

# Weshalb bleiben die Immobilienpreise stabil?

Es ist leichter, Preise in der Vergangenheit zu vergleichen, als Prognosen zu erstellen. Was für Gründe sprechen aber dafür, dass die Preise von Immobilien in den nächsten Jahren weiter steigen werden?

In den letzten 15 Jahren sind die Liegenschaftspreise zum Teil massiv gestiegen. Die Baulandpreise haben sich verdoppelt oder in sehr guten Lagen sogar verdreifacht. Die Baubranche boomt, die Handwerker schauen auf volle Auftragsbücher und viele Neubauten wurden erstellt. Schon vor ein paar Jahren hörte man die ersten kritischen Stimmen, dass sich die Preise überhitzen oder sich in gewissen Segmenten oder Gebieten eine Immobilienblase bilden wird.

Vor gut 10 Jahren bewegten sich die Hypothekenzinsen noch um die 3%. Viele Gläubiger gingen davon aus, dass diese Zinsen nun sehr tief waren, da es auch frühere Zeiten gab, in welchen die Hypothekenzinsen 5% und mehr betragen. Wie wir aber heute wissen, ist die Entwicklung der Hypothekenzinsen weiter zurück gegangen und heute liegen diese sogar um rund 1%. Diese Entwicklung hat dazu beigetragen, dass die Nachfrage nach Liegenschaften stetig gestiegen ist.

Nebst den günstigen Zinsen sind die gewährten Finanzierungen, auf guten Fundamenten aufgebaut. Die Eigenmittel und auch die Tragbarkeit sind geprüft, so dass die Finanzierungen langfristig auch bei steigenden Hypothekenzinsen getragen werden können. Ein weiterer Grund ist auch unsere Gesetzgebung. So wurden in den letzten 10 Jahren zwei Initiativen von der Schweizer Bevölkerung angenommen, welche beide den Immobilienmarkt limitieren. Die eine war die Zweitwohnungsinitiative, die andere das Bundesgesetz über die Raumplanung (keine weiteren Einzonungen von Reserve-Bauland). Die Nachfrage jedoch ging nicht zurück und so führen diese Gesetzgebungen dazu, dass Zweitwohnungen und Bauland immer weniger werden. Dies wiederum lässt die Preise steigen.

Als 2020 die COVID-Pandemie ihren Anfang nahm, spekulierten die Ersten auf sinkende Immobilienpreise. Doch selbst während dieser Pandemie sind die Preise stabil geblieben und es ist zu erwarten, dass es in den kommenden Monaten zu einer Preissteigerung kommen wird. Viele Rohstoffe und somit Baumaterialien sind teurer geworden oder kaum noch lieferbar. Dieser Verlauf und die Engpässe führen wiederum dazu, dass die Baukosten, sei es für eine Renovierung oder für den Neubau, teurer werden. Mit dieser Preissteigerung werden aber nicht nur Neubauten teurer, sondern auch bestehende



Real Estate Market

Immobilien steigen im Wert. Als suchender Interessent wissen Sie, dass es kaum noch zu verkaufende Objekte gibt und wenn solche auf den Markt gelangen, diese meistens sehr schnell wieder verkauft sind, denn die Nachfrage ist ununterbrochen vorhanden. Diese Marktlage, sowie die erwähnten Tatsachen und Ereignisse haben dazu geführt, dass der Immobilienmarkt stabil geblieben ist und insofern die Parameter so bleiben, muss davon ausgegangen werden, dass die Preise sogar noch steigen werden.

## Daniel Capelli

Geschäftsführer  
Martha Ruf  
Immobilientreuhand AG

3800 Unterseen  
Telefon 033 822 69 55  
info@martharuf.ch  
www.martharuf.ch

