

## **Fricktaler Immobilienmarkt nach wie vor gut**

Der lokale Immobilienmarkt präsentiert sich nach wie vor gut. Gute Angebote werden zu erfreulichen Preisen nachgefragt. Einzig der Markt für Mietwohnungen hat sich in den letzten 1 – 2 Jahren etwas abgeschwächt. Hier wurde das Angebot in den letzten Jahren massiv ausgeweitet und die Nachfrage ist nicht im gleichen Umfang gestiegen. Die Vermarktungszeit und die Leerstände steigen etwas an. Grosse Verwerfungen sehen wir aber bis jetzt nicht. Der Kaufbereich ist heterogen. Gesuchte Objekte in bevorzugten Gemeinden erzielen nach wie vor Spitzenpreise. In einigen Dörfern oder Quartieren ist die Nachfrage immer noch grösser als das Angebot. Wenig gesuchte Objekte haben es weiterhin schwer. Oft sind genau solche Objekte nur mit einer längeren Vermarktungsdauer und preislicher Flexibilität zu verkaufen. In der längeren Rückwärtsbetrachtung ist der Markt aber viel flüssiger geworden. Wenn es finanziell möglich ist, werden Wohnsituationen veränderten Lebensphasen angepasst. Das Verharren um jeden Preis in einem Eigenheim bis zum Tod ist heute kaum mehr eine Option. Das führt zu mehr Immobilientransaktionen und Immobilien werden im Schnitt besser handelbar. Wo lauern dann mögliche Gefahren? Einerseits bei massiv steigenden Zinsen (siehe nächster Abschnitt). Noch viel wichtiger sind aber die wirtschaftliche Lage und die Arbeitsplatzsicherheit. Kommt Angst vor einem Jobverlust auf, dann werden alle grossen Investitionen zurück gestellt und man wartet mal ab. Hier müssen wir uns im Fricktal über ein Klumpenrisiko bewusst sein. Chemie- und Pharmaindustrie haben in den letzten 60 Jahren für einen Aufschwung gesorgt und unsere Region attraktiver gemacht. Würden hier massiv Arbeitsplätze wegfallen, würde der Immobilienmarkt schnell aus dem Lot kommen. Das ist kurzfristig eher unwahrscheinlich. Trotzdem muss das Gesamtpaket für die Firmen attraktiv bleiben. Das ist eine grosse und vielseitige Herausforderung.

## **Hypozinsen (wieder) im Keller**

Letztes Jahr erhöhte die amerikanische Zentralbank ihre Leitzinsen mehrmals und auch bei uns meinte man, die extrem tiefen Zinsen würden sich ganz langsam verabschieden. Ende Jahr kam dann wieder Unsicherheit auf und die Zinsen kamen prompt wieder unter Druck. Längere Hypotheken wurden dadurch auch wieder extrem günstig. Wie lange dies anhält? Ich wage keine Prognose mehr. Fast gratis Geld ausleihen zu können, verursacht längerfristig falsche Anreize und Fehlinvestitionen. Irgendeinmal wird das Konsequenzen haben. Wann und wie stark? Auch das kann niemand definitiv beantworten. Die Immobilienbesitzer dürfen sich freuen. Die Tiefzinsphase wird nochmals verlängert. Auch wenn es kaum mehr jemand glaubt: Auch diese Phase wird einmal vorbei sein.