



Immobilienmarkt Monitor Q2-2024 - Kommentar der Zuger Kantonalbank

03-07-2024

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.

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 wegbricht, wird sich aufgrund der stockenden Angebotsausweitung daran auch nichts ändern.

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.