

Medienmitteilung vom 11. August 2023

# Immobilienmarkt: ein wichtiger Pfeiler der Schweizer Wirtschaft

**Immobilien sind und bleiben ein sicherer Anlagewert. Und die Nachfrage nach dem Eigenheim ist ungebremst. Doch von einem Bauboom ist nichts zu spüren. Das St.Galler Forum für Finanzmanagement und Controlling der OST – Ostschweizer Fachhochschule wagt den Ausblick in die Zukunft des Immobilienmarktes und des Baugewerbes und geht der Frage nach, was es braucht, damit Real Estate eine zukunftssichere Investition bleibt.**

Im Jahr 2022 verloren Aktien und Obligationen an Wert, während die Bewertungen der Immobilien stabil blieben oder gar gestiegen sind. «Immobilienanlagen waren im vergangenen Jahr die einzige Anlageklasse, die nicht abgestürzt ist», sagt Donato Scognamiglio, Professor für Real Estate am Institut für Finanzmanagement der Uni Bern und CEO der Immobilienberatungsfirma IAZI. «Die Folgen der Zinswende sind bereits spürbar, die Renditen sind insgesamt etwas geschmälert, doch Investitionen in Immobilien machen sich immer noch bezahlt», so der Experte. Und trotzdem sei von einem Bauboom nichts zu sehen: «Wer derzeit eine Wohnung in den Grossstädten Genf, Zürich, Luzern oder Zug sucht, muss sich in Geduld üben. Dort liegen die Mietwohnungs-Leerstandsziffern deutlich unter einem Prozent, sodass faktisch Wohnungsnot herrscht.»

## Investment für Pensionskassen

Wie weiter? Dieser Fragen geht das St.Galler Forum für Finanzmanagement und Controlling der OST – Ostschweizer Fachhochschule Mitte August nach. «Für die OST sind Immobilien ein wesentlicher Bestandteil in der Lehre und Forschung: Wenn es um nachhaltige Finanzierungsfragen, wenn es um Solartechnologie oder wenn es um ein Investment einer Pensionskasse geht», sagt Marco Gehrig, Professor am Institut für Finance und Law an der OST. So generieren Immobilien regelmässige Liquiditätsflüsse der 2. Säule, sprich der beruflichen Vorsorge, welche wiederum die Renten vieler Pensionierten sichert. «In der Schweiz zählen die Pensionskassen zu den grossen Immobilienbesitzer. Wir profitieren davon und sind auch davon abhängig. Dies sollte in gesellschaftlichen Diskussionen mitbedacht sein.» Aber auch die Bewertung von Immobilien spiele eine zentrale Rolle: «Je höher die Werte sind, desto wahrscheinlicher ist der Bedarf einer Wertkorrektur in den Bilanzen. Zugleich steigt die Furcht vor einer Immobilienkrise, die am Ende gar in einer Bankenkrise enden könnte. Kurzum: Die Immobilienmarkt ist ein wichtiger Pfeiler der Schweizer Wirtschaft.»

## Preiskorrektur bei Mehrfamilienhäusern

Zum Preiswachstum im Immobilienbereich haben im vergangenen Jahr Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen beigetragen, während der Markt bei den Mehrfamilienhäusern nur leicht zulegte. «Der Markt reagiert damit auf die Zinswende, die von der Schweizerischen Nationalbank in ihrer jüngsten geldpolitischen Straffung kurz vor Jahresende bekräftigt wurde. Insofern entspricht die zu erwartende Preiskorrektur bei Mehrfamilienhäusern keinem Crash, sondern einer Rückkehr zum Normalzustand», sagt Donato Scognamiglio von Immobilienberater IAZI. «Für die begehrten Renditeobjekte wurde im Negativzinsumfeld fast jeder Preis bezahlt. Mit den nun wieder positiven

Leitzinsen müssen sich Immobilieninvestitionen wieder vermehrt gegen andere Anlagemöglichkeiten behaupten.»

((KASTEN))

Das 7. St.Galler Forum für Finanzmanagement und Controlling der OST – Ostschweizer Fachhochschule findet am Freitag, 18. August, von 9 bis 17 Uhr im Fachhochschulzentrum St.Gallen statt. Es beleuchtet das Thema Real Estate aus verschiedenen Perspektiven. Unter anderem referiert auch Donato Scognamiglio zum Thema «Praxis der Liegenschaftsbewertung – Wie entwickeln sich die Werte bei den Liegenschaften in der Schweiz?» [www.ost.ch/forum-finanzen-controlling](http://www.ost.ch/forum-finanzen-controlling)

Für Rückfragen:

- Prof. Dr. Marco Gehrig, Institut für Finance und Law, Kompetenzzentrum Accounting und Corporate Finance, 058 257 13 99, [marco.gehrig@ost.ch](mailto:marco.gehrig@ost.ch)
- Michael Breu, Kommunikation OST, +41 58 257 44 66, [michael.breu@ost.ch](mailto:michael.breu@ost.ch)