

CBK-Blog fimmot

Immobilienmärkte im Wandel

Mariano Mottola, Juni 2024

Aufgrund des Rückgangs der Inflation im Euroraum, aber auch in der Schweiz, haben die Notenbank darauf reagiert und die Leitzinsen gesenkt. Dies wird nicht ohne Auswirkung auf den dynamischen Immobilienmarkt haben. Genau dies wollen wir im nachstehenden Blog-Beitrag mit dem «Leittitel Immobilienmärkte im Wandel» in einer Kurzfassung aufzeigen und wiedergeben.



Der Immobilienmarkt ist immer in Bewegung resp. im Wandel, speziell jetzt nach einer langen (über 10jährigen) Boomphase, scheint es ein wenig der Schnauf auszugehen und Dynamik zu verlieren. Woran kann das liegen und was sind die Hintergründe dafür?

Gerne geben wir für den Schweizer- und speziell den Schaffhauser-Immobilienmarkt gerne unsere Einschätzungen und Erwartungen wie folgt wieder:

Rahmenbedingungen Immobilienmarkt

Der Schweizer Immobilienmarkt ist in Europa ein Sonderfall, da zum einen die Zinsen weniger stark gestiegen sind (immer noch europaweit die tiefsten); zum andern die Kaufkraft der Konsumenten real nach wie vor leicht gestiegen ist und somit der Konsum resp. Investitionsfreude robust geblieben ist.

Auch die Wirtschaftsaussichten und Arbeitsplatzsicherheit wird mehrheitlich positiv und nicht hemmend wahrgenommen.

Wohneigentum CH / SH

Grundsätzlich ist Nachfrage nach Wohneigentum gesamtschweizerisch nach wie vor robust und immer noch leicht höher als das Angebot. Dies widerspiegelt sich auch in Schaffhausen, wenn auch ein weniger dezidiertes. Insbesondere scheint das «Evergreen» EFH nichts an seiner Attraktivität verloren zu haben, obwohl in gewissen Gebieten (z.B. Zürcher Seegemeinden) die Tragbarkeit aufgrund der sehr hohen Preise an seine Grenze kommt. Da im Kanton Schaffhausen für EFH immer noch vernünftige und bezahlbare Preise herrschen, ist hier die Nachfrage (insbesondere in Stadtnahe Gemeinden) nach wie vor gross.

Miet- und Renditeobjekte CH / SH

Seit dem Jahr 2003 kannten hier die Preise schweizweit (wenn auch in unterschiedlichen Ausprägungen) nur eine Richtung: Der Preisindex SWX IAZI für stieg beispielsweise von 105 auf 220 Punkte (SWX IAZI Indizes - IAZI AG - CIFI SA (iazicifi.ch)) und erfuhr im Jahr 2023 erstmals einen leichten Knick ! Dies hat sich auch in Schaffhausen widerspiegelt, obwohl hier die Preise nicht gleich hochgestiegen sind, weshalb hier nur eine Stabilisierung stattgefunden hat. Der Fachausdruck dafür ist: Es hat erfolgreich eine Softlanding stattgefunden!

Rückgang Bautätigkeit CH / SH

Es wird geschätzt, dass ca. 10'000-15'000 Wohnungen pro Jahr in der Schweiz zu wenig gebaut wird. Dies ist insbesondere auf der starken und anhaltenden Nettozuwanderung von ca. 60'000 – 80'000 pro Jahr. Obwohl ein Nachfrageüberhang für jeden Investor positiv und investitionsfreundlich ist, kommt das am Investmentmarkt nicht richtig an. Nachfolgend nur ein paar wenige mögliche Gründe dafür:

- Komplizierte und zu lange Bewilligungsverfahren
- Einsprache- und Verfahrensstreitigkeiten haben zugenommen
- Immobilienbau ist grundsätzlich, teurer, risikoreicher und komplizierter geworden

Haben Sie ein Immobilienprojekt (oder Grundstück) zu entwickeln, zu bewerten oder zu verkaufen, sind wir gerne für Fragen oder Ansprechpartner gerne jederzeit für Sie da!



Mariano Mottola

*Firmeninhaber, Unternehmer und Fachhochschuldozent
fimmot Finanz & Immobilien GmbH*