

UNTERSCHÄTZTE LAGEN AUF DEM KÄUFERRADAR

Die einzelnen Preisregionen im Schweizer Immobilienmarkt lassen sich immer weniger scharf voneinander abgrenzen. Das Antizipieren der Entwicklungen verlangt darum ausgewiesene Vermarktungserfahrungen und exakte Kenntnisse der regionalen Märkte.

TEXT – RUEDI TANNER*



▶ ANHALTENDER PREISANSTIEG

Laut «Immobilienmarkt Schweiz» von Wüest Partner (Ausgabe 4/2024) verteuerten sich die Einfamilienhäuser 2024 im Durchschnitt um 3,4% im Vergleich zum Vorjahr. Bei Eigentumswohnungen fiel der Anstieg mit 4,2% noch höher aus. Und die Preise steigen weiter: Im ersten Quartal 2025 legten Einfamilienhäuser um 0,5% zu, Eigentumswohnungen gar um 0,6%. Laut dem Iazi Private Real Estate Price Index entspricht dies einem Anstieg von 2,7% im Vergleich zur Vorjahresperiode. Doch die Vielfalt der Schweiz lässt sich

auch an den unterschiedlichen Bewegungen der Immobilienpreise in den einzelnen Regionen erkennen. Der Schweizer Immobilienmarkt ist durchfurcht von Gräben, die die verschiedenen Preisregionen und ihre Entwicklungen voneinander trennen. In einigen Regionen steigen die Preise für Wohneigentum wieder deutlich an vor dem Hintergrund der tiefen Hypothekarzinsen und der anhaltend positiven Aussichten an der Zinsfront. Andere Gebiete verzeichnen nur einen moderaten Zuwachs oder sogar Preisrückgänge. Dass die über das ganze Land verteilten

Realitäten unterschiedlich sind, geht aufgrund der Preishysterie in einigen wenigen Städten und in Hotspots in den Bergen vielfach vergessen. So verteuern sich zwar in Zürich, Genf und Zug die Immobilien kontinuierlich, aber im Jura oder im Wallis bleiben die Preise nahezu stabil und gehen in der Südschweiz, insbesondere im Tessin, sogar zurück. Rund um Locarno sanken die Preise im vergangenen Jahr um 6%, im Luganese um 9% und im Mendrisiotto um 7%. Diese Daten unterstreichen die regionalen Disparitäten.

EIGENHEIM- MARKT

Der Schweizer Eigenheimmarkt zeigt weiterhin eine stabile, aber regional differenzierte Entwicklung. Nach Jahren stark steigender Preise hat sich das Wachstum verlangsamt, bleibt jedoch auf hohem Niveau. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist robust, da Wohneigentum als inflationsresistente Wertanlage gilt. In städtischen Zentren wie Zürich, Genf und Basel sind die Preise weiterhin hoch, doch das Preiswachstum hat sich dort merk-

lich abgeschwächt. Gründe sind eine sinkende Kaufkraft, strengere Finanzierungskriterien und ein begrenztes Angebot. In ländlicheren Regionen und Agglomerationen wie dem Mittelland oder Teilen der Ostschweiz ist Wohneigentum noch vergleichsweise erschwinglich, was zu einer anhaltenden Verlagerung der Nachfrage führt. Besonders gefragt sind gut erschlossene Gemeinden mit guter ÖV-Anbindung. Zudem gewinnen

energieeffiziente Gebäude und nachhaltige Neubauten an Bedeutung, was sich ebenfalls auf Preisentwicklungen auswirkt. Insgesamt bleibt der Markt von Unsicherheit geprägt, etwa durch geopolitische Spannungen, Zinsentwicklungen und regulatorische Eingriffe. Die Schere zwischen begehrten und peripheren Lagen öffnet sich weiter, was langfristig soziale und planerische Herausforderungen mit sich bringt.



Eigenheime werden laufend teurer. Aufgrund dieser Preisspirale gewinnen erschwingliche Immobilien in bisher wenig beachteten Lagen und Regionen an Relevanz.

SYMBOLBILD: GAMS SG, 123RF.COM

Immobilienpreise nach wie vor, aber alles in allem auf hohem Niveau moderat, weil sich die Preise für viele Käufersegmente unterdessen in unerschwinglichen Höhen bewegen. Die markantesten Preissprünge sind aufgrund der sich verschiebenden Nachfrage im Agglomerationsgürtel zu verzeichnen. Dieser umfasst aber längst nicht mehr nur die unmittelbaren Vororte, sondern orientiert sich an den ausgebauten ÖV- und Strassenverbindungen – und kann weit in angrenzende Kantone und Regionen hineinreichen.

