



Immobilienmarkt Schweiz

Quo vadis?



Die steigende Inflation und steigende Zinsen stellen Immobilienbesitzer:innen und Investor:innen vor bisher wenig beachtete Fragen, wenn nicht sogar Herausforderungen. Soll man die Immobilie als Inflationsschutz halten oder ist gerade jetzt der richtige Zeitpunkt, nach jahrelangen Preissteigerungen im Immobilienmarkt, die Immobilie zu verkaufen? Mit steigender Inflation folgen höhere Zinsen, und mit höheren Zinsen verteuert sich die Hypothekendarfinanzierung respektive die Kosten der Immobilie. Zudem sind die Energiekosten in den letzten Monaten markant gestiegen, was die Nebenkostenabrechnung belastet und diese teilweise exorbitant in die Höhe getrieben hat. Diese Marktveränderungen reduzieren die Attraktivität von Liegenschaften.

Welchen Einfluss hat dies auf die Entwicklung der Immobilienpreise für Wohneigentum und Renditeliegenschaften in der Schweiz?

Wohneigentum

Mit den höheren Finanzierungs- aber auch Energiekosten hat sich die steigende Preisspirale stabilisiert. Unverändert werden jedoch keine grösseren Preiskorrekturen erwartet, da immer noch eine ausgeprägte Knappheit von Wohneigentum, vor allem an zentralen Lagen, besteht, sowie die stetige Bevölkerungszunahme in der Schweiz die Preisentwicklung stützt. Unter Druck dürften jene Liegenschaften und Regionen kommen, deren fundamentale Werte weit vom Markt entfernt sind.

Renditeliegenschaften

Bei Renditeobjekten können die Inflation und die steigenden Finanzierungskosten zumindest teilweise auf die Mieter:innen abgewälzt werden. Langfristig und über Zyklen hinweg sind Immobilien unverändert gut geeignet, die Kaufkraft zu erhalten. Dennoch dürfte die vorläufige Spitze der Preisentwicklung erreicht sein. Denn die relative Attraktivität von Immobilienanlagen, im Besonderen für institutionelle Immobilien-Investor:innen, hat sich im Zuge der Zinsnormalisierung deutlich verringert. Verschärfend könnte hinzukommen, dass mit dem markanten Rückgang der Aktien- und Obligationenpreise Schweizer Vorsorgeeinrichtungen die fixe Immobilienquote von 30 Prozent überschreiten und mittels Rebalancing einen Verkauf von ihren Immobilienanlagen ins Auge fassen.

smzh-Tipp

Peter Siber, COO von smzh, rät: «Aus meiner Erfahrung gehört ein Immobilienkauf und -verkauf zu einer der wichtigsten finanziellen Entscheidungen. Neben der persönlichen Lebenssituation sind verschiedene Kriterien mitzubedenken, darunter sind auch rechtliche, steuerliche und vorsorgliche Aspekte miteinzubeziehen. Um sich ein umfassendes Bild machen zu können und anschliessend die richtige Entscheidung zu treffen, sollten erfahrene Berater begleitend beigezogen werden, damit auch nichts übersehen wird.»

massgeschneidert. umfassend. persönlich.

smzh ist Ihr unabhängiger Finanzdienstleister, der den persönlichen Austausch mit seinen Kund:innen in den Fokus stellt. Unsere Expert:innen stehen Privatpersonen in den Themenbereichen Finanzen & Anlagen, Vorsorge & Versicherungen, Hypotheken & Immobilien sowie Steuern & Recht mit jahrelangem Know-how jederzeit zur Seite. Aber auch Firmenkunden sind bei uns an der richtigen Adresse. Wir unterstützen Sie in den Bereichen Finanzierung, Vorsorge, Versicherungen und Steuern – damit Sie sich auf Ihr Kerngeschäft fokussieren können.

