



Aktuelle Beurteilung des Immobilienmarktes

Executive Summary

Marktumfeld

Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohneigentum wird durch die robuste Wirtschaftslage und die anhaltende Zuwanderung gestützt. Zwar gibt es erste Signale für eine gesteigerte Bauaktivität, doch das Angebot bleibt weiterhin knapp.

Marktsegment Eigenheim

Die steigende Zahl inserierter Objekte bei gleichzeitig moderater Anzahl an Handänderungen deutet darauf hin, dass einige Eigentümer die derzeitigen Marktbedingungen nutzen möchten, um ihre Immobilien zu den gewünschten Preisen zu verkaufen.

Marktsegment Renditeimmobilien

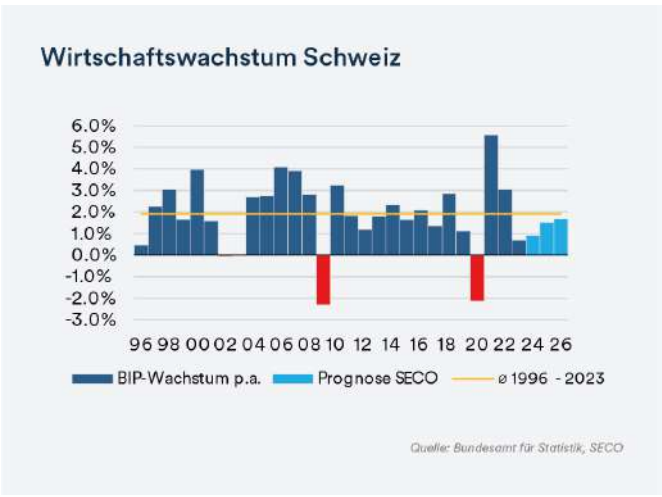
Für Immobilieninvestoren stellt sich die zentrale Frage, wie sich die realisierten Renditen künftig entwickeln werden. Kapitalgewinne durch einen Rückgang der Kapitalisierungs- bzw. der Diskontsätze bleiben möglich, sind jedoch zunehmend begrenzt. Daher rückt die Ertragssteigerung immer stärker in den Fokus, deren kurzfristige Perspektiven vielversprechend sind.

Marktsegment Mieten

Der hypothekarische Referenzzinssatz bleibt vorerst unverändert, wird jedoch voraussichtlich im März 2025 auf 1.50% sinken. Diese Entwicklung dürfte insbesondere bestehenden Mietern zugutekommen, aber auch den Anstieg der Angebotsmieten teilweise bremsen.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die überraschende Zinssenkung der SNB von 1.00% auf 0.50% zielt darauf ab, sowohl der tiefen Inflation als auch dem starken Franken entgegenzuwirken. Gleichzeitig dürfte sie auch wirtschaftliche Impulse setzen, die in der aktuellen Lage willkommen sind. Obwohl sich das Wirtschaftswachstum in der Schweiz bislang widerstandsfähig zeigt, bleiben die Aussichten verhalten. Die SECO hat ihre Wachstumsprognose für Dezember im Vergleich zu September leicht nach unten korrigiert. Dies liegt vor allem daran, dass die Schweiz als offene Volkswirtschaft stark von der schwächelnden globalen Konjunktur abhängig ist, insbesondere von ihren Nachbarländern wie Deutschland und Frankreich sowie der EU, die mit vielfältigen strukturellen Herausforderungen konfrontiert ist.



Angebot und Nachfrage

Die Bevölkerung der Schweiz ist im 3. Quartal erneut stark gewachsen und erreicht, abgesehen vom Rekordjahr 2023, den höchsten Stand seit 2014. Dieses Wachstum dürfte anhalten, da die Schweiz auf ausländische Fachkräfte angewiesen ist und diese weiterhin anzieht. Gleichzeitig fördern sinkende Hypothekarzinsen die Kaufbereitschaft potenzieller Eigenheimbesitzer, was die Nachfrage am Immobilienmarkt weiter antreibt.

Auf der Angebotsseite zeigt sich schweizweit eine Zunahme der inserierten Eigenheimobjekte. Viele Eigentümer, die in den vergangenen zwei Jahren aufgrund von Unsicherheiten und einer zurückhaltenden Nachfrage abwarteten, sehen nun offenbar eine günstige Gelegenheit zum Verkauf. Gleichzeitig wirken sinkende Bau- und Finanzierungskosten stimulierend auf die Bauaktivität, was sich in leicht steigenden Bauinvestitionen zeigt. Dennoch deuten Baugesuche nur auf eine moderate Zunahme hin, sodass der Nachfrageüberhang am Eigenheimmarkt weiterhin bestehen dürfte.



