Realitäten ©

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Januar 2024

Immobilienmarkt Schweiz - Quo vadis?

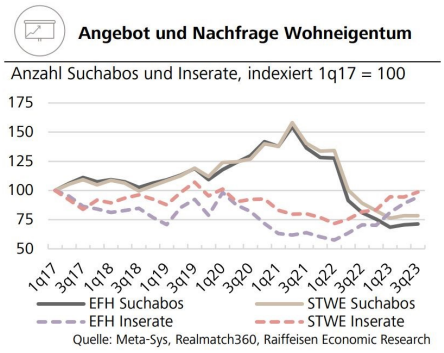
Gianni Asquini
Betriebsoec. KLZ.
dipl. Bauverwalter
Spartenleiter Bewertung/Verkauf/Erstvermietung

Wohneigentum: Höhere Zinsen zeigen Wirkung

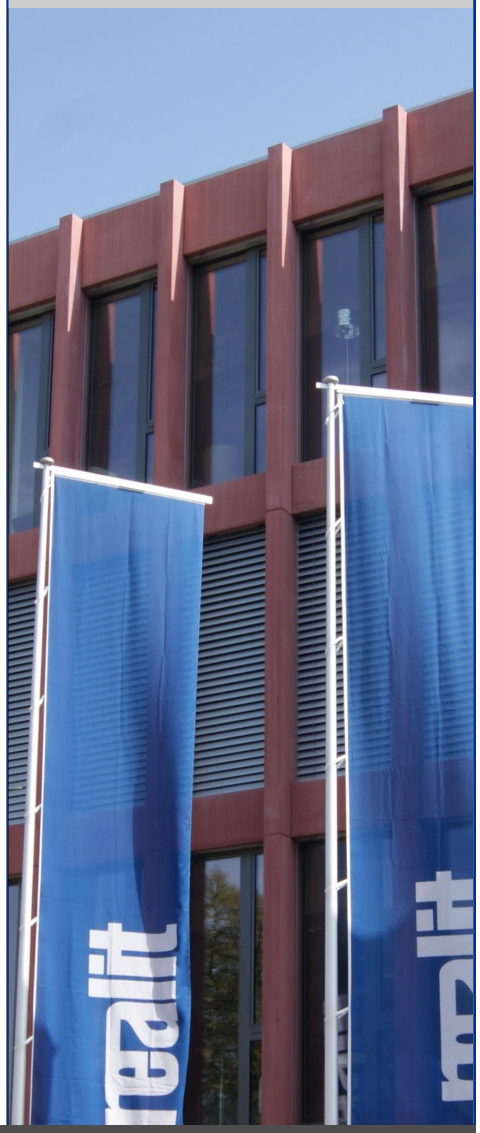
Die Robustheit des Schweizer Eigenheimmarktes verblüfft. Auch 1¾ Jahre nach dem Ende der Tiefzinsphase trotzen die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum der Zinswende immer noch. Die Einfamilienhauspreise verzeichneten im dritten Quartal 2023 sogar ein kräftiges Plus von 2.1%.

Bei Stockwerkeigentum war der Anstieg bei weitem nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. In einigen peripheren Regionen sind die Stockwerkeigentumspreise sogar erstmals leicht gesunken. Der Buy-to-let Markt ist durch die Zinswende eingebrochen.

Die Preisdynamik im Schweizer Eigenheimmarkt verlangsamte sich im 2023, was potenziellen KäuferInnen mehr Möglichkeiten bei der Verhandlung gab. Trotz höherer Hypothekarzinsen sind die Immobilienpreise jedoch nicht markant gesunken. Mittelfristig dürften Eigenheimpreise aber langsamer steigen als die Mietzinsen, die Haushaltseinkommen oder die allgemeine Teuerung. In den meisten Regionen bleiben somit Eigenheime für viele Kaufwillige erschwinglich. Preisreduktionen von Liegenschaften halten sich in Grenzen, da das Angebot knapp und die Nachfrage weiterhin intakt ist. Es gibt keine Gründe für Panikverkäufe und Verkäufer halten weiterhin an ihren Verkaufsvorstellungen fest.



Die gestiegenen Hypothekarzinsen haben im 2023 die Finanzierungskosten für den Kauf einer eigenen Immobilie erhöht. Daher ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Wohneigentum vorerst gedämpft bleibt. Wir gehen aber davon aus, dass die Schweizerische Nationalbank ihren Zinserhöhungszyklus mit der letzten Leitzinserhöhung per Ende 2023 abgeschlossen hat. Infolgedessen dürften die Zinsen für Geldmarkthypotheken in den nächsten Monaten voraussichtlich auf dem aktuellen Niveau bleiben. Festzinshypotheken hingegen werden gemäss unserer Einschätzung noch im 2024 etwas günstiger werden. Die Zuversicht an der Zinsfront wirkt auf den Immobilienmarkt stabilisierend.



Die Erwartung sinkender Zinsen stabilisiert die Verkehrswerte.

