

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Optimismus am Immobilienmarkt (Eigentum und Miete) spürbar



Gianni Asquini

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

Der Optimismus am Wohneigentumsmarkt in der Schweiz ist spürbar. Jüngste Umfragen und Marktanalysen zeigen, dass die positive Stimmung zurückgekehrt ist. Dies ist auf mehrere stabilisierende Faktoren zurückzuführen:

Bevölkerungswachstum

Die Schweiz verzeichnet ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum, das die Nachfrage nach Wohnraum hochhält. Zuwanderungen und die generelle Bevölkerungszunahme sorgen für eine anhaltend starke Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

Im 2023 ist die ständige Wohnbevölkerung mit rund 145'000 Personen sehr stark gestiegen. Für 2024 und die folgenden Jahre geht die Prognose von Wüest Partner von einem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum von 0.7-0.9 % oder 60'000-80'000 Personen aus. Dieses ist mehrheitlich auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen. Ab 2039 zeichnet sich erstmals ein negativer Geburtenüberschuss ab.

Sinkende Zinsen

Die jüngsten Zinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank haben die Finanzierung von Wohnei-

gentum attraktiver gemacht. Im Herbst könnte zudem eine weitere Herabsetzung der Leitzinsen folgen. Günstigere Hypothekarzinsen erleichtern den Zugang zu Wohneigentum und fördern die Nachfrage. Insgesamt haben die sinkenden Zinsen dazu beigetragen, den Immobilienmarkt in der Schweiz zu beleben, indem sie die Erschwinglichkeit für Käufer erhöht und die Nachfrage gesteigert haben, während die Preise weitgehend stabil geblieben sind.

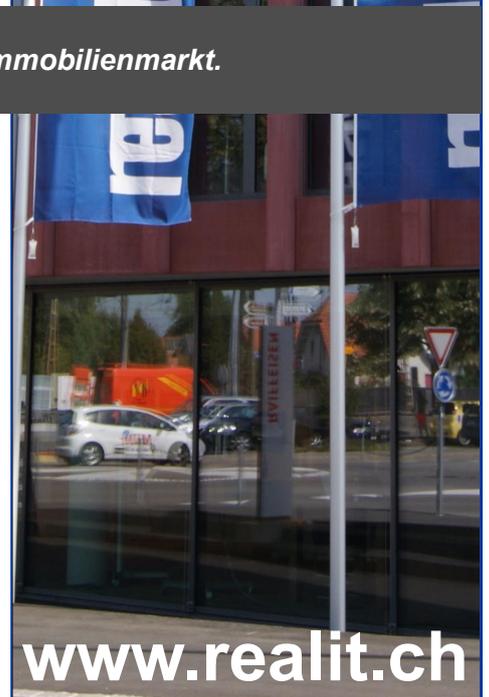
Aufschwung am Schweizer Immobilienmarkt.

Stagnierende Neubautätigkeit

Trotz der hohen Nachfrage nach Wohnungen bleibt die Neubautätigkeit weitgehend unverändert. Die strengen Bauvorschriften und die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland resultieren in einer Verknappung des Angebots. Dieses Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage führt zu stabilen oder sogar leicht steigenden Immobilienpreisen. Die jüngsten Bestrebungen der Politik, die Wohnbautätigkeit zu fördern, zielen zudem primär auf das Mietwohnungsangebot ab.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe August 2024



www.realit.ch

Robuste Wirtschaft

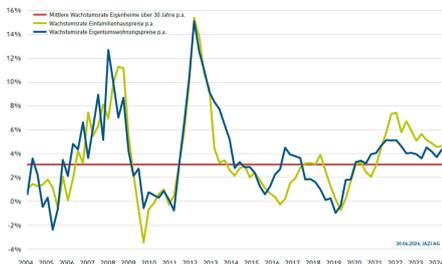
Die Schweizer Wirtschaft zeigt sich trotz globaler Unsicherheiten resilient. Eine stabile Beschäftigungslage und steigende Reallöhne tragen zur positiven Stimmung bei und unterstützen das Vertrauen der Verbraucher in den Immobilienmarkt.

