



# Schweizer Wohnimmobilienmarkt: Analyse 2015-2025

Erkenntnisse für Entscheidungsträger auf Basis datengetriebener  
Analyse und Handlungsempfehlungen

# Problemstellung und Zielsetzung



## Problem

Einflussfaktoren auf die Preise von Einfamilienhäusern in der Schweiz verstehen



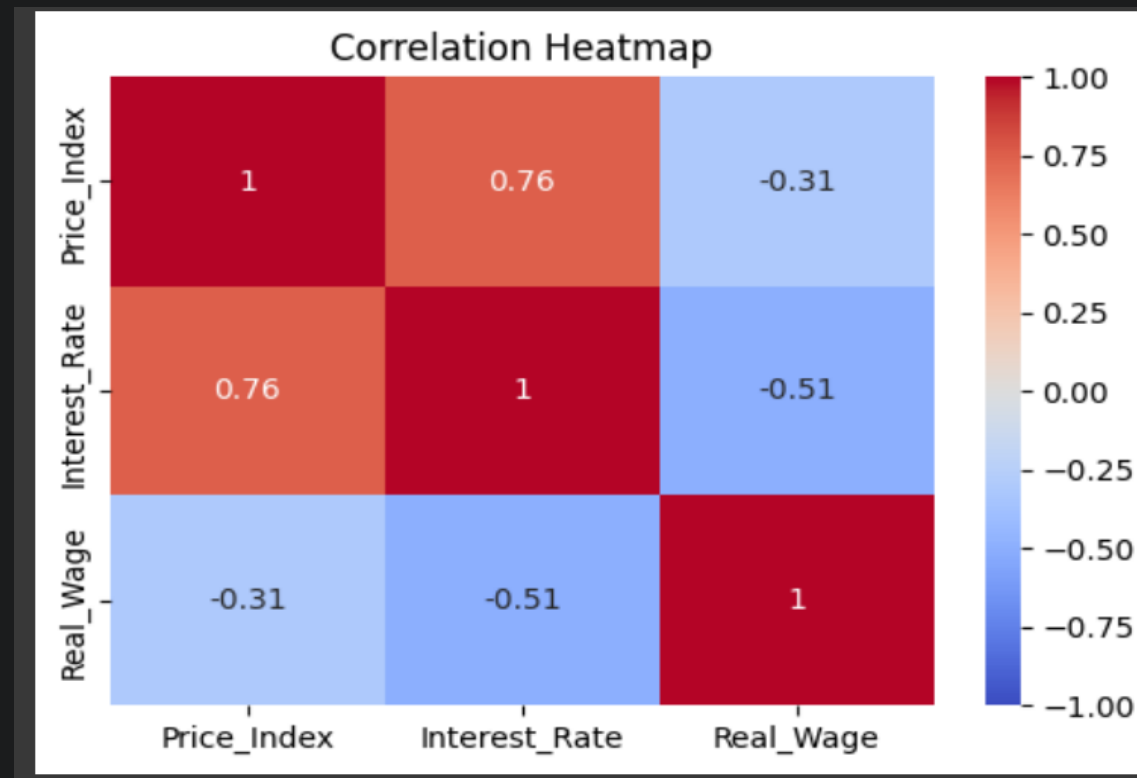
## Zielsetzung

- Analyse der Preis-, Zins und Lohnentwicklungen
- Prognose der Immobilienpreisentwicklung bis 2030
- Identifikation der stärksten Einflussgrößen auf Basis von Daten



## Zielgruppen

Kreditabteilungen, Investoren, politische Entscheidungsträger



Höchste Korrelation: Zinssatz <-> Preisindex ( $r = 0.76$ )

# Analysenvorgehen nach CPA -Modell

## Datensammlung

Einbindung offizieller Datensätze der SNB (Preise, Zinsen) und des BFS (Reallöhne)

## Datenbereinigung

Fokussierung auf Einfamilienhäuser, Interpolation fehlender Löhne

## Datenanalyse

Lineare Regression ( $R^2 = 0.5547$ ), Identifikation eines Zeitverzugs (Lag = 0.65), Residuen Analyse

## Ergebnisdarstellung

20 Visualisierungen, darunter 6 interaktive Charts und 4 strukturierte Tabellen

## Handlungsempfehlungen

Ableitung regulatorischer, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Massnahmen