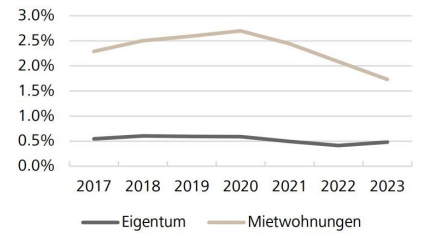
Was bedeutet die Stabilisierung oder gar eine Senkung der Finanzierungskosten für die Verkäufer von Eigenheimen?

Insgesamt scheint sich das Angebot und die Nachfrage nun auf dem neuen Niveau eingependelt zu haben. Durch die neue Situation auf dem Finanzierungsmarkt verbessert sich die Verhandlungssituation für die Verkäufer wieder etwas, da nun die Tragbarkeit beim Kauf einer Liegenschaft wieder für mehr Käufer gegeben ist.

Bei den Renditeliegenschaften wird sich die Stabilisierung oder ein allfälliger Rückgang der Finanzierungskosten positiv auf den Verkehrswert auswirken. Trotz heute wieder interessanter Anlagemöglichkeiten auf dem Aktienmarkt, ist und bleibt eine Investition in eine Renditeliegenschaft für viele Investoren eine attraktive und sichere Anlage. Eine Renditeliegenschaft bietet nicht nur einen kalkulierbaren, kontinuierlichen Ertrag, sondern auch einen langfristigen Inflationsschutz. Die laufend sinkenden Leerwohnungsziffern sprechen auch für das Halten einer Renditeliegenschaft im Portfolio.

Leerwohnungsziffer

Anzahl leerstehende Wohnungen im Verhältnis zum jeweiligen Bestand pro Segment

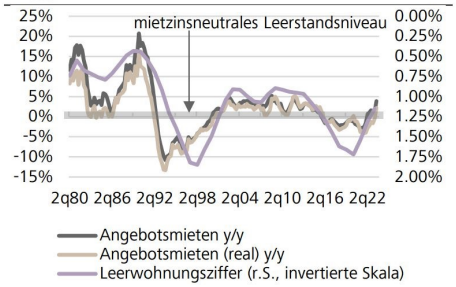


Quelle: ARE, BFS, Raiffeisen Economic Research

Die Knappheit am Schweizer Mietwohnungsmarkt verschärft sich praktisch im ganzen Land weiter

Sogar bisher schwer vermietbare Wohnungen finden mittlerweile Mieter. Der Mangel an Wohnungen ist bald so gross, dass er den Megatrend der Individualisierung zu stoppen vermag. Auch die sehr hohe Zuwanderung treibt die Nachfrage nach Wohnungen weiterhin in die Höhe. Die Knappheit wird sich in den nächsten Jahren noch verstärken und die Renditeliegenschaft wird weiterhin an Attraktivität zulegen.

Mietpreiswachstum und Leerstände



Quelle: BFS, Wüest Partner, Raiffeisen Economic Research

Büroflächen werden schwieriger zu vermieten

Im Büroalltag haben sich flexible Arbeitsmodelle - besonders seit Corona - durchgesetzt und werden nun umgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass sich kostenbewusste Unternehmen auch sehr konkret mit der Frage nach den tatsächlich benötigten Büroflächen auseinandergesetzt haben und eine Flächenoptimierung anstreben werden. Die zurzeit schwächelnde Konjunktur wird die Nachfrage nach Büroflächen wohl noch zusätzlich reduzieren. Ebenfalls auch zu berücksichtigen ist, dass ca. ⅔ der befristeten Mietverträge in den nächsten Jahren ablaufen werden. Wir sehen in Zukunft keine positive Veränderung in der Vermietung von Büroflächen.

Immobilienbewertungen sind eine komplexe Aufgabe

Die Beurteilung des Wertes und zukünftigen Potenzials einer Liegenschaft oder Wohneigentums ist sehr komplex und kann nur nach Prüfung aller Einflüsse wie Lage, Konjunktur, Angebot und Nachfrage sowie dem Zustand und dem Potenzial der zu beurteilenden Liegenschaft ermittelt werden. Wie weit sich konjunkturelle Einflüsse aus der EU auf die Konjunktur in der Schweiz auswirken, kann zum heutigen Zeitpunkt noch zu wenig beurteilt werden.

Wir vermitteln stetig sowie erfolgreich zu Marktpreisen

Selbstverständlich stehen wir Ihnen mit unseren FachspezialistInnen im Bereich Immobilien, Treuhand, Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung sowie Rechtsberatung für die Beurteilung Ihrer Liegenschaft oder Beratung und Begleitung bei einer Immobilienstrategie gerne zur Verfügung.

Zögern Sie nicht uns anzurufen. Wir sind gerne für Sie da und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

ANKÜNDIGUNG

Wir vermitteln im 1. Quartal 2024 mehrere attraktive Renditeobjekte (Mehrfamilienhäuser)

Interessenten melden sich bitte bei:

Gianni Asquini
gianni.asquini@realit.ch
062 885 88 37

Golf-Park aarau-WEST, Oberentfelden
mit Blick auf den Golfplatz
VP ab CHF 635‘000.--

Frau Isabella Fringer, 062 885 88 31, freut sich auf Ihren Anruf.

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch