

# Der Einfluss von Zinsen & Inflation auf den Schweizer Immobilienmarkt (2013-2025)

R. Bucheli, N. Chicharro, A. Del Roio, D. Hyams, F. Schär



# Ziele und Informationsbedarf



## Ziel

Die Pensionskasse Publica wünscht eine Untersuchung über die Auswirkungen der Entwicklung von Zinsen und Inflation im letzten Jahrzehnt auf den Schweizer Wohnimmobilienmarkt.



## Fokus

Welche Wohnungssegmente bieten ein stabiles Rendite-Risiko-Potenzial?

Wie entwickelt sich das Kaufpreisniveau in Abhängigkeit von externen Einflussfaktoren wie Hypothekarzins und Inflation?

Wie soll zukünftig in Immobilien investiert werden?

# Daten sammeln

## Vertrauenswürdige Quellen

- Bundesamt für Statistik
- Schweizerische Nationalbank
- DataHive (Datenextraktionsdienst - NDA)

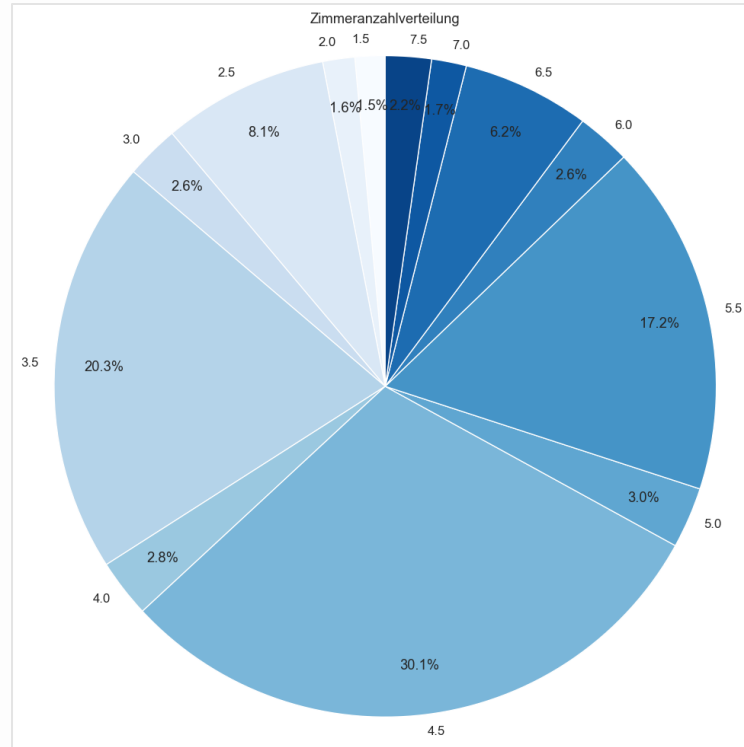
Datensatz	Zeitraum	Zentrale Merkmale
Kaufinserate Schweiz	2018-2025	Quadratmeterpreis, Anzahl Zimmer, Kanton, Grundstückfläche, Preis, Datum
Wohnimmobilienpreisindex (IMPI)	2017-2024	Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Gemeindetypen
Hypozinssätze	2009-2024	Festhypotheken, variable Hypotheken (5–7 Jahre)
Landesindex der Konsumentenpreise (LIK)	1914-2025	Index der Konsumentenpreise (Inflationsrate)

# Daten analysieren

- **Daten bearbeiten:** Daten aus unterschiedlichen Quellen wurden bereinigt und zusammengeführt
- **Sinnhaftigkeit der Daten:** Statistiken und Datensets beinhalten eine Vielzahl von Daten, die für die vorliegende Analyse uninteressant sind. Es musste eine sinnvolle Auswahl getroffen werden.
- **Überschneidende Zeiträume:** Da sich die Datensätze auf unterschiedliche Zeiträume beziehen – etwa 2009-2024 und 2018-2025 – ergibt sich eine begrenzte Überschneidung. Die Analyse ist somit nur für die gemeinsam abgedeckten Jahre möglich.
- **Unterschiedliche Frequenzen:** Die Daten wurden unterschiedlich erfasst: monatlich, quartalsweise oder jährlich. Hier mussten die Daten jeweils so strukturiert werden, dass ein Vergleich möglich wurde.
- **Aussagekraft:** Die Aussagekräftigkeit der Daten ist begrenzt, da der Zeitraum der erhaltenen Daten sehr eingeschränkt ist.

