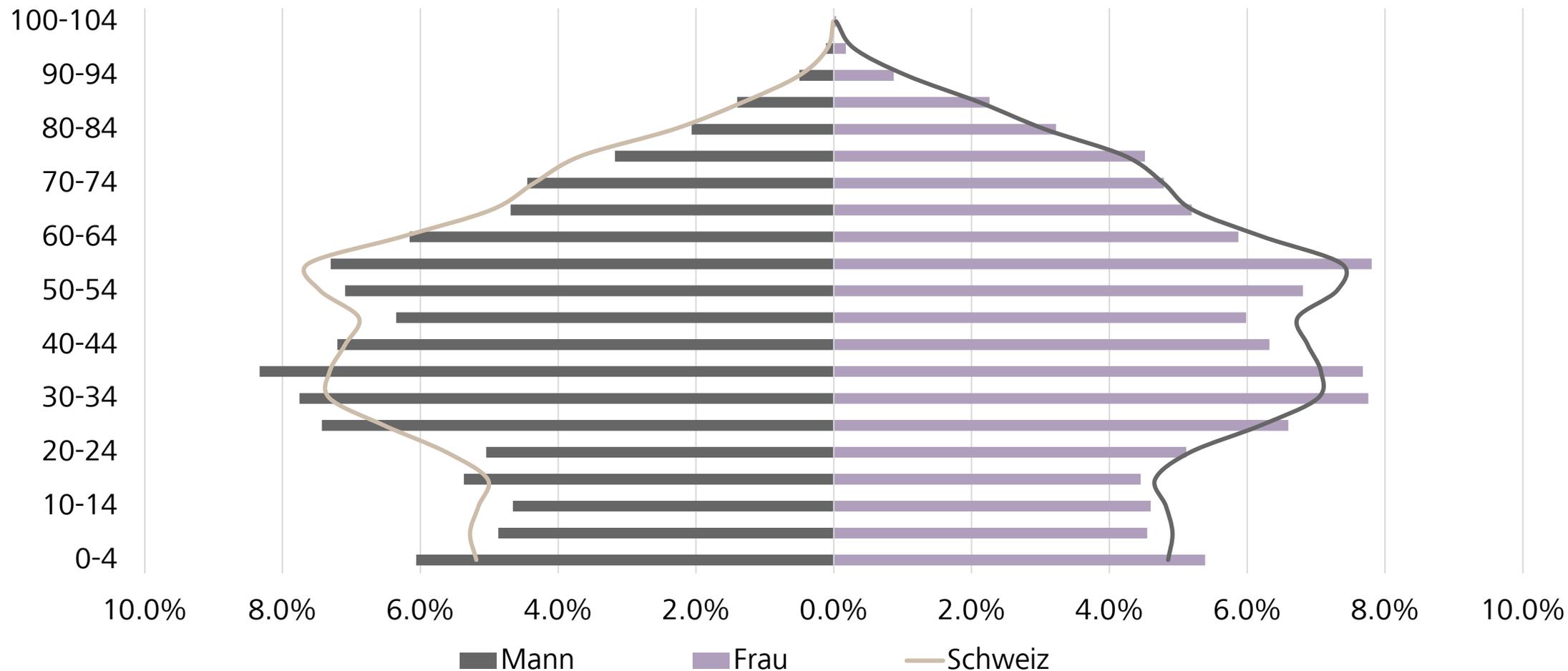
Verteilung der ständigen Wohnbevölkerung über 15 Jahren nach Altersklassen



