

Die Auswirkungen von Konjunkturzyklen auf den Schweizer Immobilienmarkt - Erkenntnisse von Dr. Rudolf Flösser

08.07.2024, 15:41 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Swiss Immo Trust AG*



Dr. Rudolf Flösser analysiert die Zusammenhänge zwischen Konjunkturzyklen und dem Schweizer Immobilienmarkt.

Dr. Rudolf Flösser beleuchtet in seiner Analyse die komplexen Zusammenhänge zwischen Konjunkturzyklen und dem Schweizer Immobilienmarkt. Anhand umfangreicher Datenauswertungen und seiner langjährigen Expertise zeigt er, wie sich Veränderungen in der Wirtschaft auf Immobilienpreise, Bautätigkeit und Investitionsentscheidungen auswirken. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass der Immobilienmarkt nicht isoliert betrachtet werden kann, sondern eng mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung verflochten ist. In Zeiten wirtschaftlichen Aufschwungphasen steigt die Nachfrage nach Immobilien, was zu höheren Preisen und verstärkter Bautätigkeit führt. In Abschwungphasen hingegen sinkt die Nachfrage, Preise stagnieren oder fallen, und Investitionen werden zurückgehalten. Dr. Flösser betont jedoch, dass der Schweizer Immobilienmarkt aufgrund seiner Stabilität und Attraktivität auch in herausfordernden Zeiten Widerstandskraft beweist.

Der Einfluss des Wirtschaftswachstums auf die Immobiliennachfrage

In Phasen starken Wirtschaftswachstums steigt die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien in der Schweiz, wie Dr. Rudolf Flösser erläutert. Unternehmen expandieren und benötigen zusätzliche Flächen, während die Kaufkraft der Haushalte zunimmt und den Wunsch nach Wohneigentum befeuert. Die erhöhte Nachfrage führt zu steigenden Immobilienpreisen und einer Belebung der Bauwirtschaft. Investoren sind in diesen Zeiten verstärkt bereit, in Immobilienprojekte zu investieren, da sie attraktive Renditen erwarten. Allerdings birgt ein zu starkes Wachstum auch die Gefahr einer Überhitzung des Marktes, die zu einer Preisblase führen kann. Hier ist es wichtig, die Marktentwicklung genau zu beobachten und gegebenenfalls regulierend einzugreifen, um eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.

Auswirkungen von Rezessionen auf den Immobilienmarkt

Wirtschaftsabschwünge und Rezessionen haben laut Dr. Rudolf Flösser einen deutlichen Einfluss auf den Schweizer Immobilienmarkt. In diesen Phasen sinkt die Nachfrage nach Immobilien, da Unternehmen ihre Expansion verlangsamen oder stoppen und die Kaufkraft der Haushalte sinkt. In der Folge stagnieren oder fallen die Immobilienpreise, und die Bautätigkeit geht zurück. Investoren sind in unsicheren Zeiten zurückhaltender, da die Renditeaussichten sinken und das Leerstandsrisiko steigt. Dennoch zeigt sich der Schweizer Immobilienmarkt im internationalen Vergleich auch in Krisenzeiten relativ stabil, was auf die soliden wirtschaftlichen Fundamentaldaten und die hohe Lebensqualität in der Schweiz zurückzuführen ist. Langfristig orientierte Investoren können in Abschwungphasen sogar Chancen nutzen, indem sie antizyklisch investieren.

Dr. Rudolf Flösser zur Rolle der Zinspolitik für den Immobilienmarkt

Die Zinspolitik der Schweizerischen Nationalbank (SNB) spielt für den Immobilienmarkt eine entscheidende Rolle, wie Dr. Rudolf Flösser betont. Niedrige Zinsen machen Immobilienfinanzierungen günstiger und erhöhen die Attraktivität von Immobilien als Anlageobjekte. Dies kann zu einer verstärkten Nachfrage und steigenden Preisen führen. Bei zu tiefen Zinsen besteht aber auch die Gefahr einer Überhitzung des Marktes und einer Preisblase. Die SNB steht daher vor der Herausforderung, die Zinsen so zu steuern, dass einerseits die Wirtschaft gestützt wird, andererseits aber keine Ungleichgewichte auf dem Immobilienmarkt entstehen. Eine schrittweise Normalisierung der Zinsen kann dazu beitragen, den Markt zu stabilisieren und eine nachhaltige Entwicklung zu fördern.

Regional unterschiedliche Marktentwicklung

Der Schweizer Immobilienmarkt ist nicht homogen, sondern weist laut Dr. Rudolf Flösser deutliche regionale Unterschiede auf. Während in wirtschaftsstarken Regionen wie Zürich, Genf oder Basel die Nachfrage nach Immobilien auch in Abschwungphasen relativ hoch bleibt, sind periphere Regionen stärker von konjunkturellen Schwankungen betroffen. Hier schlägt sich ein Rückgang der Wirtschaftsleistung schneller in sinkenden Immobilienpreisen und einer rückläufigen Bautätigkeit nieder. Auch innerhalb von Regionen gibt es Unterschiede, etwa zwischen Stadt und Land oder zwischen verschiedenen Preissegmenten. Eine differenzierte Betrachtung der regionalen Marktentwicklung ist daher unerlässlich, um fundierte Investitionsentscheidungen zu treffen und passgenaue politische Massnahmen zu ergreifen.

Dr. Flösser betont, dass regionale Disparitäten nicht nur konjunkturelle Ursachen haben, sondern auch von strukturellen Faktoren beeinflusst werden. Dazu gehören beispielsweise die demografische Entwicklung, die Infrastrukturausstattung oder die Standortattraktivität für Unternehmen und Arbeitskräfte. Regionen mit einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur und einer hohen Lebensqualität sind oft widerstandsfähiger gegenüber externen Schocks als einseitig ausgerichtete oder periphere Gebiete. Eine wichtige Rolle spielen auch die raumplanerischen Rahmenbedingungen und die Verfügbarkeit von Bauland. Regionen mit einer vorausschauenden Planung und einer aktiven Bodenpolitik können die Marktentwicklung besser steuern und unerwünschte Effekte wie Zersiedelung oder Preissteigerungen vermeiden. Dr. Rudolf Flösser plädiert daher für eine regional differenzierte Analyse und Strategie, die die spezifischen Stärken und Herausforderungen jeder Region berücksichtigt und massgeschneiderte Lösungen entwickelt.

Langfristige Trends und Herausforderungen

Neben den konjunkturellen Einflüssen gibt es auch langfristige Trends und Herausforderungen, die den Schweizer Immobilienmarkt prägen, wie Dr. Rudolf Flösser erläutert.

Dazu zählen:

- Die demografische Entwicklung und die Alterung der Gesellschaft
- Die zunehmende Urbanisierung und der Trend zu kleineren Haushalten
- Der Wandel der Arbeitswelt und die Bedeutung von Home-Office
- Die steigenden Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit von Gebäuden
- Die Digitalisierung und der Einfluss neuer Technologien auf die Immobilienbranche

Diese Trends erfordern eine kontinuierliche Anpassung von Immobilienkonzepten und -strategien. Investoren und Entwickler müssen die sich verändernden Bedürfnisse und Präferenzen der Nutzer berücksichtigen und zukunftsfähige Lösungen entwickeln. Gleichzeitig gilt es, die regulatorischen Rahmenbedingungen zu beachten und einen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung zu leisten. Dr. Rudolf Flösser betont, dass nur eine ganzheitliche Betrachtung der Marktentwicklung unter Einbezug aller relevanten Faktoren langfristig zum Erfolg führt.

Portrait

Wir sind seit 2004 als Investor und Bauträger von Immobilienprojekten tätig. Dabei ist die Realisierung von hochwertigem, aber erschwinglichem Wohneigentum in der Region Basel unsere Spezialisierung. So haben wir seit Beginn eine grosse Anzahl attraktiver Eigentumswohnungen erstellt. Seit 2009 erleben wir einen konstant anwachsenden Umsatzanstieg und haben zum heutigen Datum 153 Wohnungen realisiert. Unsere Kernkompetenz liegt in der Beschaffung von geeigneten Liegenschaften in gefragter Lage sowie in der professionellen und marktgerechten Entwicklung von Wohnimmobilien.

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1264663/Die-Auswirkungen-von-Konjunkturzyklen-auf-den-Schweizer-Immobilienmarkt-Erkenntnisse-von-Dr-Rudolf-Floesser.html>