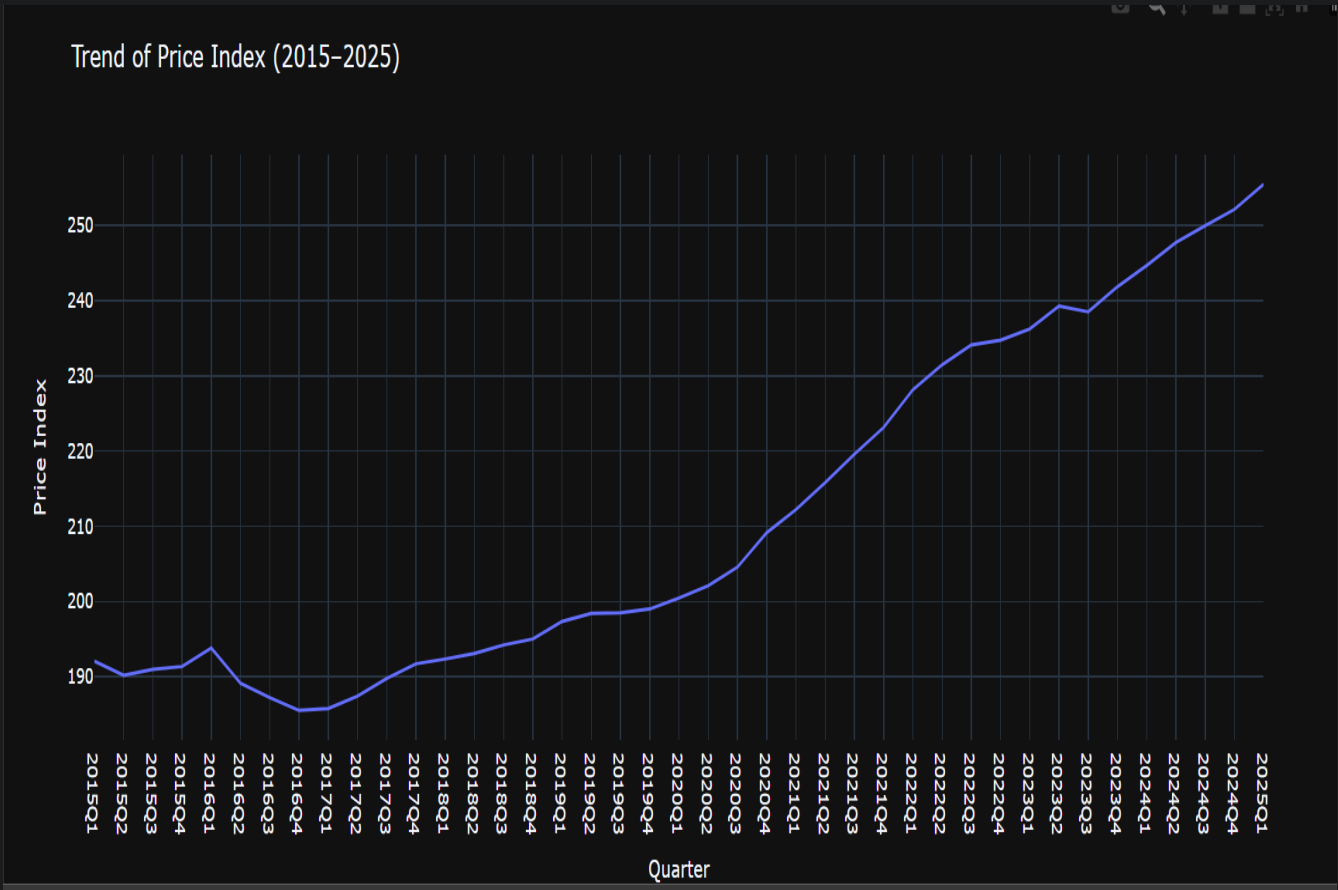
# Datenquellen und Datenaufbereitung

## Datenquellen

SNB Immobilienpreise	Einfamilienhäuser	2015–2025Q1
SNB Leitzinsen	Quartalsdurchschnitt	2015–2025Q1
BFS Reallöhne	Gesamte Reallöhne	2015–2024

## Datenaufbereitung

- Gefiltert auf Einfamilienhäuser
- Zeitachsen vereinheitlicht, Reallohn
- Zusammengeführt zu einem konsistenten Datensatz mit 41 Zeitpunkten



