

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Steigende Immobilienpreise trotz Pandemie und Ukraine-Krise



**Gianni Asquini**

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

Der Wunsch nach einem Eigenheim hat sich in einer breiten Bevölkerungsschicht während der Pandemie verstärkt. Wohneigentum ist weiterhin hoch im Kurs und die Nachfrage ist ungebremst. Durch die Einschränkungen, welche durch die Pandemie hervorgerufen wurden, hat der Stellenwert der persönlichen Wohnsituation bei vielen Menschen zugenommen.

#### Steigende Energiekosten als Folge des Ukrainekrieges

Die steigenden Energiekosten als unmittelbare Folge der Ukraine-Krise wirken sich auch auf den Immobilienmarkt aus und macht die grosse Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen in Westeuropa und der Schweiz deutlich. Um zukünftig unabhängiger zu sein, wird ein sprunghafter Ausbau der Energieeffizienz in Gebäuden notwendig sein, bspw. durch den Ausbau von Wärmepumpen und Photovoltaik. Dieser Umstand wird ebenfalls zu einer Erhöhung der Gestehungskosten bei Neubauten sowie zu steigenden Mietpreisen bei sanierten Liegenschaften führen. Auf der anderen Seite führt der Umstieg auf Wärmepumpen tendenziell zu sinkenden Heiz- und Betriebskosten.

#### Neuer Flüchtlingsstrom aus der Ukraine

Der neue Flüchtlingsstrom aus der Ukraine wird nur kurzfristig und eher geringe Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben. Viele Flüchtlinge werden von Privaten in deren Häusern und Wohnungen aufgenommen. Die öffentliche Hand bietet Unterkünfte in Zivilschutzanlagen und militärischen Anlagen an. Dabei handelt es sich um "Wohnraum", welcher unter normalen Umständen gar nicht auf dem Markt angeboten wird. Zudem ist davon auszugehen, dass eine Mehrheit der Flüchtlinge in die Heimat zurückkehren wird, sobald eine Beruhigung in der Ukraine einkehrt.

**Immobilienpreise sind nicht im Einklang mit der Bruttolohn-Entwicklung.**

#### Hypothekarzinsen und Preissteigerungen

Was die Hypothekarzinsen betrifft, so dürfte bis Herbst 2022 mit keiner Leitzinserhöhung der Schweizer Nationalbank zu rechnen sein. Die kurzfristigen Hypothekarzinsen dürften also weiterhin auf sehr tiefem Niveau verharren, was die Nachfrage nach und die Preise von Wohneigentum bis auf weiteres stärken wird. Die Zentralbanken be-

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe April 2022



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

ginnen, dem Finanzsystem die in den letzten Jahren zur Verfügung gestellte Liquidität schrittweise zurückzuführen (Tapering), was zu einer Erhöhung der langfristigen Hypothekarzinsen führen wird. Die grosse Nachfrage und das geringe Angebot erklären auch das starke Preiswachstum innert Jahresfrist von 8.3% bei Einfamilienhäusern und 6.7% bei Eigentumswohnungen. Dass die Preissteigerungen nicht noch stärker ausgefallen sind, ist vor allem auf die strikten, regulatorischen Finanzierungsanforderungen der Banken zurückzuführen.

### Rückläufige Nachfrage von Büroflächen

Seit Ausbruch der Pandemie sind Unternehmen eher zurückhaltend bei der Anmietung von neuen Flächen, da der Homeoffice-Trend den Büroflächenanteil und deren Bedarf langfristig weiterhin tief hält. Ebenfalls kann festgestellt werden, dass die Pandemie die Urbanisierung bremst, den Radius von Wohnungssuchenden vergrössert und die Tendenz in Richtung ländliche Gebiete verstärkt. Die Aufweichung zwischen Wohn- und Arbeitsort führt in vielen Fällen zu einer Neubeurteilung der Wohnsituation.

Einhergehend mit ansteigender Inflation herrscht auf dem Arbeitsmarkt in der Schweiz bemerkenswerterweise fast Vollbeschäftigung.

