



Blog



## Immobilienmarkt 2017: schöne Aussichten

Von Jürg Zulliger (<https://blog.homegate.ch/de/author/juerg-zulliger/>) 5. Januar 2017

**Zinsen, Demografie, Wirtschaftswachstum und Bautätigkeit – all dies sind entscheidende Faktoren für den Schweizer Immobilienmarkt 2017. Die gute Nachricht: Fast alles deutet darauf hin, dass 2017 unter einem guten Stern steht. Das Angebot an Wohnungen respektive Immobilien bleibt 2017 hoch.**

Der Schweizer Immobilienmarkt erlebte seit dem Jahr 2000 einen Boom wie schon lange nicht mehr: Der Run auf Bauland und Neubauten war vor allem an guten Wohnlagen und in den städtischen Agglomerationen wie Genf oder Zürich sehr ausgeprägt. Besonders begehrte Objekte werden heutzutage im Bieterverfahren auf dem Markt angeboten: Die Immobilie kommt nicht mit einem bestimmten «Preisschild» an die Öffentlichkeit, sondern wird in einer Art Auktion dem Meistbietenden verkauft.

## Immobilienmarkt 2017: Wohlstand mit Häusern

Seit dem Jahr 2000 zeigten in der Schweiz fast alle Indikatoren und Preisangaben nach oben: Die Landpreise stiegen, Eigentumswohnungen und auch Einfamilienhäuser wurden Jahr für Jahr teurer. Das bescherte der Bau- und Immobilienbranche «goldene Jahre» und machte letztlich auch die Käufer und Eigentümer reicher. Ein Beispiel: Wer vor mehr als 10 Jahren eine Eigentumswohnung gekauft und zu marktüblichen Preisen vermietet hat, sicherte sich dadurch laufende Erträge und profitierte erst noch vom Wertzuwachs. Eine Wohnung, die beim Erwerb zum Beispiel 500'000 Franken kostete, wurde einige Jahre zu einem deutlich höheren Verkehrswert eingeschätzt.

Zwar sind in der Schweiz nach wie vor viele Leute Mieter. Doch der Immobilienboom trägt heute wesentlich zum Reichtum bei. Auch dies ist ein Teil des Immobilienmarktes 2017: Während die Schweizer Haushalte im Jahr 2000 Immobilien im Wert von rund 960 Milliarden Franken besaßen, liegt dieses Immobilienvermögen der Privaten heute bei rund 1'870 Milliarden Franken!

Was bringt uns das neue Jahr respektive der Immobilienmarkt 2017? Erstmals seit dem Jahr 2000



[https://files.zillow.com/affiliates/84564628/wpdescription\\_monthly\\_](https://files.zillow.com/affiliates/84564628/wpdescription_monthly_)

setzt nun nach und nach eine Abschwächung der Nachfrage ein.

Alles in allem beruhigt sich die Situation – viele Fachleute bei den

Aufsichtsbehörden, Risk Officer der Banken oder auch unabhängige Ökonomen und Analysten werten dies als positives Signal. 2017 könnte also zu einem erfreulichen Jahr der Konsolidierung werden. Das sind die Gründe:

- Investitionen: Die Bautätigkeit im Immobilienbereich bleibt hoch. Das renommierte Beratungsbüro Wüest Partner schätzt, dass 2017 über 50'000 Neubauwohnungen erstellt werden. Die neuen Mietwohnungen machen dabei den Löwenanteil aus. Das heisst: Angesichts des reichlichen Angebots werden die Mieten von Neubauwohnungen 2017 im Schweizer Durchschnitt leicht sinken.
- Demografie und Wirtschaftswachstum: Die Konjunktur verläuft grundsätzlich positiv. Andererseits brummt der Wirtschaftsmotor nicht so stark, dass in grosser Zahl neue Jobs geschaffen würden. Die Folge: Ein moderates Wirtschaftswachstum und ein etwas rückläufiges Bevölkerungswachstum sorgen ebenfalls dafür, dass wir uns in ruhigem Fahrwasser bewegen.
- Zinsen: Strengere Auflagen bei der Vergabe von Hypotheken, die von 2012 bis 2014 ergriffen wurden, verhindern eine allzu leichtfertige Kreditpolitik. Hinzu kommt: Die Hypotheken bleiben zwar aller Voraussicht nach auch 2017 günstig. Für die Tragbarkeitsrechnung der Banken kommt aber ein kalkulatorischer Zins von fünf Prozent zur Anwendung. Dies ist für viele Haushalte eine hohe Hürde und dämpft tendenziell die Nachfrage.