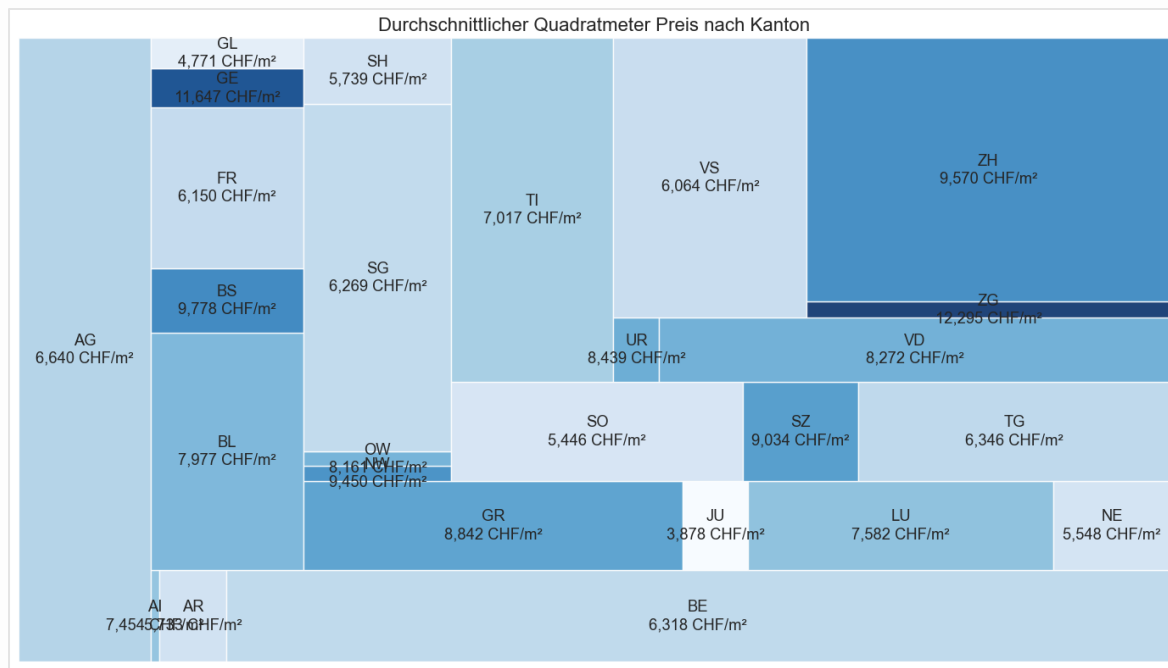
# Zimmerverteilung von Schweizer Immobilien

Die typische Grösse von Schweizer Immobilien beträgt 3.5 und 4.5 Zimmer.



