

Immobilienmarkt Monitor

Q2-2024 – Kommentar der Zuger Kantonalbank

Der Markt für Wohnimmobilien in der Schweiz entwickelte sich im ersten Halbjahr 2024 sehr dynamisch. Die rückläufige Inflation und die Zinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) spielten dabei eine zentrale Rolle. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien zeigt sich dank anhaltendem Bevölkerungswachstum weiterhin robust, während sich das Wohnangebot weiter verknappt. Viele Bestandsmieten wurden angehoben, und die Angebotsmieten werden 2024 erneut deutlich steigen. Aus Anlegersicht bietet das aktuelle Umfeld Chancen.

Wachstum und Inflation

Das Wirtschaftswachstum in der Schweiz stabilisierte sich im ersten Halbjahr auf moderatem Niveau. Vor diesem Hintergrund prognostiziert die Expertengruppe Konjunkturprognosen für 2024 neu ein BIP-Wachstum von 1,2 Prozent. Für das kommende Jahr wird mit einem geschätzten Wachstum von 1,7 Prozent eine weitere Normalisierung des Konjunkturverlaufs erwartet. Erfreulich ist die im Vergleich zu unseren europäischen Nachbarn tiefe Inflationsrate, die im Mai bei 1,4 Prozent lag. Der Anstieg der Inflation von 0,3 Prozent gegenüber dem Vormonat war unter anderem auch auf höhere Wohnungsmieten zurückzuführen.



«Die Nettozuwanderung hat sich im Vergleich zum Rekordjahr 2023 zwar etwas abgeschwächt, bleibt aber ein wichtiger Treiber der Immobiliennachfrage.»

Ivo Hanusch, Leiter Investment Advisory

Zinsen

Die Inflationserwartung der SNB von 1,3 Prozent für 2024 und 1,1 Prozent für 2025 ermöglichte im Juni eine weitere Senkung des Leitzinssatzes um 0,25 auf 1,25 Prozent. Die SNB setzt damit die im Frühjahr eingeleitete Zinswende fort. Die sinkenden Leitzinsen werden die Nachfrage nach Immobilien dank tieferer Finanzierungskosten im Jahresverlauf weiter beleben. Aus Anlegersicht steigt dadurch die Attraktivität von Immobilienanlagen im Vergleich zu festverzinslichen Anlagen wie Obligationen. Die Aussicht auf eine weiterhin dynamische Mietpreisentwicklung führt dazu, dass wieder mehr Kapital in Anlageobjekte fließen dürfte als zuletzt.

Strukturelle Faktoren

Die Nettozuwanderung hat sich im Vergleich zum Rekordjahr 2023 zwar etwas abgeschwächt, bleibt aber ein wichtiger Treiber der Immobiliennachfrage. Auf der Angebotsseite gibt es kaum Impulse bei der Wohnbautätigkeit. Die Zahl der eingereichten Baugesuche für Wohnungen stagniert auf tiefem Niveau. Zwar könnten die tieferen Zinsen die Bauaktivität mit Verzögerung etwas stimulieren, für eine Überwindung der strukturellen Bauflaute reicht dies aber nicht aus. Das Angebot an verfügbaren Wohnungen verknappt sich weiter. Gemäss einer Studie von Wüest Partner könnten bis Ende des Jahres 2026 in der Schweiz mehr als 50'000 Wohnungen fehlen. Solange die Zuwanderung nicht wegbriecht, wird sich aufgrund der stockenden Angebotsausweitung daran auch nichts ändern.

Weitere Informationen und Newsletter

Ausblick

Nach der Mieterhöhungsrunde im April haben Bestandsmieter kurzfristig keine weiteren Steigerungen bei den Wohnkosten zu befürchten. Dagegen dürften die Angebotsmieten aufgrund der sich nach wie vor akzentuierenden Wohnungsknappheit weiter steigen. Angesichts dieses Marktumfelds sind die Perspektiven für den weiteren Jahresverlauf für Anlegerinnen und Anleger im Immobilienbereich durchaus vielversprechend.

Weitere Informationen zum Immobilienmarkt und Einschätzungen zum Anlagemarkt sind unter www.zugerkb.ch erhältlich. Die Informationen können als Newsletter kostenlos abonniert werden: www.zugerkb.ch/newsletter

Rechtlicher Hinweis

Dieses Dokument dient einzig der Information und zu Marketingzwecken und ist weder ein Angebot noch eine Aufforderung seitens oder im Auftrag der Zuger Kantonalbank (ZugerKB) zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen. Es richtet sich an von der ZugerKB bezeichnete Empfänger mit Wohnsitz in der Schweiz zur persönlichen Nutzung und darf ohne schriftliche Zustimmung der ZugerKB weder ganz noch teilweise vervielfältigt, verändert oder an andere Empfänger verteilt oder übermittelt werden. Die Informationen in diesem Dokument sind stichtagsbezogen und stammen aus Quellen, die die ZugerKB als zuverlässig erachtet. Dennoch kann von der ZugerKB keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Informationen geleistet werden. Die ZugerKB lehnt jede Haftung für Verluste ab, die aus einem Investitionsverhalten entstehen können, dem die Informationen aus diesem Dokument zugrunde liegen. Die Kurse und Werte der beschriebenen Investitionen und daraus resultierende Erträge können schwanken, steigen oder fallen. Ein Verweis auf frühere Entwicklungen enthält keine Aussagen zu künftigen Ergebnissen. Dieses Dokument enthält keinerlei Empfehlungen rechtlicher Natur oder hinsichtlich Rechnungslegung oder Steuern. Es stellt auch in keiner Art und Weise eine auf die persönlichen Umstände des Empfängers zugeschnittene oder für diesen eine angemessene Investition oder Strategie dar. (V2024)