

Ratgeber Finanz

Trends im Immobilienmarkt

An dieser Stelle möchte ich einmal ein paar Trends und Themen des Immobilienmarktes aufgreifen, welche in den letzten Jahren zum wirklichen Thema geworden sind.

1. Energie. Hier sind die Stichworte Minergie, Minergie-P oder Passivhäuser zu erwähnen. Was vor 10 Jahren nur Freaks bekannt war, wird langsam bei einem breiteren Publikum zum Thema oder sogar zum Standard. Obwohl moderne Ölheizungen äusserst effizient sind, ist der Trend zu Wärmepumpen ungebrochen und Öl im Neubau kaum mehr existent. Der Boom zu Holzheizungen scheint mir bereits wieder etwas abzuflachen. Der Unterhalt einer solchen Anlage ist sicherlich mit mehr Aufwand verbunden. In den letzten Jahren kommen Solaranlagen, meist zur Gewinnung von Warmwasser, immer mehr zum Einsatz.

2. Verdichtetes Bauen

Vor 20 Jahren hatte ein „richtiges“ Einfamilienhaus 8 – 12 Aren (800 – 1200 m²) Umschwung. Heute gibt man sich mit 4.5 – 6.5 Aren zufrieden. Bei Doppel- und Dreifamilienhäusern sind die Parzellen meist sogar nur 3 bis 3.5 ar und bei Reihenhäusern 1.5 bis 2.5 ar. Dies aus zwei Hauptgründen: Einerseits ist Bauland ein limitiertes Gut und an vielen guten Lagen nur noch spärlich vorhanden und deshalb teuer geworden. Andererseits hat sich der Fokus bei vielen Leuten geändert. Man hat lieber mehr Wert im Haus (sprich eine tolle Küche oder luxuriöse Bäder) als viel Land. Zudem möchte man nicht den ganzen Samstag mit Rasen mähen oder sonstigen Gartenarbeiten verbringen.

3. Wohnen im Alter

Wohnkonzepte für das Alter boomen. Was vor 10 – 15 Jahren in ländlichen Regionen kaum vorstellbar war, wird auch hier zum klaren Trend. Die Wohnbedürfnisse werden dem Lebensabschnitt, wenn möglich und finanzierbar, angepasst. Dies sieht man auch an der Entwicklung von Stockwerkeigentum und Alterswohnungen. Diese Wohnformen erfreuen sich immer grösserer Beliebtheit. Möglichst lange möglichst flexibel bleiben ist bei vielen Leuten ein grosser Wunsch. Auch teilweise in diesem Zusammenhang muss man die Renaissance der Terrassenhäuser sehen. Diese Wohnform bietet meist Wohnen auf einer Etage in Kombination mit Aussicht und einem Lift an. Man hat die Vorteile eines Hauses ohne einige Nachteile zu haben.

4. Einwanderung

Die Schweiz ist den letzten 3 Jahren vor allem für Deutsche Fachkräfte sehr attraktiv geworden. Meist wird in der ersten Phase gemietet und später Wohneigentum gekauft. Dies hat zu einer vermehrten Nachfrage im mittleren oder höheren Preissegment geführt. Ohne diese zahlenmässig substantielle Einwanderung wäre

der Bauboom der letzten 3 – 4 Jahre kaum möglich gewesen respektive nie absorbiert worden.

5. Gewisse Uebertreibungen – im Fricktal aber kaum ein Thema

Die extreme Fokussierung auf Immobilien in der Nähe von Zentrumsgemeinden und Städte oder steuergünstige Gebiete hat in diesen Gebieten zu Preisanstiegen geführt, welche weit über eine natürliche Teuerung hinaus gehen. Ob diese Anstiege nachhaltig sind, wird die Zukunft weisen. Bei uns sehen wir bis jetzt solche Tendenzen aber erst im Ansatz und auch nur in den ganz wenigen Topgemeinden. Die Spreu trennt sich immer mehr vom Weizen. „Gutes“ wird noch teurer und weniger Gesuchtes bleibt schwierig.

Haben Sie Fragen oder Probleme? Bitte nehmen Sie Kontakt unter 062 871 66 96 oder lukas.ruetschi@ruetschi-ag.ch auf. Schriftliche Fragen an Lukas Rüetschi c/o Rüetschi Zehnder AG, eidg. dipl. Vermögensverwalter, Hauptstrasse 43, 5070 Frick. Fragen werden selbstverständlich diskret behandelt.