“**DIE PREIS-
UNTERSCHIEDE
ZWISCHEN DEN
ATTRAKTIVEN
UND WENIGER
ATTRAKTIVEN
LAGEN HABEN
ZUGENOMMEN.**”

REGIONALE MARKTKENNTNISSE

Die Markttrends und Investitionschancen sind nicht linear, und die Gräben im Immobilienmarkt lassen sich nicht sakrosankt ziehen. Die Formeln «urbane Gebiete = Preisanstieg» und «ländliche Gebiete = Preisrückschläge» mögen oberflächlich betrachtet ihre Richtigkeit haben, doch der Teufel – sprich: die Ausnahme von der Regel – steckt im Detail. Das Erkennen der kleinsten Disruptionen verlangt exakte regionale Marktkenntnisse auf der Basis von langjährigen Beobachtungen und Erfahrungen. Über diese Marktkenntnisse verfügen nur ausgewiesene Maklerinnen und Makler, die tagtäglich im persönlichen Kontakt mit Verkäuferschaft und Käufererschaft stehen. Sie können frühzeitig Tendenzen und Veränderungen antizipieren.

NACHFRAGE VERSCHIEBT SICH

Die Preisgrenzen, die sich vorwiegend wie Baumringe um die Zentren ziehen, verlieren zunehmend an Schärfe und dehnen sich immer weiter ins Land hinaus aus. Im inneren Kreis steigen die hohen

EINZUGSGEBIETE WACHSEN

So werden die Radien der einzelnen Preisringe um die wirtschaftlich dynamischsten Zentren der Schweiz immer grösser. Genf als Hypozentrum wirkt dem Genfersee entlang. Der Raum Zürich rückt nach Westen vor, Baden gehört längst dazu, in der Zwischenzeit auch Brugg, und das Gebiet erstreckt sich weiter bis fast nach Zofingen und gegen Norden zunehmend ins Fricktal hinein. Dieses wiederum wird auch von Basel her immer attraktiver. Denn mit ihrer Wohnschutzverordnung hat die Stadt dafür gesorgt, dass die Baugesuche einbrechen, und zwar um 76%, wie eine Studie des Swiss Real Estate Institute zusammen mit dem SVIT und dem HEV zeigt.

Die damit verbundene weitere Verknappung an Objekten und das wenig interessante Investitionsumfeld zwingt

Kaufinteressenten und Investoren aus dem Kanton Basel-Stadt hinaus in angrenzende Kantone und Regionen – zum Beispiel eben ins Fricktal.

UNTERSCHIEDLICHE REALITÄTEN

Anders verhält es sich rund um die «Beamtenstadt» Bern oder in den wirtschaftlich schwächelnden Regionen St. Gallen und Biel. Ihr Ausdehnungspotenzial ist vorderhand beschränkt, weil das wirtschaftliche Wachstum, das vom Zentrum ausgeht, übersichtlich bleibt und kaum getrieben wird von Unternehmensansiedlungen und internationalen, gutverdienenden Fachkräften. Darum sinken die Immobilienpreise hinter dem Stadtzentrum schnell.

HEUTE GÜNSTIG – UND MORGEN?

Grundsätzlich gilt: Die Preisunterschiede zwischen den attraktiven und weniger attraktiven Lagen haben zugenommen. Gleichzeitig können aber lange Zeit wenig beachtete Lagen und Regionen an Relevanz gewinnen, weil die Preise dort noch einigermaßen erschwinglich erscheinen. Diese neue Aufmerksamkeit setzt sodann die Preisspirale in Gang. Das bedeutet, dass kostengünstigere Randgebiete immer weiter an den Rand rücken. Eine preissensitive Käuferschaft muss darum bereit sein, weiter ausserhalb der Zentren nach einem geeigneten Objekt zu suchen. In Regionen mit einer schwächeren wirtschaftlichen Dynamik, mit weniger Arbeitsplätzen und einer schlechteren Verkehrsanbindung, dafür mit mehr Bauflächen, sodass das Angebot mit der Nachfrage besser Schritt halten kann. ■



*RUEDI TANNER

Der Autor ist Präsident der Schweizerischen Maklerkammer SMK und Mitinhaber der Wirz Tanner Immobilien AG.