Diese Faktoren zusammen führen dazu, dass der Optimismus auf dem Wohneigentumsmarkt spürbar ist. Käufer und Investoren beurteilen den Markt als stabil und zukunftssicher, was sich in einer anhaltend hohen Nachfrage und stabilen bis steigenden Preisen widerspiegelt.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass der Wohneigentumsmarkt in der Schweiz durch eine Kombination aus robustem Wirtschaftswachstum, vergleichsweise günstigen Finanzierungsbedingungen und einem begrenzten Angebot gestützt wird. Diese positive Entwicklung wird voraussichtlich auch in naher Zukunft anhalten und den Optimismus weiter fördern.

Der durch die IAZI AG ermittelte Preisindex zeigt für Wohneigentum im langjährigen Vergleich nach wie vor überdurchschnittliche Wachstumsraten (p.a.) von mehr als 4%. Im 2. Quartal 2024 sind die ermittelten Transaktionspreise sowohl für Einfamilienhäuser (+ 1.2 %) wie auch für Eigentumswohnungen (+ 1.1 %) gestiegen. Die stärksten Wertsteigerungen sind dabei in der Zentralschweiz und in den alpinen Tourismusregionen zu verzeichnen.

Wohneigentum bleibt begehrt



Gefahr der Immobilienblase

Trotz der hohen Bewertung des Marktes ist die Gefahr einer Immobilienblase generell eher gering, wobei je nach Region (Land – Stadt) grössere Unterschiede bestehen. Im 1. Quartal 2024 ist der Index auf 0.95 Punkte gefallen. Das Risiko einer Immobilienblase ist von "erhöht" auf "moderat" gesunken. Der UBS Real Estate Bubble Index liegt somit deutlich unter dem Niveau der 1990er Jah-

re, als die letzte Immobilienblase in der Schweiz platzte.

Die Angebotsknappheit, getrieben durch beschränkte Baulandverfügbarkeit und hohe Zuwanderung, stützt die Preise zusätzlich. Im 1. Quartal 2024 haben die Eigenheimpreise gegenüber dem Vorquartal um 0.7 % zugelegt. Im Vorjahresvergleich resultiert eine Preissteigerung von 3.2 %. Insgesamt erwarten Experten der UBS AG für 2024 stabile bis leicht steigende Immobilienpreise, wobei die Nachfrage weiterhin das Angebot übersteigen dürfte.

Renditeliegenschaften

Bei den Renditeliegenschaften zeigt sich ein leicht anderes Bild. Gemäss Preisindex der IAZI AG bewegen sich die Preise der Renditeliegenschaften im 2. Quartal 2024 erneut seitwärts.

Mittel- bis langfristig dürften die Preise aber auch für Renditeliegenschaften aufgrund von verschiedenen Faktoren wieder erholen und tendenziell steigen.

Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt hoch

Die Situation der anhaltenden steigenden Wohnungsmieten (Marktmieten) bleibt unverändert. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt aufgrund des Bevölkerungswachstums und der Tendenz zu Single-Haushalten nach wie vor robust.

Neubautätigkeit verharrt auf einem tiefen Niveau

Gleichzeitig werden zu wenig Wohnungen erstellt und die Baubewilligungen für neue Wohnungen sinken auf den niedrigsten Stand seit 20 Jahren. Dies deutet darauf hin, dass sich die Wohnungsknappheit in den kommenden Jahren weiter verschärfen wird. Die Anzahl der verfügbaren Objekte hat sich in anderthalb Jahren halbiert und das Mietpreiswachstum liegt bei durchschnittlich 4,7%. Die früheren Leerstände sind fast abgebaut, was die Mietkosten für neue Mieter erhöht. Die Wohnungsproduktion reagiert jedoch nicht auf diese Nachfrage, da die Investitionsperspektiven unzureichend bleiben und andere Anlagekosten aufgrund der Zinswende im 2022 an Attraktivität gewonnen haben.

Attraktive Eigentumswohnungen



„SEENSWERT“ WOHNEN AM HALLWILERSEE

Seepark Alemannis

6287 Aesch LU

VP ab CHF 410'000.--

Gianni Asquini

062 885 88 37



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