Preisausblick Eigenheim

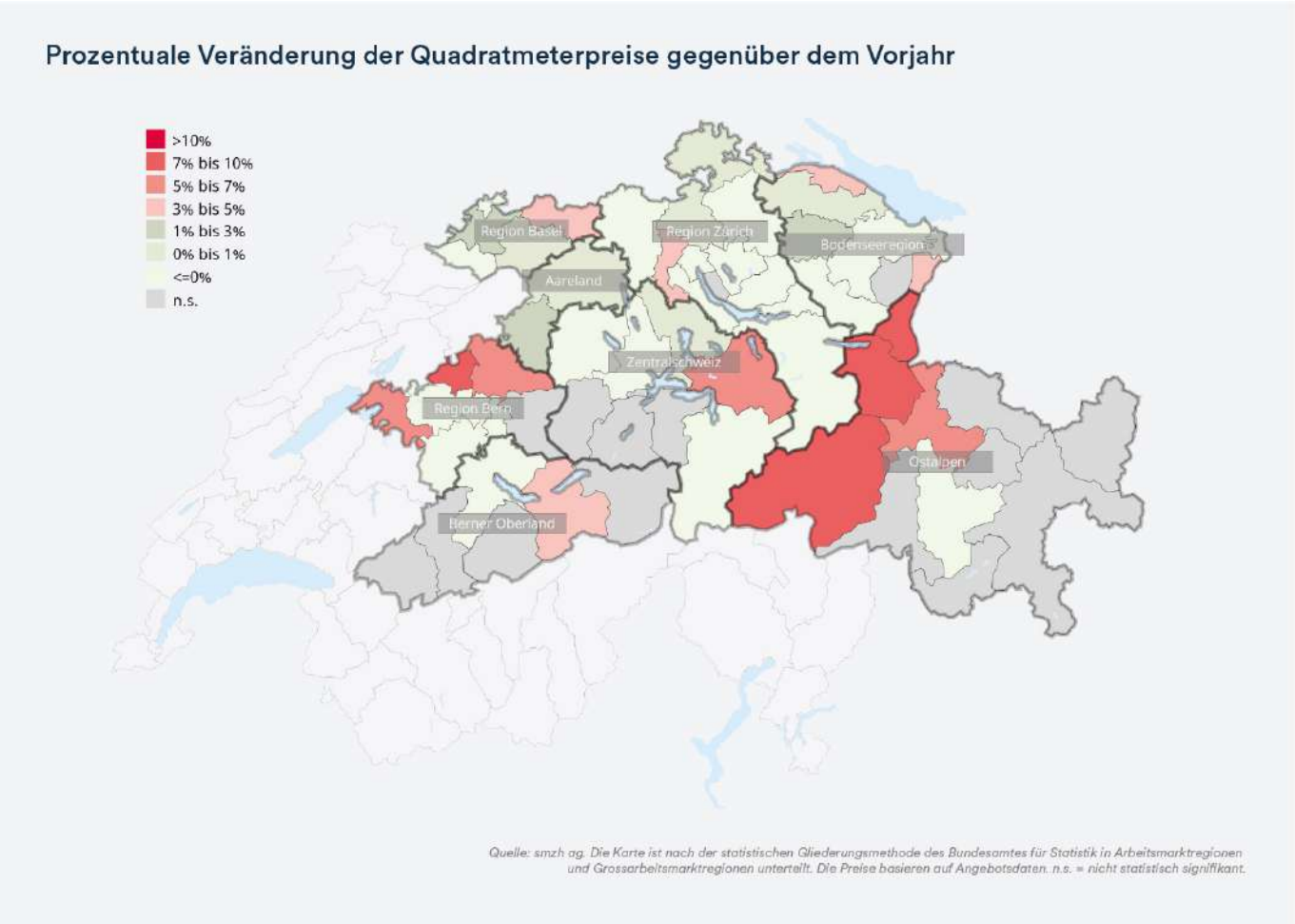
Die Zahl der Transaktionen bei Eigenheimen bleibt weiterhin moderat, während Preisindikatoren auf eine leichte Stabilisierung oder einen Anstieg hindeuten. Durch die stabile wirtschaftliche Lage und die gesunkenen Hypothekarzinsen erscheint der Eigenheimwunsch für viele greifbarer. Allerdings gehen die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern teils auseinander, was sich im stärkeren Anstieg der Angebotspreise gegenüber