Die Preise für Stockwerkeinheiten und Einfamilienhäuser dürften 2017 nur noch leicht steigen (siehe Grafik ganz unten). Dabei sind aber regionale Unterschiede sehr auffallend: «In Schaffhausen oder zuvor in der Ostschweiz sind gewisse Nachholeffekte zu beobachten», sagt Robert Weinert, Ökonom bei Wüest Partner. Öfters weichen Kauf- und Mietinteressenten in etwas günstigere Regionen und Ortschaften aus, was dann dort zu einer gewissen Anhebung des Preisniveaus führen kann. Dabei spielt auch der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur eine Rolle und hat höhere Preise auf dem Liegenschaftsmarkt zur Konsequenz.

## Immobilienmarkt 2017: eine gesunde Lage

Einer unverändert starken Nachfrage erfreuen sich im Allgemeinen günstige Wohnungen und Häuser. Tendenziell gelitten hat hingegen vielerorts das Hochpreissegment. «In den letzten Jahren verzeichneten wir zum Beispiel im Raum Genfersee Preiskorrekturen von rund 10 Prozent», so Weinert. Er geht davon aus, dass sich 2017 die Preise im günstigen und im mittleren Segment in der Romandie stabilisieren.

Weiterhin gefragt sind Investments in Immobilien. Das wird nach

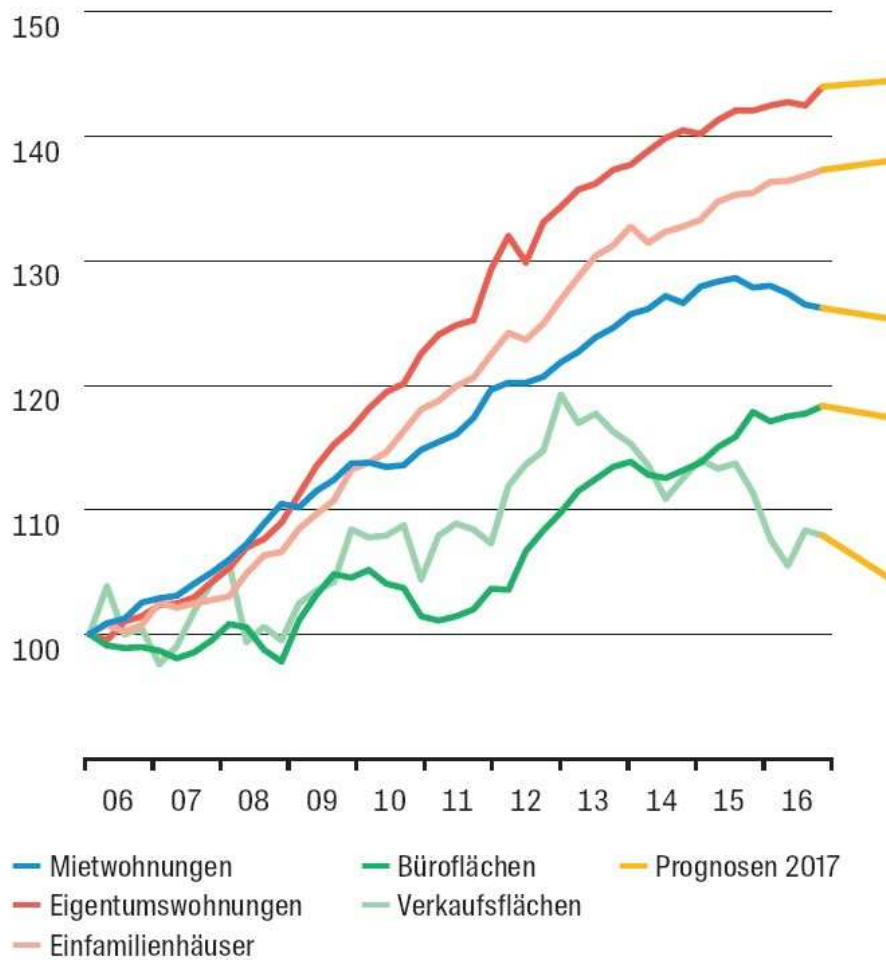
Einschätzung der Fachleute wohl auch 2017 so bleiben. Dabei sind es nicht nur Fonds von Banken oder grosse Versicherungen die guten Investmentmöglichkeiten nachjagen, sondern oft auch

Immobilienmarkt 2017: Auch im neuen Jahr bleibt die Neubautätigkeit hoch – es gibt ein attraktives Angebot an Neubauten. (Bild: fotolia)



Genf und der Lac Léman gelten als Frühindikator: Der Immobilienmarkt 2017 stabilisiert sich hier. (Bild: Genève Tourisme / Zellweger.)

Privatpersonen, die zum Beispiel ihr Privatvermögen oder ihre Altersvorsorge sicher in Grund und Boden anlegen wollen. Weil hier die Preise weiterhin hoch bleiben, gilt die Devise: Gerade Privatpersonen ohne grosse Erfahrung sollten solche Investments gründlich überdenken und sich unabhängig beraten lassen, bevor sie ihre Ersparnisse allzu rasch im Immobilienmarkt investieren.