### Geringe Bautätigkeit

Da in Zentrumslagen kaum noch Bauprojekte realisiert werden können, weichen Investoren immer mehr auch in ländliche Gebiete aus. Dies führt dazu, dass auch in den Agglomerationen Preissteigerung festgestellt werden können. Der Trend, in Anlageobjekte in ländlichen Gebieten zu investieren, hält weiterhin an. Die Bautätigkeit hat einen grossen Einfluss auf die Immobilienpreise. In den letzten Jahren war der Neubau von Wohneigentum und Miet-

wohnungseinheiten abnehmend. Auch im laufenden Jahr ist mit einer tieferen Zahl neuer Eigentumswohnungen zu rechnen, was sich entsprechend auf die Angebotspreise auswirkt. Die stabile Nachfrage im 2022 in Verbindung mit einem sinkenden Angebot wird zu steigenden Preisen führen. Bei den Mietwohnungen ist von sinkenden Leerständen auszugehen.

Wohneigentum wird zum Luxusgut. Obwohl Kaufen im aktuellen Zinsumfeld nach wie vor günstiger ist als Mieten, rückt der Erwerb von Wohneigentum durch die massiven Preissteigerungen für immer mehr Menschen in der Schweiz in weite Ferne. Dieser Umstand könnte sich aber bei Erhöhung der langfristigen Hypothekarzinsen kippen. Wenn die Produktion von Wohneigentum in naher Zukunft nicht deutlich gesteigert werden kann, wird sich die Marktsituation nicht beruhigen.

### Nachfrage nach Anlageobjekte

Die Nachfrage nach Anlageobjekten durch Investoren wird nicht nachlassen, sondern eher steigen, da die Finanzinstitute ihre Negativzinspolitik in nächster Zeit beibehalten werden. Es besteht eine sehr hohe Liquidität auf dem Finanzmarkt, aber kaum interessante und inflationssichere Anlagemöglichkeiten. Der Kauf einer Liegenschaft wird neben der Investition in Aktien weiterhin eine sichere und gute Anlage bleiben. Die Abklärung Ihrer Bedürfnisse und die Überprüfung der Anlagestrategie für die Zukunft ist heute wichtiger denn je. Der Immobilienmarkt war für Verkäufer noch nie interessanter und bietet eine Chance für einen maximalen Verkaufserfolg.

Gerne stehen wir Ihnen mit unserer 62-Jährigen Erfahrung auf dem Immobilienmarkt zur Verfügung und beraten Sie ganzheitlich (rechtlich sowie steuerlich) in allen Situationen sowie Lebenslagen.

Marktüberblick Kanton Aargau 2021 (3. Quartal)

	Preise		Mieten		Leerstand	
	Aktuell	Prognose	Aktuell	Prognose	Aktuell	Prognose
Kanton Aargau	↗	→	↗	→	↘	→
Regionen						
Aarau/Seetal	↗	↗	↗	→	↘	↘
Baden/Wettingen	↗	↗	↗	→	↘	↘
Brugg/Zurzibiet	↗	→	↗	→	↘	↗
Rheinfelden/Fricktal	↗	→	↗	→	↘	↗
Wohlen/Freiamt	↗	→	↗	→	↘	↘
Zofingen/Wiggertal	↗	↘	↗	→	↘	→
Olten/Gösigen/Gäu	↗	→	↗	→	↘	→

AKB Immobilienbarometer

## ZU VERKAUFEN

### MFH im Eigentumsstandard in Aesch, LU



Bezug Sommer 2023

14 Wohnungen | 19 Garagenplätze  
8 x 2.5 Zi-Whg und 6 x 3.5 Zi-Whg  
**Verkaufspreis MCHF 7.75, BR 3.5 %**

Gerne steht Ihnen unser Herr Gianni Asquini, Tel. direkt 062 885 88 37, für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Nachfrage	hoch	mittel	tief
Mietwohnungen	X		
Eigentumswohnungen	X		
Einfamilienhäuser	X		
Gewerbeflächen		X	
Büros			X
Logistikflächen		X	
Stadt Hotels			X
Ferien- / Kurhotels		X	
Ferienwohnungen Miete	X		
Ferienwohnungen Kauf	X		



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  
Web: www.realit.ch