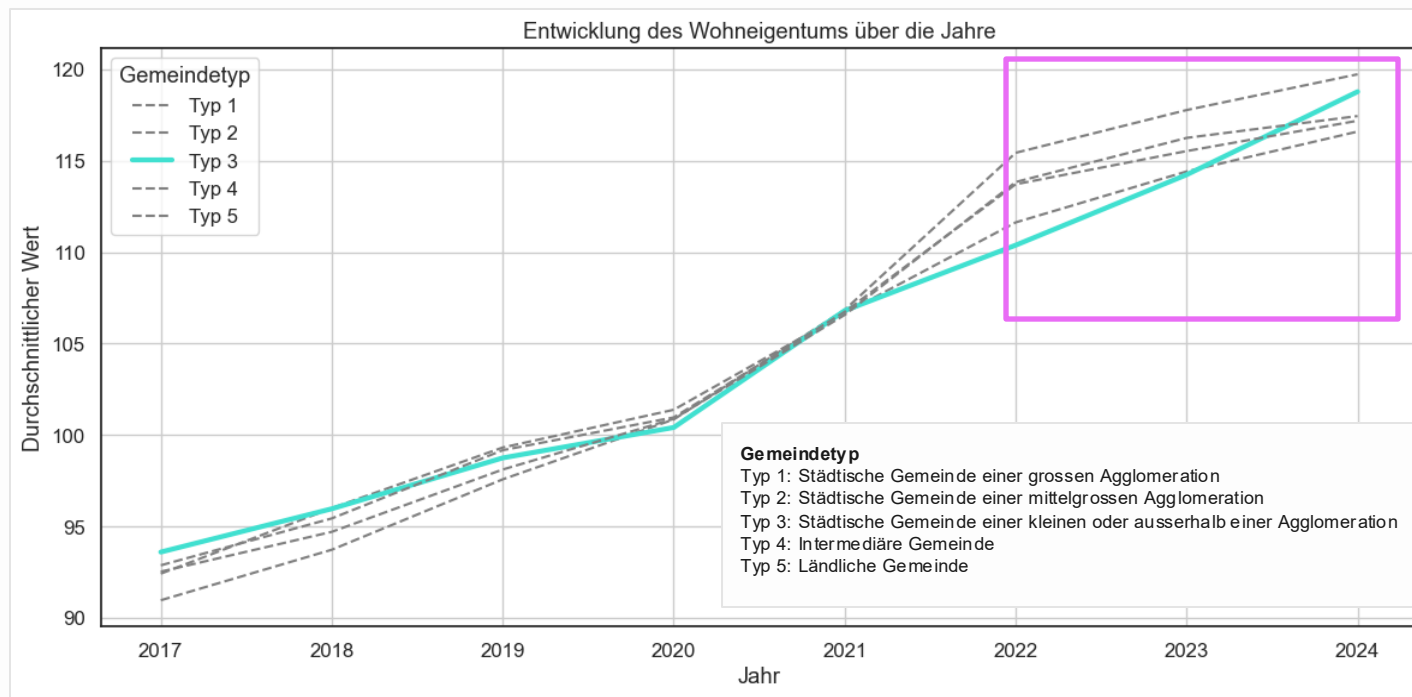
# Immobilien im Angebot nach Kanton

Dieses Treemap-Diagramm zeigt das Angebot an Wohnraum pro Kanton in Kombination mit dem Preisniveau. Je grösser ein Rechteck, desto grösser das Angebot, je dunkler die Farbe, desto teurer der Quadratmeterpreis. Die Kantone Zug und Genf sind die Kantone mit dem höchsten Quadratmeterpreise bei kleinstem Angebot.