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

Bevölkerungsstruktur von Affoltern am Albis, im Vergleich zur Schweiz

Alter in Jahren, Anteile an Gesamtbevölkerung in %, 2021

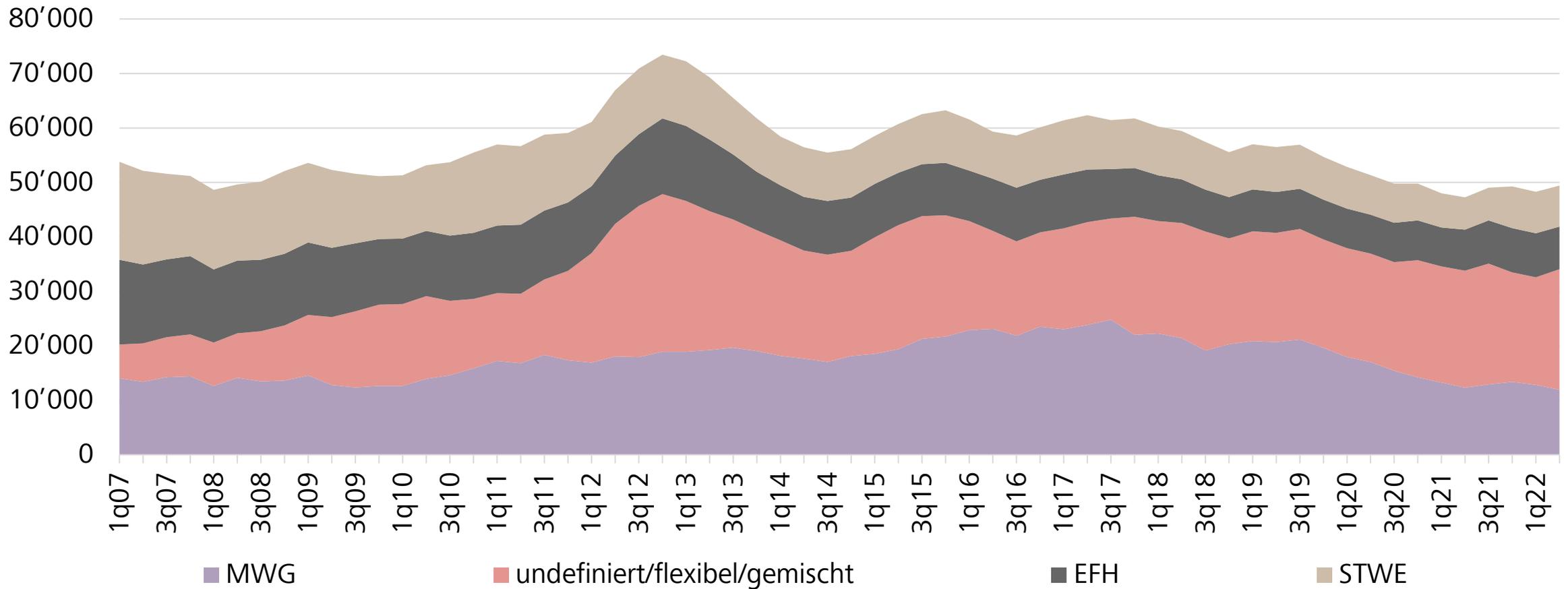


Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