den tatsächlichen Transaktionspreisen widerspiegelt. Da Eigentümer meist nicht unter Druck stehen, ihre Immobilien zu verkaufen, warten sie häufig auf einen passenden Käufer, statt die Preise zu senken. Dies könnte die Zunahme an inserierten Objekten erklären. Trotz des Nachfrageüberhangs begrenzt die restriktive Kreditvergabe der Banken die Zahlungsbereitschaft potenzieller Käufer, wodurch die Preisdynamik etwas gedämpft wird.

Prognose			
	Preisentwicklung	Nachfrage	Angebot
Einfamilienhaus	↗	↗	→
Eigentumswohnungen	↗	↗	→
Mieten	↗	↗	→
Wohnrenditeimmobilien	↗	↗	↗

Source: smzh ag. Die Prognosen beziehen sich auf einen kurzfristigen Zeitraum von bis zu 24 Monaten.

Preisentwicklung Einfamilienhäuser (Stand September 2024)

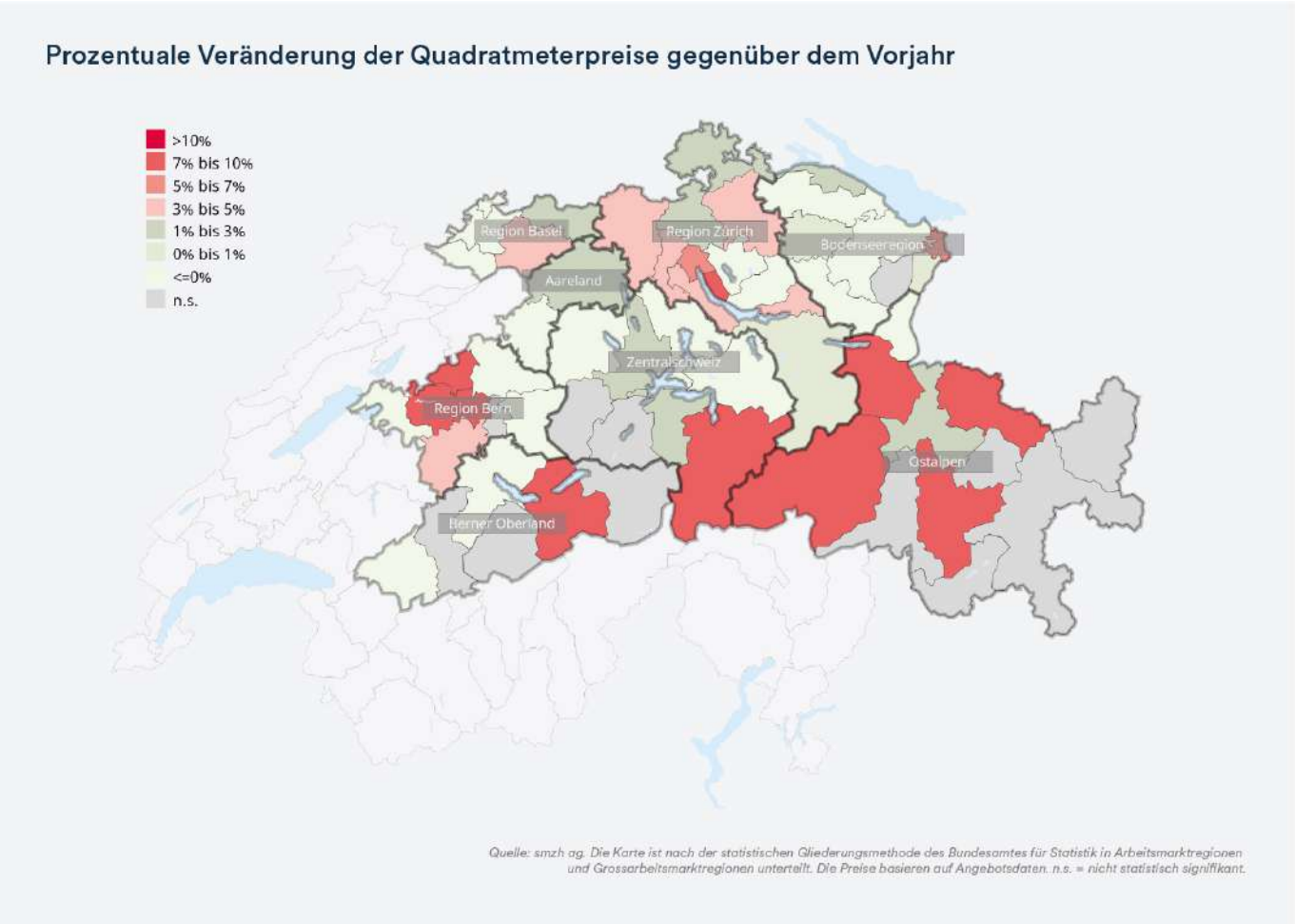


	Preisentwicklung Einfamilienhäuser			Entwicklung Angebot (offene Inserate)	
Arbeitsmarkt- grossregionen	Preisspanne CHF/m2 (Unteres Mittelfeld / Median / Oberes Mittelfeld)	Veränderung gegenüber Vorjahr	Veränderung gegenüber Dezember 2022	Trend 12 Monate	Trend 36 Monate
Zentralschweiz				➡	⬆
Region Zürich				➡	⬆
Ostalpen				➡	↔
Region Basel				➡	↔
Bodenseeregion				↔	⬆
Berner Oberland				➡	⬆
Schweiz				➡	⬆
Region Bern				➡	⬆
Aareland				↔	⬆
	2'500 5'000 7'500 10'000 12'500	-25% 0.0% 25% 5.0% 7.5% 10.0%	-5% 0% 5% 10% 15% 20%		

Lesebeispiel: Der Medianpreis für die Arbeitsmarkt-grossregion Zürich liegt bei 8'600 CHF. Die Quadratmeterpreise der Hälfte aller inserierten Angebote liegen zwischen 7'100 CHF und 10'700 CHF (hellblauer Bereich).

Quelle: smzh ag. Die abgebildeten Informationen basieren auf Inseratedaten.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen (Stand September 2024)



	Preisentwicklung Eigentumswohnungen			Entwicklung Angebot (offene Inserate)	
Arbeitsmarkt-grossregionen	Preisspanne CHF/m2 (Unteres Mittelfeld / Median / Oberes Mittelfeld)	Veränderung gegenüber Vorjahr	Veränderung gegenüber Dezember 2022	Trend 12 Monate	Trend 36 Monate