# Preisentwicklung Immobilien nach Gemeindetypen

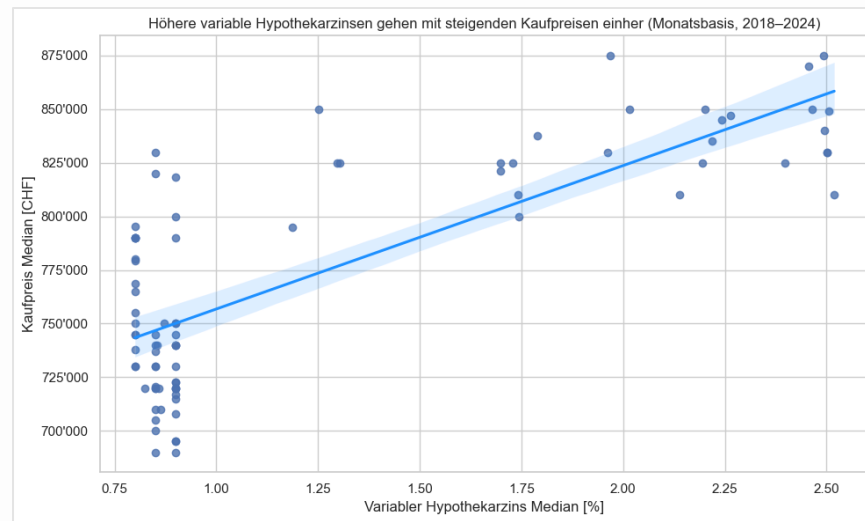
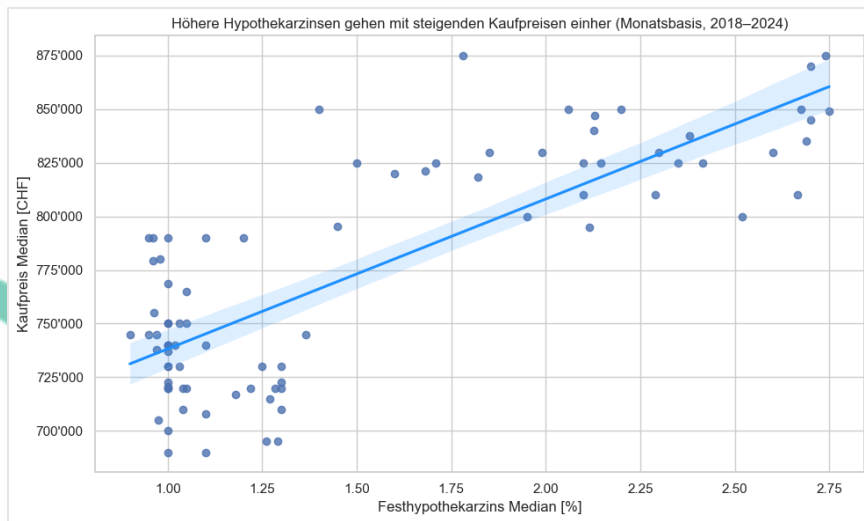
Die Preisentwicklung der Immobilien des Gemeindetyps 3 «Städtische Gemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration» zeigt seit 2022 im Vergleich zu den anderen Gemeindetypen eine ausserordentlich starke Steigung.