Knappheit treibt Mieten

Baugesuche

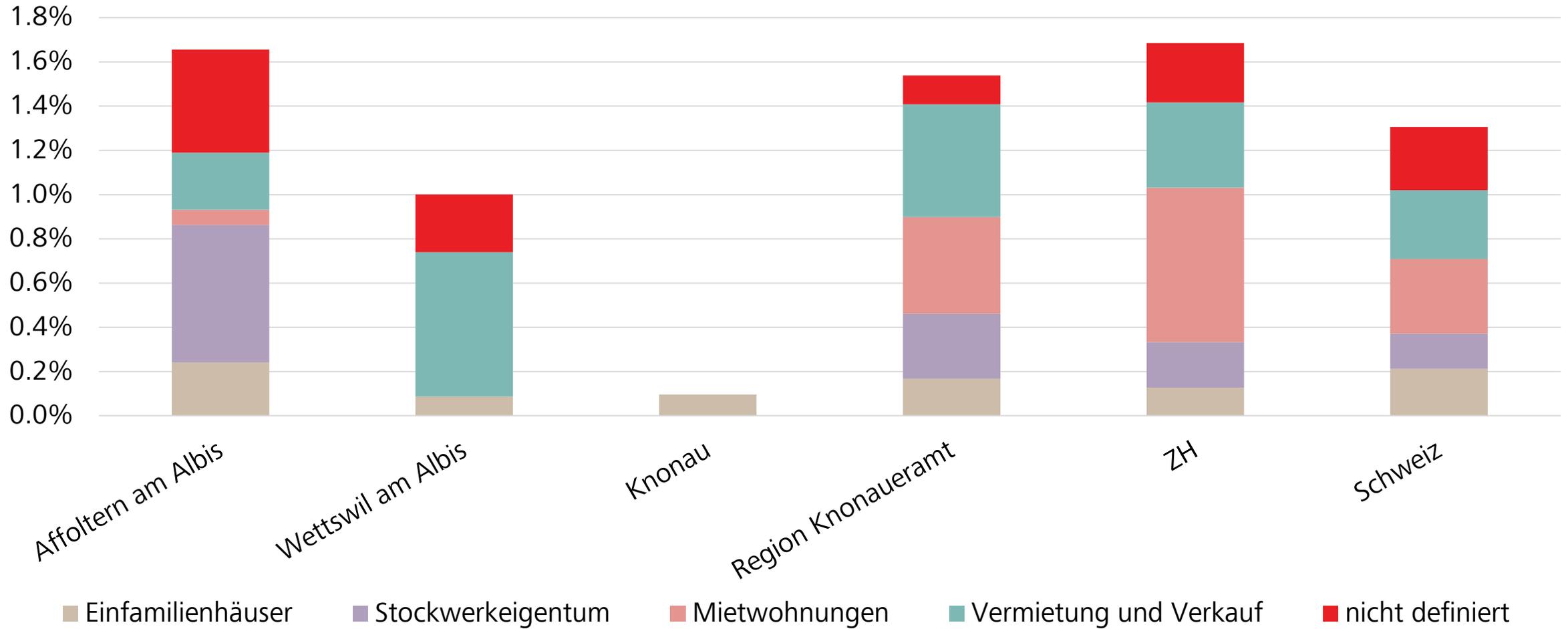
Anzahl Wohnungen in eingereichten Baugesuchen, Neubau



Quelle: Docu-Media, Raiffeisen Economic Research

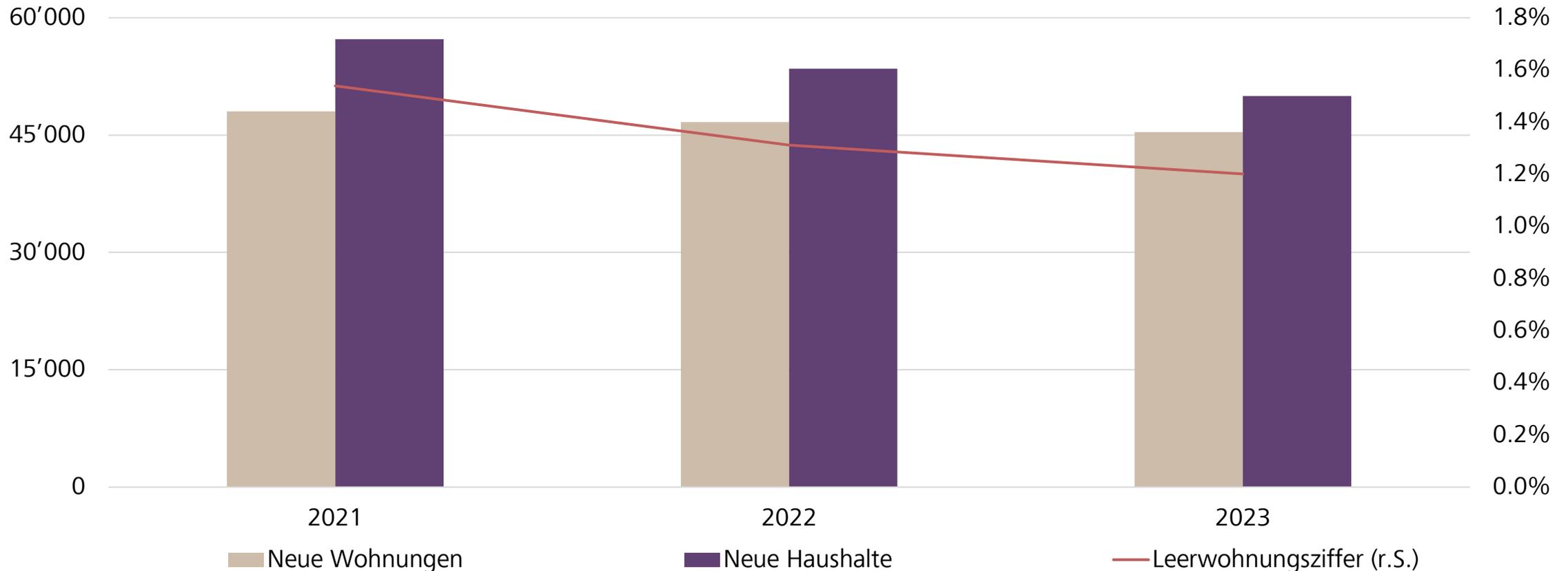
Baugesuche (Neubau)