Ostalpen				➡	↔
Region Zürich				➡	⬆
Zentralschweiz				⬆	⬆
Region Basel				➡	↔
Berner Oberland				➡	↔
Schweiz				➡	⬆
Region Bern				↔	⬆
Bodenseeregion				➡	↔
Aareland				➡	➡
	2'500 5'000 7'500 10'000 15'000	-2.5% 0.0% 2.5% 5.0% 7.5% 10.0%	-5% 0% 5% 10% 15% 20%		

Lesebeispiel: Der Medianpreis für die Arbeitsmarkt-grossregion Zürich liegt bei 8'900 CHF. Die Quadratmeterpreise der Hälfte aller inserierten Angebote liegen zwischen 7'500 CHF und 11'000 CHF (hellblauer Bereich).

Quelle: smzh ag. Die abgebildeten Informationen basieren auf Inseratedaten.



Renditeimmobilien

Mit dem anhaltenden Rückgang der Anleiherenditen bei festverzinslichen Wertpapieren gewinnt die Anlageklasse Immobilien weiter an Attraktivität. Die seit 2021 gestiegenen Ankaufrisrenditen dürften zudem nach oben limitiert bleiben, was dazu beitragen könnte, die Diskrepanz zwischen den Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern weiter abzubauen.

Die Rückkehr von Negativzinsen im kommenden Jahr gilt als wahrscheinlich und stellt ein realistisches Szenario dar. Dennoch kann derzeit nicht von einem Anlagenotstand gesprochen werden: Die Zinsen verbleiben vorerst positiv, alternative Anlageklassen bieten weiterhin interessante Renditen, und das Tiefzinsumfeld ist vor allem auf die Schweiz begrenzt. Trotz dieser Rahmenbedingungen bleibt das Interesse institutioneller Investoren an Immobilien stark. Immobilienfonds und Anlagestiftungen haben in diesem Jahr erfolgreich zahlreiche Kapitalerhöhungen durchgeführt, und diese Dynamik dürfte im kommenden Jahr anhalten oder sogar zunehmen. Das Vertrauen

in Immobilien als Anlageklasse zeigt sich auch in der positiven Preisentwicklung kotierter Immobilitentitel sowie in den hohen Agios börsenkotierter Fonds, die aktuell durchschnittlich über 35% liegen.