# Hypothekarzins – Kaufpreise

## 2018-2024

Die Scatterplots mit linearer Regressionslinie verdeutlichen, dass der Anstieg der Hypothekarzinsätze mit einem Anstieg der Kaufpreise einhergeht. Etwas vorteilhafter zeigte sich in den letzten Jahren der variable Zinssatz, der im Durchschnitt um rund 0.25 % tiefer war, als der Zinssatz der Festhypothek.

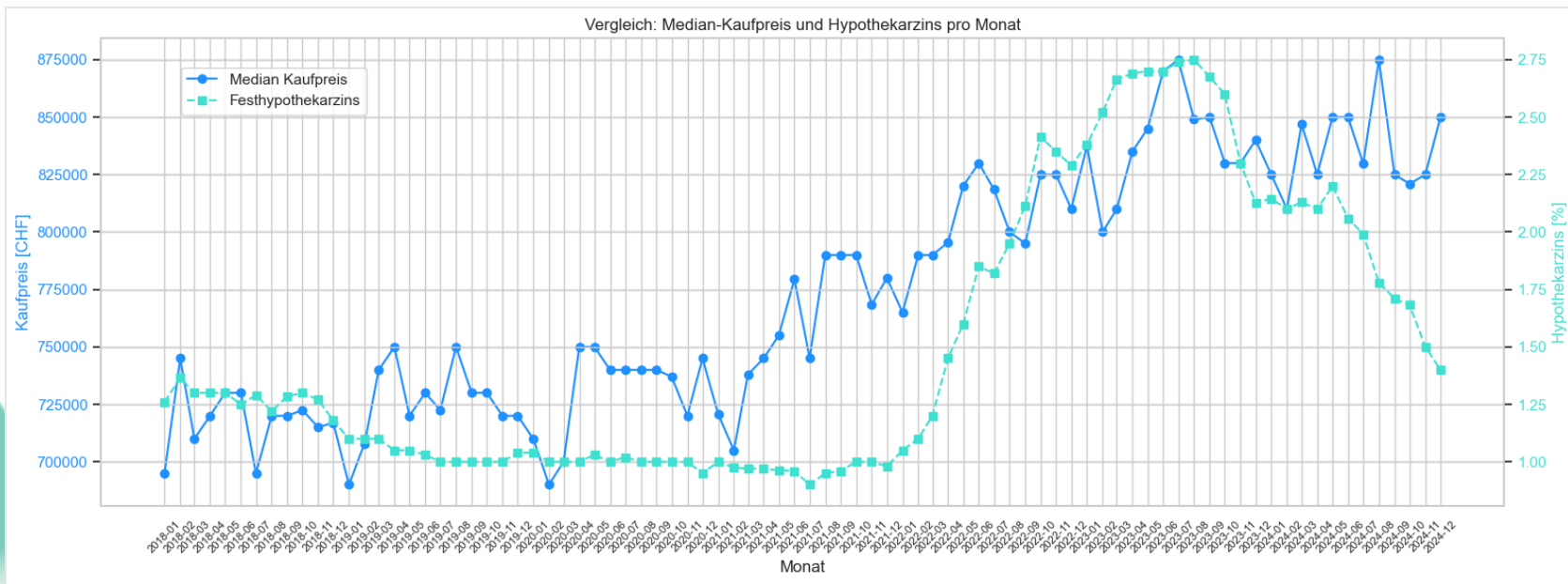




# Hypothekarzins – Kaufpreise

## 2018-2024

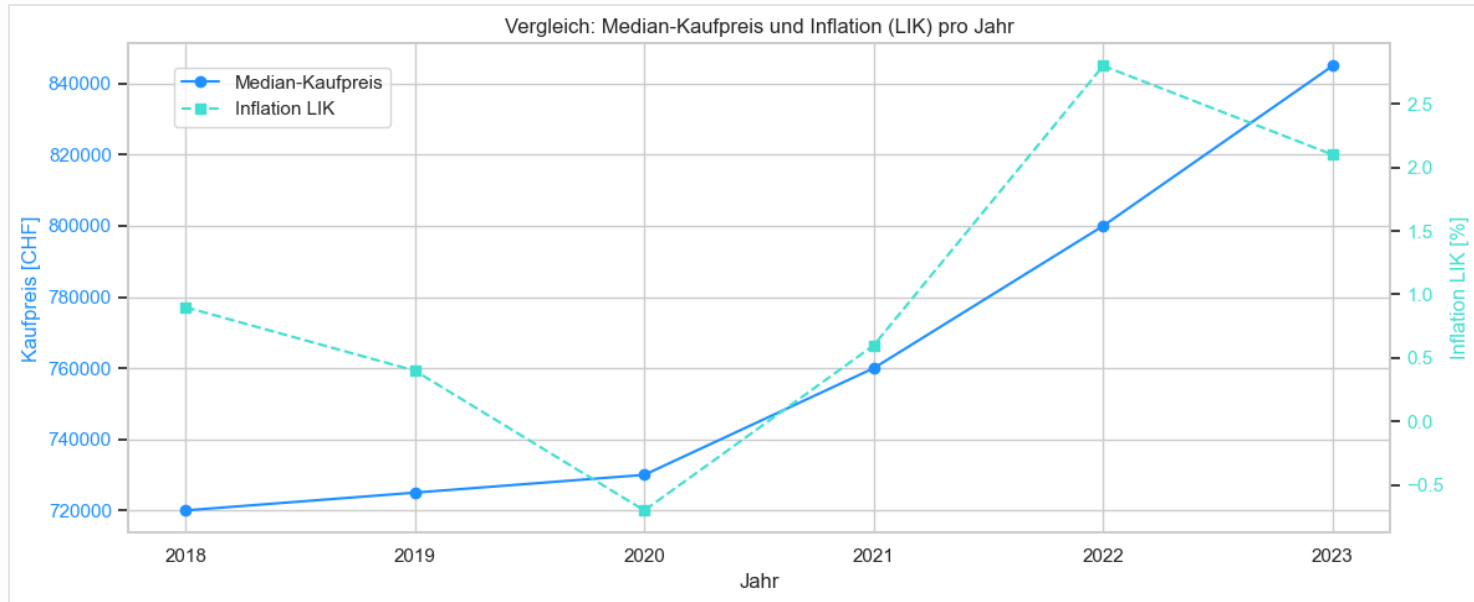
Das Zeitreihendiagramm zeigt die monatliche Entwicklung der Medianwerte von Zinssatz und Kaufpreisen. Die Entwicklung durchläuft drei markante Phasen: eine stabile Phase von 2018-2021, einen Zins- und Preisanstieg von 2022-2023, eine Zinssenkung bei stabilem Preis 2023-2024