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



Quelle: Docu-Media, Raiffeisen Economic Research

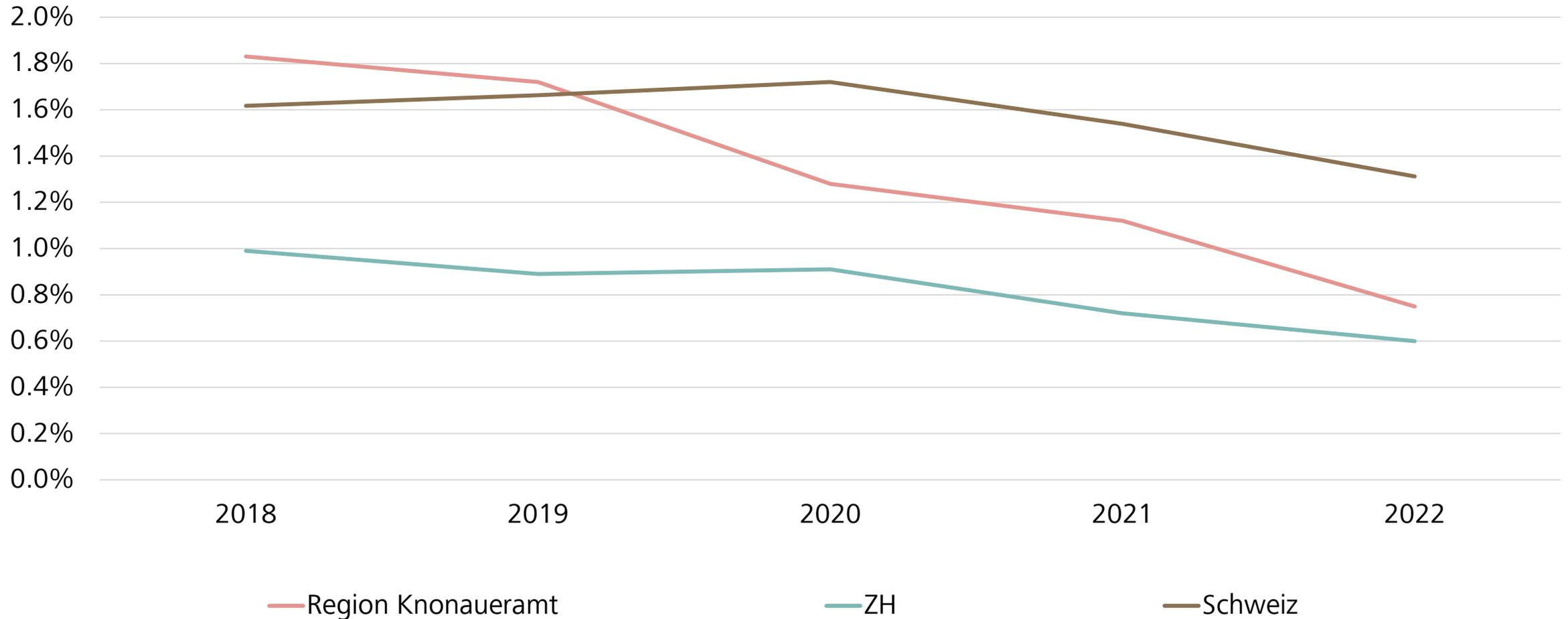
Angebot und Nachfrage, Nettozugang neuer Wohnungen und Nachfrage durch Haushaltsbildung