Für Immobilieninvestoren stellt sich die zentrale Frage, wie sich die realisierten Renditen künftig entwickeln werden. Kapitalgewinne durch einen Rückgang der Kapitalisierungs- bzw. der Diskontsätze bleiben möglich, sind jedoch zunehmend begrenzt. Daher rückt die Ertragssteigerung immer stärker in den Fokus, deren kurzfristige Perspektiven vielversprechend sind. Mittel- bis langfristig könnten jedoch eine erhöhte Bauaktivität und stagnierende oder sinkende Angebotsmieten die Renditepotenziale einschränken. Um dem entgegenzuwirken, wird eine stärkere Konzentration auf langfristige Wertschöpfung erforderlich, etwa durch strategische Standortwahl, nachhaltige Projekte oder innovative Nutzungskonzepte.

Attraktivität der Cashflow-Renditen von Immobilienanlagen



Source: SIX Group AG, IAZI, Refinitiv Eikon

Preisindizes Wohnrenditeimmobilien



Source: Fahrländer Partner, IAZI, Wüest Partner, SNB

Mietwohnungsmarkt

Der hypothekarische Referenzzinssatz bleibt im Dezember 2024 stabil bei 1.75%, eine Senkung wurde nicht vorgenommen. Dennoch deutet vieles darauf hin, dass im März 2025 eine Reduktion auf 1.50% erfolgen könnte, da die Hypothekarzinsen in den vergangenen Monaten erheblich gefallen sind. Diese Entwicklung dürfte bei vielen Mietern für Erleichterung sorgen, da sie die Möglichkeit eröffnet, Mietzinsreduktionen von bis zu 3% geltend zu machen. Angesichts der prognostizierten niedrigen Inflation, die im kommenden Jahr nahe null oder sogar leicht negativ ausfallen könnte, sind zusätzliche inflationsbedingte Mieterhöhungen unwahrscheinlich. Für die Mehrheit der Mieter zeichnet sich somit eine finanzielle Entlastung ab.

Auf der Angebotsseite des Mietwohnungsmarktes zeigt sich eine Verlangsamung des Preisanstiegs, was auf mehrere Faktoren zurückzuführen ist. Die verstärkte Bauaktivität trägt dazu bei, das Wohnungsangebot allmählich zu erweitern, wodurch der Druck auf die Angebotsmieten abnimmt. Gleichzeitig wirken die Erwartungen sinkender Bestandsmieten im kommenden Jahr dämpfend auf die Angebotsmieten, da sie den finanziellen Anreiz für

Mieter reduzieren, in teurere Wohnungen umzuziehen. Diese Entwicklungen könnten dazu beitragen, die Preisdynamik im Mietmarkt weiter zu entschärfen.

Mietpreisentwicklung «Wohnen»



Source: Bundesamt für Statistik, Wüest Partner, SNB

smzh für Sie

Unsere ExpertInnen unterstützen Sie bei der Optimierung Ihrer Hypothekarstrategie.

- Lassen Sie Ihre Immobilie durch unsere ExpertInnen bewerten (CHF 390.- anstatt CHF 1'250.-).
- Vergleichen Sie Ihre Hypothek durch uns kostenlos.
- Für eine selbstständige Schnellbewertung können Sie auch unseren Bewertungsrechner nutzen: www.smzh.ch/de/immobilienbewertung



Rufen Sie uns unter
+41 43 355 44 55 an oder
vereinbaren Sie einen
Termin online

Über smzh

Die smzh ag ist ein unabhängiger Finanzdienstleister, der seinen Kunden mit einer umfassenden, transparenten und nachhaltigen Beratung in den Themenfeldern Finanzen & Anlagen, Vorsorge & Versicherungen, Hypotheken & Immobilien sowie Steuern & Recht zur Verfügung steht.

📍 Besuchen Sie uns in
Arosa · Aarau · Baden · Basel · Bern · Buchs SG · Chur · Frauenfeld · Luzern · Pfäffikon SZ · St. Gallen · Sursee · Zürich



smzh ag
Tödistrasse 53, CH-8002 Zürich
+41 43 355 44 55
contact@smzh.ch
www.smzh.ch