# Zentrale Analyseergebnisse und Erkenntnisse

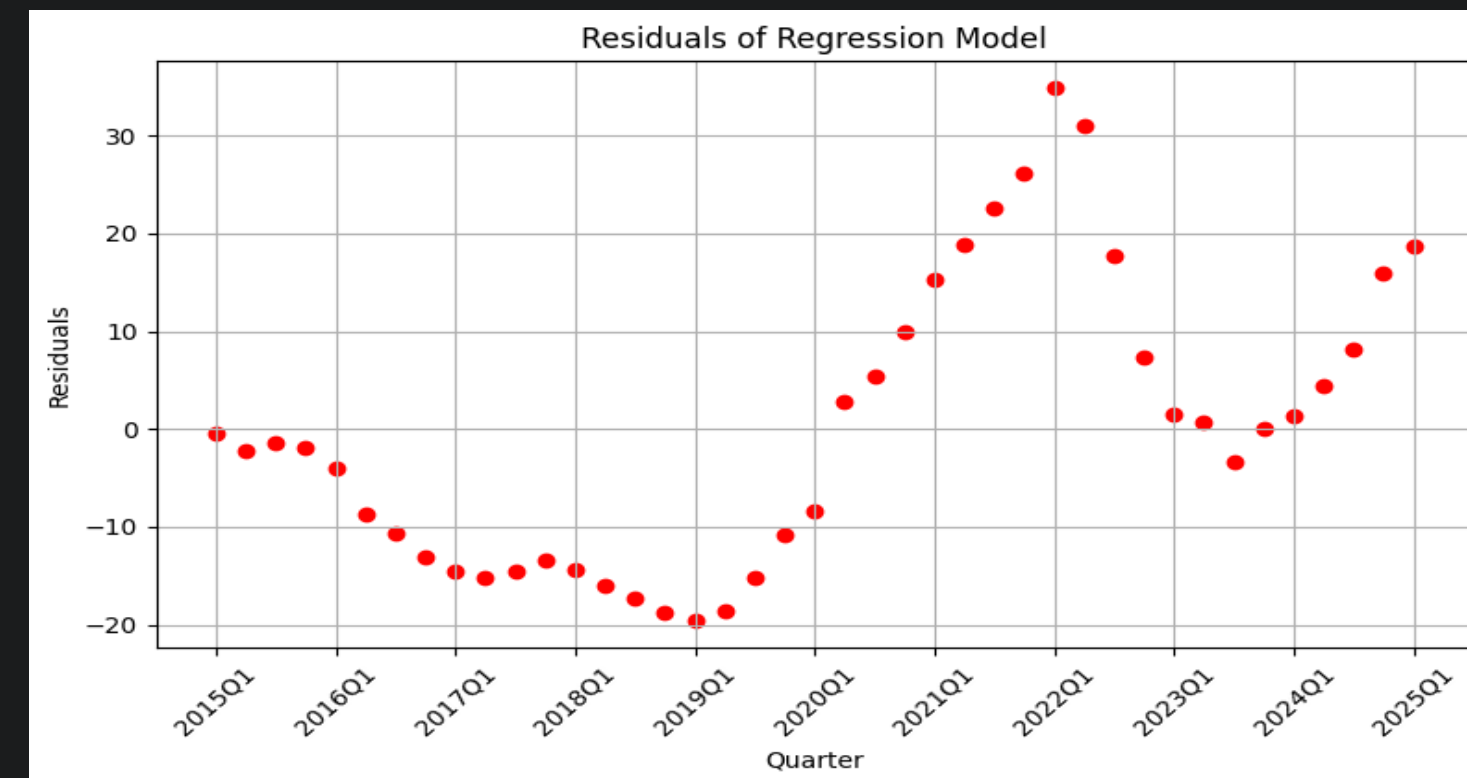
## Regressionsmodelle

- Modell 1: Nur Zinssatz,  $R^2 = 0.5714$
- Modell 2: Zinssatz + Reallohn,  $R^2 = 0.5785$
- Zinssatz signifikant ( $p = 0.000$ )

Zinssatz	0.74
Reallohn	-0.37

## Weitere Erkenntnisse

- Zeitverzögerung: Korrelation nach 1 Quartal = 0.65
- Residualanalyse: Nur leichte Heteroskedastizität erkennbar



# Visualisierung & Kennzahlen im Überblick

Correlation Matrix Between Variables

	Price_Index	Interest_Rate	Real_Wage
Price_Index	1.00	0.76	-0.31
Interest_Rate	0.76	1.00	-0.51
Real_Wage	-0.31	-0.51	1.00

## Visualisierungen

20 Charts insgesamt davon 6 interaktiv

## Kennzahlen (2015–2025)

- Preisindex: 211.32
- Max. Veränderung: 2.25%
- Min. Veränderung: -2.41%
- $R^2 = 0.55$

## Kennzahlen (2020–2025)

- Preisindex: 229.59
- Max. Veränderung :2.25%
- Min. Veränderung: -0.32%

## Interpretation

Steigende Volatilität deutet auf erhöhtes Kreditrisiko hin.