Quelle: BFS, Docu-Media, Raiffeisen Economic Research

Entwicklung Leerwohnungsziffer

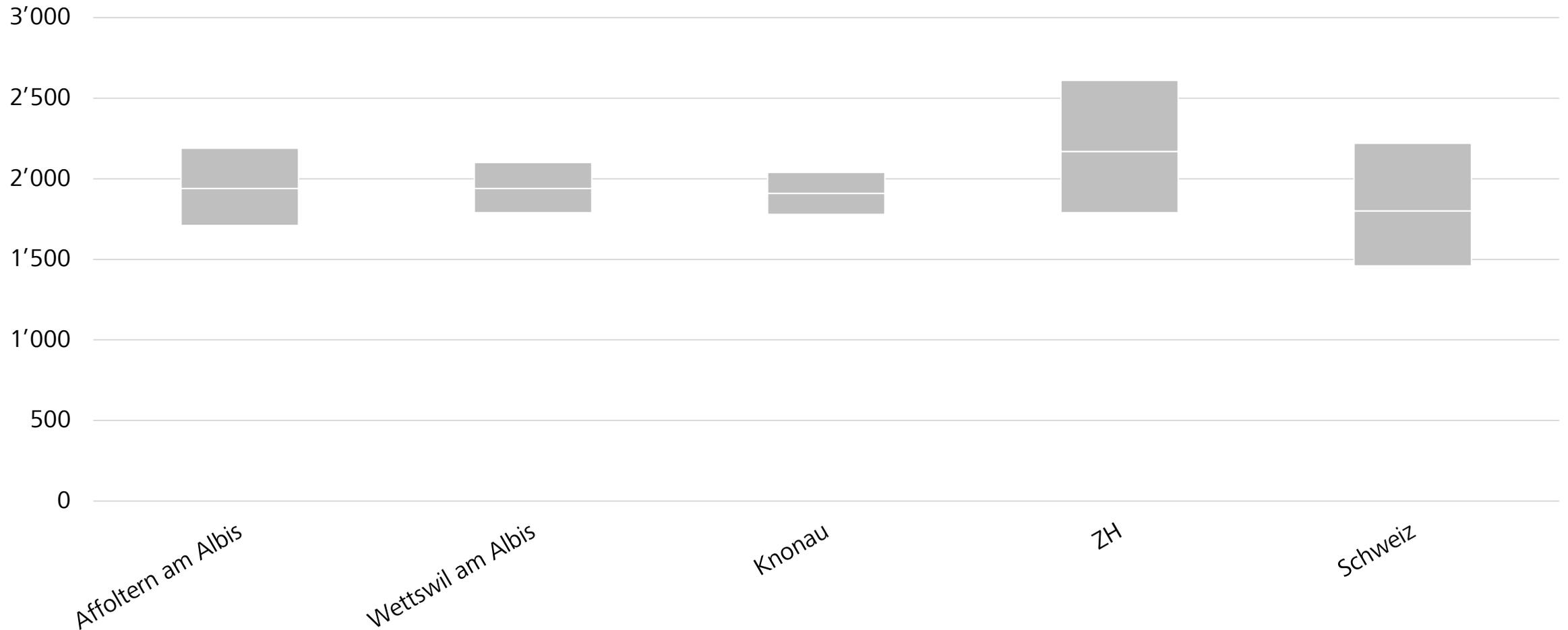
Anzahl leer stehende Wohneinheiten in % des Wohnungsbestandes, jeweils per 01. Juni



Quelle: BFS, Raiffeisen Economic Research

Modellierte Angebotsmieten (Basis: Inserate)