# Kaufpreise – Inflation (LIK)

## 2018-2023

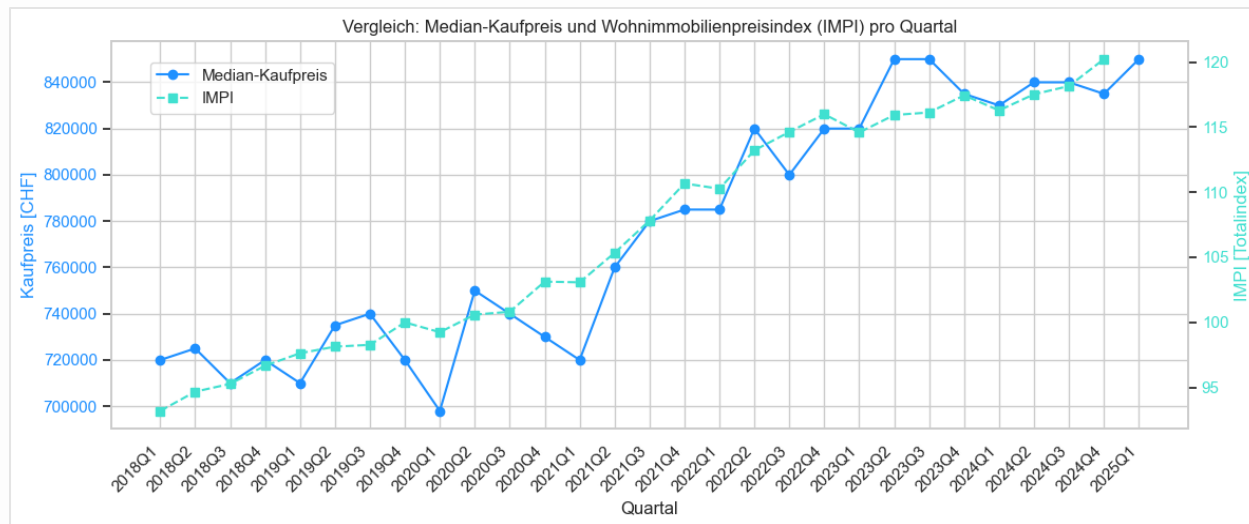
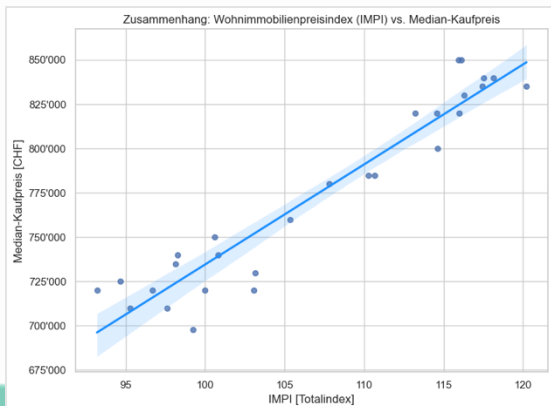
Das Zeitreihendiagramm zeigt einen klaren Zusammenhang zwischen der Inflationsrate (LIK) und dem Median der Immobilienkaufpreise. In Phasen steigender Inflation dienen Immobilien häufig als Sachwertanlage und Inflationsschutz, was die Nachfrage nach Wohnraum verstärkt.



