

Immobilienboom – wie lange noch?



Hans
Leuenberger,
Bankleiter-Stv.

In den letzten 10 Jahren sind die Kaufpreise vor allem für Wohnliegenschaften teilweise stark angestiegen. Während sich die Preise in den Zentren und entlang der Hauptverkehrsachsen seit 2007 fast verdoppelt haben, konnten die Landregionen ohne grössere Wirtschaftsentwicklung und schlechten Verkehrsverbindungen nur wenig davon profitieren. Was waren und sind die Treiber dieser Preisentwicklung?

Da ist als Hauptgrund die starke Zuwanderung, bedingt durch die bilateralen Verträge mit der EU und der dazugehörigen Personenfreizügigkeit, anzumerken. Der zweite Grund liegt im extrem tiefen Zinsniveau, bedingt durch die Geldflutung der Märkte weltweit. Dies als Massnahme zur Eindämmung der Finanzkrise von 2008 und die ungelöste Problematik bezüglich der Währung EURO. Da der Markt für festverzinsliche Anlagen von den Notenbanken gelenkt wird, flüchten die Anleger infolge der Null- oder Negativzinsen in Aktienanlagen und in Immobilien, was einen regelrechten Bauboom in der Schweiz

auslöste. Zunehmend führen diese Grossüberbauungen nun aber zu einem Überangebot im Wohnbaubereich. Dieses wird verschärft durch die leicht abnehmende Zuwanderung. Zudem wird es für Unternehmen unattraktiver, wegen des hohen Lohnniveaus und der Folgen der überlasteten Verkehrsinfrastruktur, neue Arbeitsplätze im Inland zu schaffen. Der Leerwohnungsbestand ausserhalb der Wirtschaftszentren hat folge dessen in letzter Zeit bereits drastisch zugenommen. Dadurch geraten ebenfalls die Mietzinsen unter Druck. Es ist auch zu beobachten, dass im Bereich von Wohnhäusern mit Villencharakter die Nachfrage und die Preise rückläufig sind. Allfällig steigende Zinsen würden den Preisrückgang zusätzlich beschleunigen. All diese Gründe rechtfertigen die Aussage, dass ein Ende der Preissteigerungen im Immobilienmarkt absehbar ist. Junge Familien dürfen also hoffen, in den kommenden Jahren wieder zu leicht attraktiveren Preisen Wohneigentum erwerben zu können. Auch für Neumieter verbessert sich die Situation, einerseits durch ein breiteres Angebot und andererseits dürfen sie sich auf tendenziell tiefere Mietzinse freuen.

In dieser Rubrik äussern sich Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der Ersparniskasse Affoltern i.E. zu aktuellen Ereignissen aus den Bereichen Wirtschaft und Geld im In- und Ausland.

siehe auch: www.ekaffoltern.ch