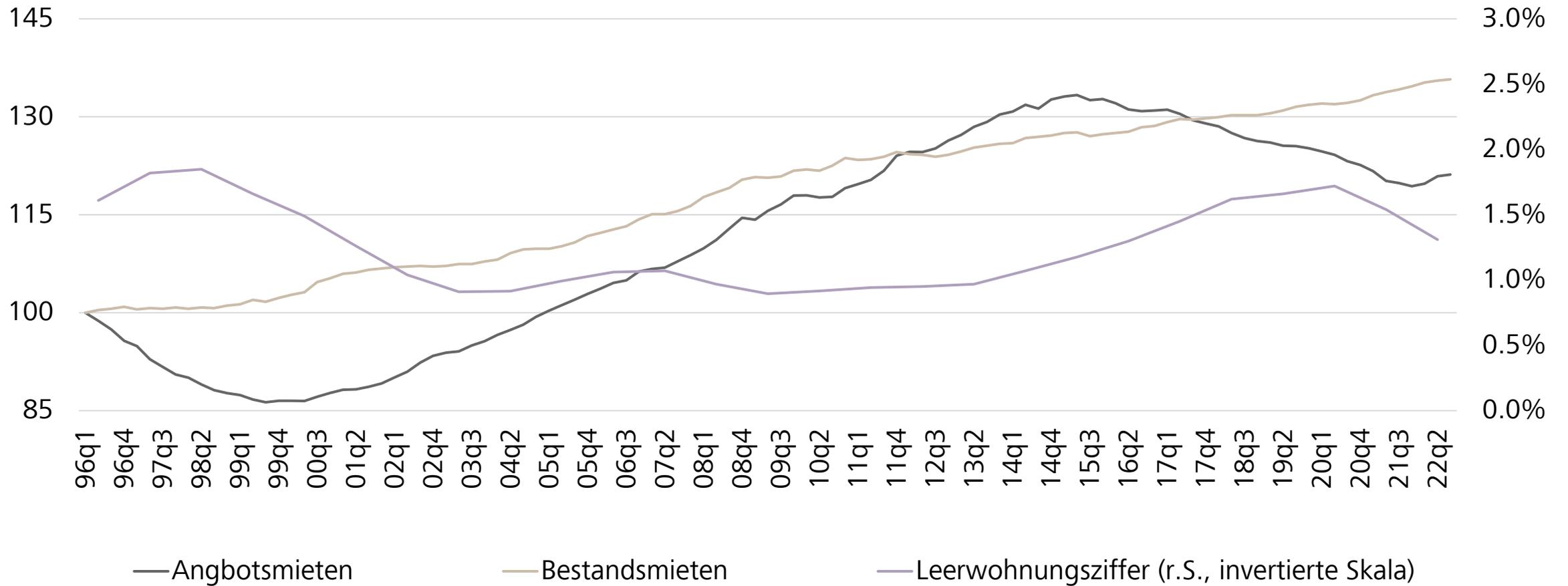
Modellschätzung für eine typische 4-Zimmer Mietwohnung, Nettomiete pro Monat, in CHF, 31.12.2021, 50%-Prognoseintervall



Quelle: Meta-Sys, Raiffeisen Economic Research

Was nun?

