

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Steigende Immobilienpreise bei Wohneigentum - Gefahr einer Immobilienblase?



**Gianni Asquini**

Betriebsoec. KLZ / dipl. Bauverwalter  
Spartenleiter  
Bewertung / Verkauf / Erstvermietung

#### Angebot und Nachfrage nach Wohneigentum gehen weiter auseinander

Die Corona-Pandemie hat die Nachfrage nach Wohneigentum nicht gebremst. Ganz im Gegenteil. Zum einen sind die Immobilienpreise ein nachlaufender Konjunkturindikator und reagieren verzögert. Zum anderen haben die finanziellen Überbrückungshilfen dazu geführt, dass eine Mehrheit bislang keine Lohneinbussen oder Kürzungen hinnehmen mussten.

Der Wunsch nach Wohneigentum hat einen neuen Höchststand erreicht. Der Traum vom Einfamilienhaus steht bei der Mehrheit der Bevölkerung nach wie vor an erster Stelle. Die breite Nachfrage trifft vielerorts auf ein reduziertes Angebot. Aufgrund der geringen Neubautätigkeit hat das Angebot in den letzten 12 Monaten nochmals um rund ein Fünftel abgenommen. Bauland ist Mangelware und auf dem Markt hart umworben.

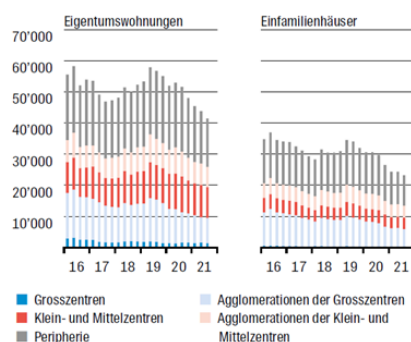
#### Stetig steigende Immobilienpreise (Boom-Phase)

Seit 2001 und im Speziellen in den letzten 10 Jahren, sind die Immobilienpreise stetig gestiegen. Aufgrund der Verknappung des Angebots sind die Transaktionspreise im 3. Quartal 2021 nochmals deutlich gestiegen. Im Durchschnitt haben sich die schweizweiten Handänderungspreise der Einfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um 7.5 % erhöht. Bei den Eigentumswohnungen liegt die durchschnittliche Preiserhöhung bei 7.3 %.

Bauland und Renditeliegenschaften werden am Markt ebenfalls sehr stark nachgefragt. Aufgrund der erstmals wieder rückläufigen Leerstände ist auch in diesem Bereich mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen.

**Im Schweizer Wohneigentumsmarkt sind kurz- bis mittelfristig keine negativen Wertkorrekturen (Immobilienblase) zu erwarten.**

Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Quelle: wüestpartner Immobilienpreise Schweiz 2021|4

Die Preisentwicklung zeigt regional grosse Unterschiede. In den Zentren Zürich, Basel, Genf und Lausanne sind die Preissteigerungen am höchsten. Ländliche Regionen weisen hingegen ein deutlich tieferes Wachstum auf.

Die folgende Übersicht zeigt die regional unterschiedliche Marktsituation (Anzahl der angebotenen ETW und EFH pro 1'000 Mieterhaushalte)

REALIT TREUHAND AG  
Ausgabe Dezember 2021



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

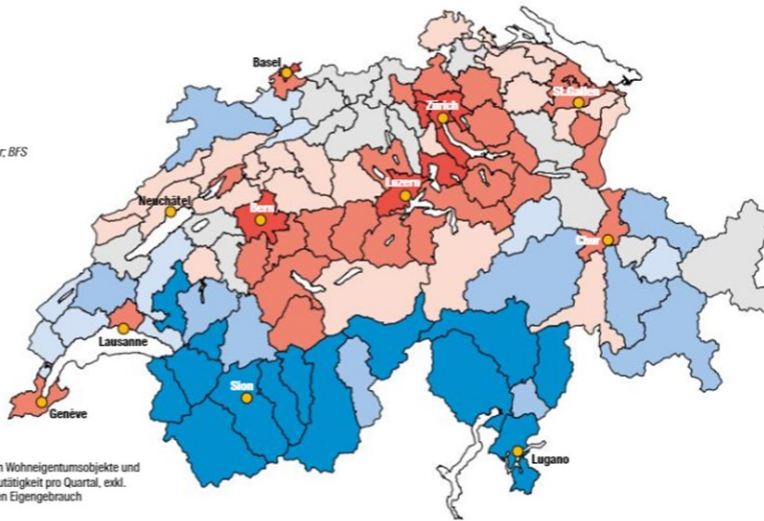
In den Städten und Agglomerationen bestehen teilweise 10 oder weniger Angebote (rot), im Wallis und Tessin kommen hingegen mehr als 80 Angebote (blau).