# Handlungsempfehlung für Anspruchsgruppen

## Für die Politik

- Zinssätze schrittweise regulieren
- Erstkäufer durch Subventionen unterstützen
- Nachhaltiges Bauen gezielt fördern

## Für Projektentwickler

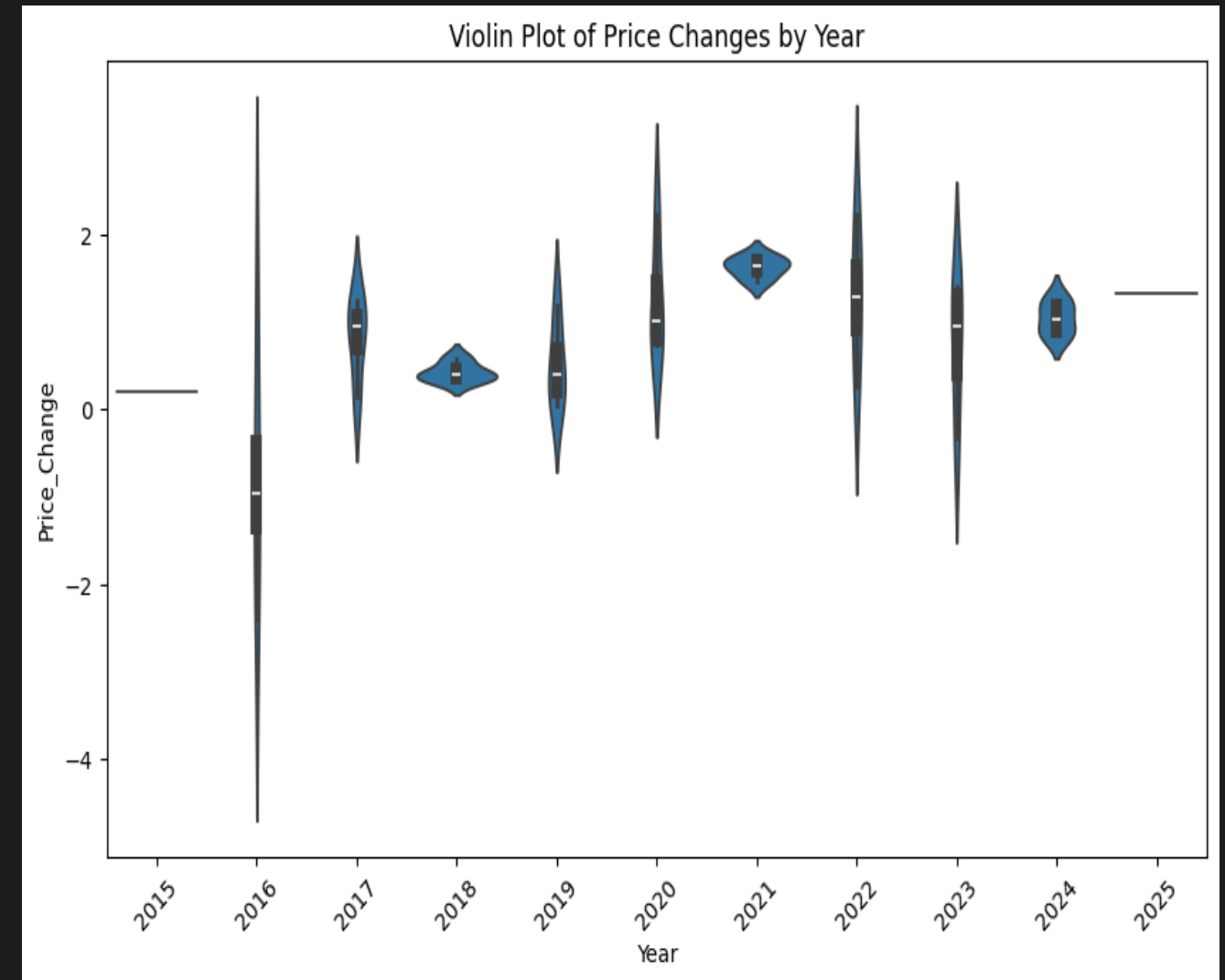
- Fokus auf nachhaltige Bauprojekte
- Zinsverzögerungen bei Planung berücksichtigen

## Für Investoren

- Zinssensitive Vermögenswerte priorisieren
- 2025Q2–Q3 meiden, falls Zinsen steigen

## Für Risikoanalysten

- Preisvolatilität mittels Stresstests prüfen
- Zeitverzögerte Effekte überwachen



# Fazit & Ausblick

## Zusammenfassung

- **Zinssätze:** treiben die Immobilienpreise  
(Korrelation = 0.76,  $R^2 = 0.57$ )
- **Volatilität:** beeinflusst Kreditrisiken  
(Verzögerung = 1–2 Quartale)
- **Nachhaltigkeit & Basel III:** prägen den Markt bis 2030