# Kaufpreise – Immobilienpreisindex

## 2018-2025

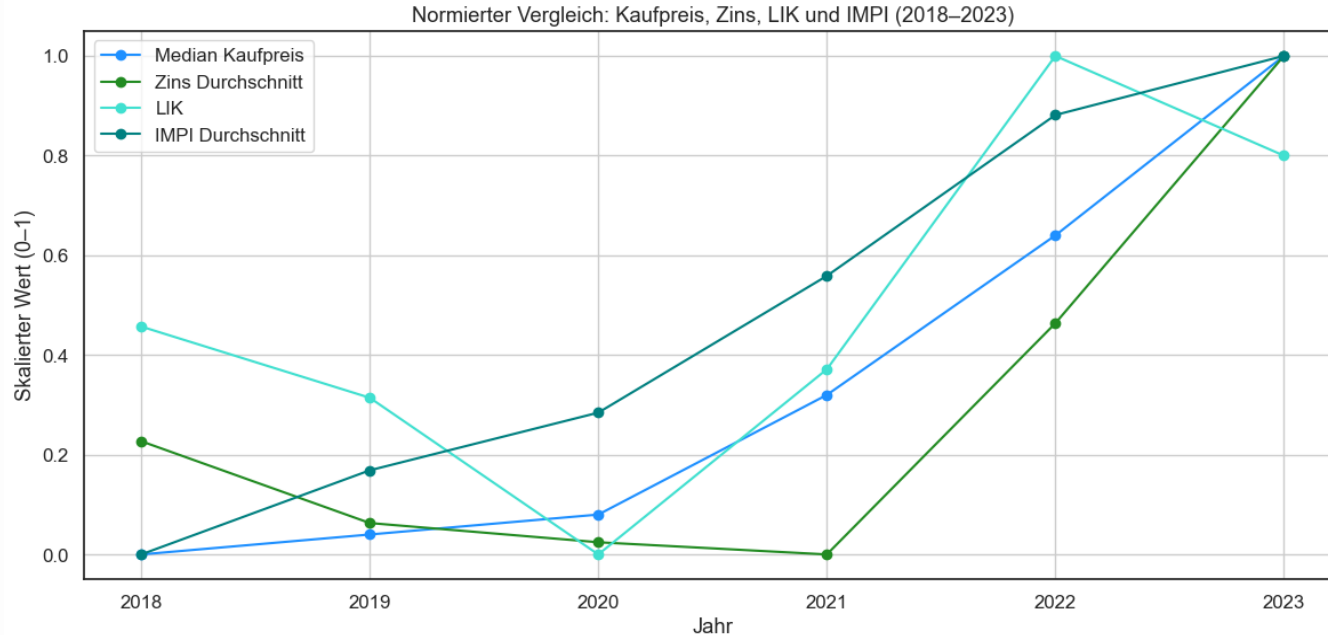
Die Regressionslinie (links) verdeutlicht eine nahezu perfekte lineare Beziehung zwischen Kaufpreis und Immobilienpreisindex. Dies lässt die Aussage zu, dass die amtliche Preisbeobachtung sehr gut mit dem realen Marktgeschehen übereinstimmt.



# Zusammengeführter Vergleich 2018-2023

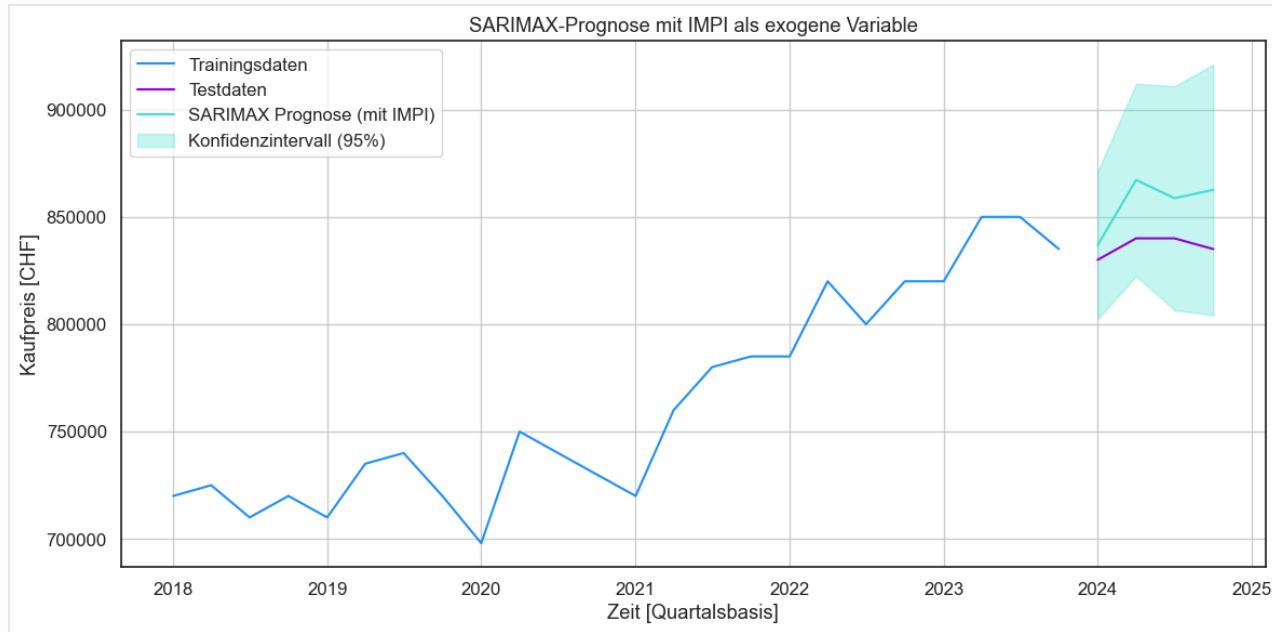
## Kaufpreise – Hypothekarzins - Inflation (LIK) - Immobilienpreisindex (IMPI)

Der Immobilienpreisindex weist die höchste Parallelität zum Kaufpreis auf, was den Index als Referenz für die Marktentwicklung bestätigt. Die Kaufpreisentwicklung hingegen verläuft nur teilweise synchron mit der Inflation, was auf andere Einflussfaktoren (z.B. Marktnappheit) hindeuten könnte.