Trotz den jüngsten Warnungen der Schweizerischen Nationalbank gehen wir aktuell nicht von einer Immobilienblase aus. Die Zinsen dürften mindestens mittelfristig auf ei-

2.11 Anzahl angebotene Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser pro 1000 Mieterhaushalte: (Stand: 1. Halbjahr 2021)

■ Mehr als 80  
■ 60-80  
■ 40-60  
■ 30-40  
■ 20-30  
■ 10-20  
■ 10 und weniger

Quellen: Wüest Partner, BFS



**Angebot:**  
Summe der inserierten Wohneigentumsobjekte und der erwarteten Neubautätigkeit pro Quartal, exkl. Neubautätigkeit für den Eigengebrauch

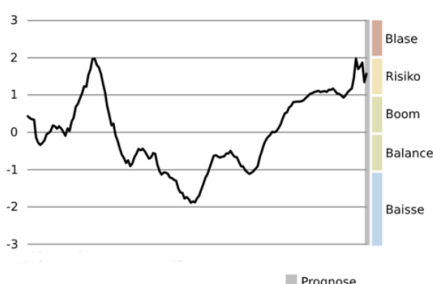
**Mieterhaushalte:**  
inkl. Genossenschafter und Untermieter

### Steht uns eine Immobilienblase bevor?

Die starken Preisanstiege der letzten Jahre haben teilweise zu Ängsten vor einer Überhitzung des Schweizer Wohneigentumsmarkt geführt. Der Blick auf verschiedene Kennzahlen zeigt auch, dass sich einzelne ökonomische Grössen derzeit nicht mehr im langfristigen Gleichgewicht befinden. Die Preissteigerungen beim Wohneigentum haben sich von der Entwicklung der Haushaltseinkommen und der allgemeinen Teuerung losgelöst.

Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index misst das Risiko einer Immobilienblase auf dem Schweizer Eigenheimmarkt. Der Index vergleicht die Entwicklung der Eigenheimpreise, Bautätigkeit, Hypothekenvolumen und Kreditanträge mit ökonomischen Kenngrössen wie das Haushaltseinkommen, das Bruttoinlandprodukt und die Konsumentenpreise.

Der Index befindet sich aktuell im Risikobereich, zwischen 1 und 2. Werte über 2 weisen auf eine Immobilienblase hin.



Quelle: UBS Swiss real Estate Bubble Index 3Q. 2021

nem tiefen Niveau verharren, was den Erwerb von Wohneigentum interessant macht und die Tragbarkeit der Hypotheken gewährleistet. Die hohen Marktpreise werden durch die gesetzliche Verknappung von Bauland (Regulatorien), die moderate Neubautätigkeit sowie die weiterhin intakte Nachfrage nach Wohneigentum gestützt. Daher sehen wir aktuell und bis auf weiteres keine negativen Wertkorrekturen.

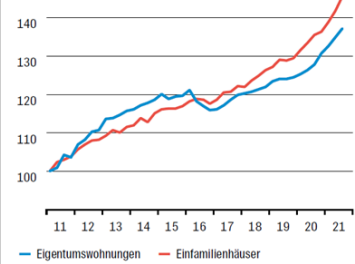
### Handlungsstrategien für Eigenheimbesitzer

Für den Mittelstand ist der Erwerb eines Eigenheims nur noch in ländlichen Regionen finanzierbar. Trotz den hohen Marktpreisen lohnt sich Wohneigentum nach wie vor. Für langjährige Besitzer, welche ihre persönliche Wohnsituation auf das Alter hin verändern möchten oder die weitere Preisentwicklung tendenziell pessimistisch einschätzen, bietet die aktuelle Marktsituation durchaus eine attraktive Möglichkeit zum Verkauf.

### Realit Treuhand AG – 60 Jahre Erfahrung in der Vermittlung von Liegenschaften

Durch die langjährige Tätigkeit sowie das umfassende Dienstleistungsangebot im Immobilienbereich stehen wir Ihnen als erfahrene Partnerin zur Seite. Wir unterstützen Sie gerne bei der Erarbeitung einer persönlichen Immobilienstrategie sowie einem allfälligen Verkauf.

Entwicklung der Transaktionspreise (Index 1. Quartal 2011 = 100)



Quelle: wüestpartner, Immobilienmarkt Schweiz 2021|4

### Unsere Büros sind über Weihnachten / Neujahr wie folgt geschlossen:

24. und 31. Dezember 2021.

Ab Montag, 3. Januar 2022 sind wir gerne wieder für Sie da.

Unsere Notfallnummer während den Festtagen: **062 885 88 01**

Wir wünschen Ihnen eine stimmungsvolle Adventszeit und ein gesundes, erfolgreiches neues Jahr!



**realit**

**REALIT TREUHAND AG**  
Unternehmens- und Steuerberatung  
Immobilien-Treuhand

**realit**

**REALIT BAUTREUHAND AG**  
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung  
Immobilienberatung

**realit**

**REALIT REVISIONS AG**  
Wirtschaftsprüfung und -beratung

**REALIT TREUHAND AG**  
Bahnhofstrasse 41  
5600 Lenzburg 1

Tel: 062 885 88 00  
Fax: 062 885 88 99  
E-Mail: [info@realit.ch](mailto:info@realit.ch)  
Web: [www.realit.ch](http://www.realit.ch)