Quelle: Wüest Partner

<https://files.z148-1295521-prognose-2017.jpg> -cdn.sdd1.ch/homegate-  
Immobilienmarkt: Preise seit 2006 und Prognose für den Immobilienmarkt 2017 –  
leichter Preisanstieg bei Wohneigentum. (Quelle: Wüest Partner)

Immobilienmarkt (<https://blog.homegate.ch/de/tag/immobilienmarkt/>)

Immobilienpreise (<https://blog.homegate.ch/de/tag/immobilienpreise/>)

Mietpreise (<https://blog.homegate.ch/de/tag/mietpreise/>)

Wohnungsmarkt (<https://blog.homegate.ch/de/tag/wohnungsmarkt/>)

### Jürg Zulliger

Jürg Zulliger ist Journalist und Buchautor; sein Spezialgebiet sind Immobilien, Bau, Hypotheken, Baurecht und Wohnen.



Weitere Posts (<https://blog.homegate.ch/de/author/juerg-zulliger/>)

---

## Diesen Artikel kommentieren

Name \*

E-Mail-Adresse \*

Website

Kommentar \*

Kommentar senden

---

### homegate.ch

- > Home (<http://www.homegate.ch/>)
- > Über uns (<http://www.homegate.ch/ueber-uns/unternehmen/homegate>)
- > Kontakt/ Support (<http://www.homegate.ch/ueber-uns/unternehmen/kontakt>)
- > Newsletter (<http://www.homegate.ch/ueber-uns/unternehmen/newsletter>)
- > Presse (<http://presse.homegate.ch/de/>)
- > Jobs (<http://www.homegate.ch/ueber-uns/unternehmen/offene-stellen>)
- > Rechtliches (<http://www.homegate.ch/ueber-uns/rechtliches/impressum>)

- › Sitemap (<http://www.homegate.ch/sitemap>)

## Immobilien

- › Inserieren (<http://www.homegate.ch/inserieren/inserat-online-erfassen?tr=7>)
- › Mieten (<http://www.homegate.ch/mieten?tr=8>)
- › Kaufen (<http://www.homegate.ch/kaufen/immobilie-suchen?tr=9>)
- › Hypotheken (<http://www.homegate.ch/hypotheken?tr=10>)
- › Umziehen (<http://www.homegate.ch/umziehen?tr=11>)
- › Blog (<https://blog.homegate.ch/de/?tr=12>)
- › Region (<http://sitemap.homegate.ch/>)

## Produkte

- › Inserat erfassen (<http://www.homegate.ch/inserieren/inserat-erfassen?tr=13>)
- › Suchabo (<http://www.homegate.ch/mieten/immobilie-suchen/suchabo>)
- › Mobile Apps (<http://www.homegate.ch/handy>)
- › Bewerbungsdossier (<http://www.homegate.ch/mieten/bewerbungsdossier>)
- › Wohneigentum schätzen (<http://www.homegate.ch/kaufen/wohneigentum-schaetzen>)
- › Hypotheken vergleichen (<http://hypotheken.homegate.ch/ratgeber/hypotheken-vergleichen/>)
- › Online-Hypothek (<http://www.homegate.ch/hypotheken/online-hypothek>)
- › Shop ([http://shop.homegate.ch/?\\_\\_store=hmg\\_de&tr=14](http://shop.homegate.ch/?__store=hmg_de&tr=14))
- › Online-Werbung (<http://www.homegate.ch/ueber-uns/partner/partner-werden/werbepartner>)

## Entdecken

- › Schritte zum Eigenheim (<http://www.homegate.ch/kaufen/schritte-zum-eigenheim>)
- › Umzugsplaner (<http://www.homegate.ch/umziehen/umzugsplanung/ratgeber-planung/umzugsplaner>)
- › Einrichtungstipps (<https://blog.homegate.ch/de/einrichten/>)
- › Newsletter (<http://www.homegate.ch/ueber-uns/unternehmen/newsletter>)

## Social Media

- › Facebook (<https://www.facebook.com/homegate.ch>)
- › Twitter ([https://twitter.com/homegate\\_Deu](https://twitter.com/homegate_Deu))
- › Youtube (<https://www.youtube.com/user/homegate>)
- › Google+ ([https://plus.google.com/+homegate\\_deu/posts](https://plus.google.com/+homegate_deu/posts))

---

✉ [Unseren Newsletter abonnieren \(http://www.homegate.ch/ueber-uns/unternehmen/newsletter\)](http://www.homegate.ch/ueber-uns/unternehmen/newsletter)