# Methode zur Prognose der Median-Kaufpreise

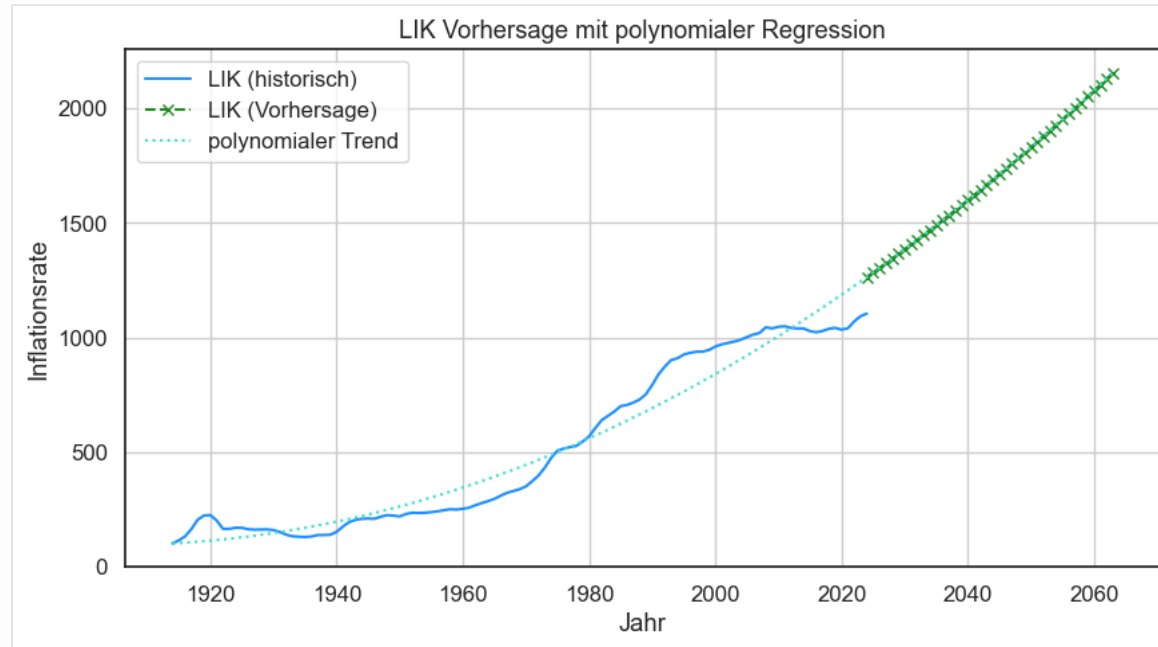
Das Modell der SARIMAX-Prognose mit dem Wohnimmobilienpreisindex (IMPI) als exogene Variable eignet sich am besten für die Erstellung von Prognosen für die Entwicklung der Median-Kaufpreise.



# Prognose der Inflation (basierend auf LIK)

## 2024-2064

Obwohl die Inflation bekannterweise in Zyklen verläuft, ist davon auszugehen, dass sie auch in den kommenden 40 Jahren ansteigen wird.



# Fazit



## Immobilien bleiben attraktiv

Aufgrund der Koppelung der Immobilienkaufpreise an die Inflation, ist davon auszugehen, dass die Investition in Immobilien auch zukünftig attraktiv und gewinnbringend sein wird.



## Wohnungsgrösse

3.5- und 4.5-Zi-Wohnungen decken den Grossteil der Nachfrage ab und bieten somit ein stabiles sowie risikoarmes Renditepotenzial.



## Städtische Gemeinden kleiner Agglomerationen

Die Preise von Immobilien in städtischen Gemeinden einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration sind in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark angestiegen. Solche Investitionen sind momentan unbedingt zu halten.



# Vielen Dank!

R. Bucheli, N. Chicharro, A. Del Roio, D. Hyams, F. Schär