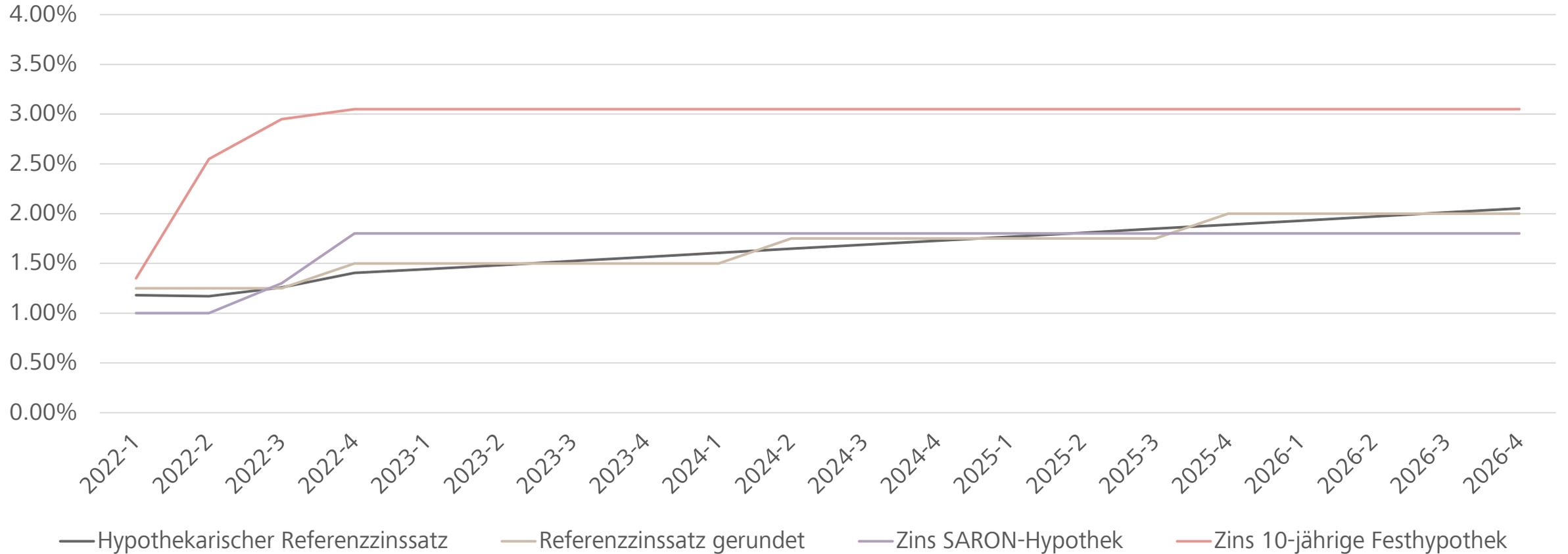
Mieten und Leerwohnungsziffer



Quelle: BFS, Docu-Media, Raiffeisen Economic Research

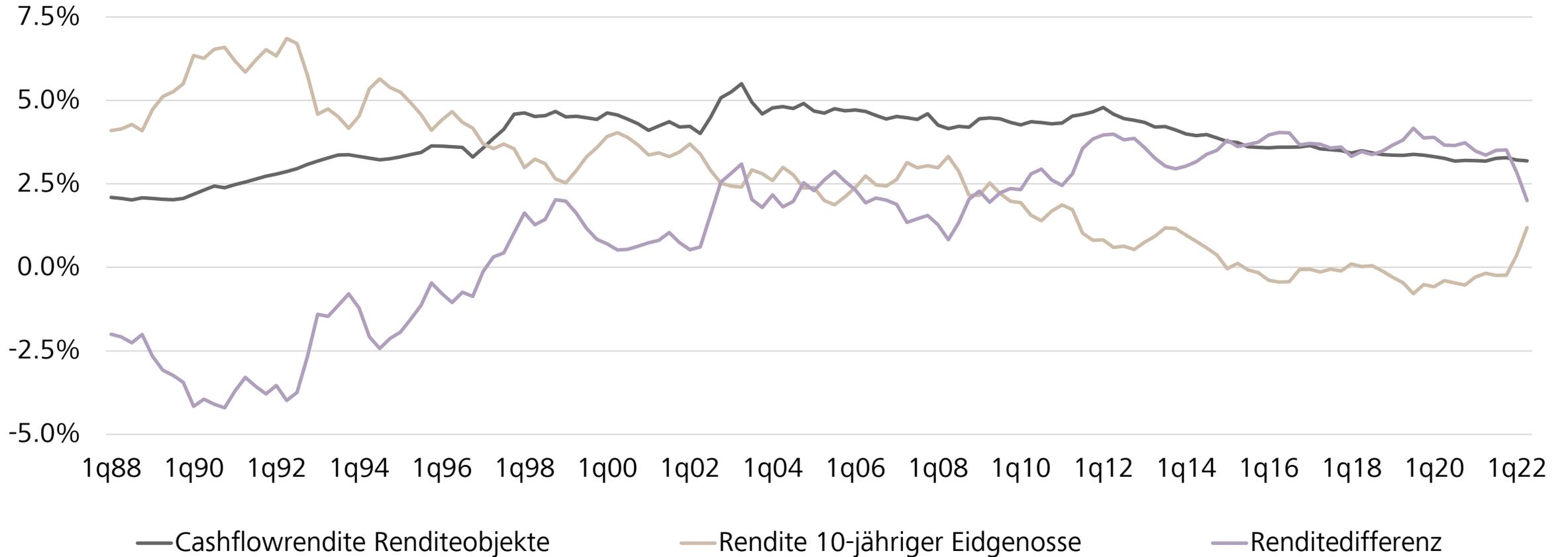
Hypothekarischer Referenzzinssatz

Prognose in Abhängigkeit von vorgegebenem Zinsszenario



Quelle: SNB, BWO, Raiffeisen Economic Research

Rendite von Mehrfamilienhäusern



Quelle: SNB, REIDA, Raiffeisen Economic Research

Danke!
