

# Rheintaler Immobilienmarkt in Bewegung...

## ...weiterhin Bauboom oder Ende des Aufwärtstrends?

**Der Schweizer Immobilienmarkt ist nicht zuletzt aufgrund der tiefen Zinsen und der starken Zuwanderung in einer robusten Verfassung. Dennoch oder gerade deshalb sind in einigen Schweizer Regionen Überhitzungstendenzen auszumachen.**

Nach Ausbruch der Finanzkrise im Herbst 2008 sah sich die Schweizerische Nationalbank (SNB) gezwungen, den Leitzins schrittweise auf das heutige Zielband von gerade noch 0,00–0,25% zu senken. Entsprechend attraktiv und kostengünstig ist daher im Moment die Finanzierung von Immobilien. Die SNB warnt seit Beginn der Tiefzins-

phase vor einer Überhitzung des Immobilienmarktes. Das probatesste Mittel um dagegen anzukämpfen, wäre eine Zinssatzerhöhung. Aufgrund der bekannten Verzerrungen auf den Devisenmärkten mit dem zu starken Franken sind der SNB aber die Hände gebunden.

### **Rheintal interessant für Investoren**

In den wirtschaftlichen und touristischen Hotspots der Schweiz haben sich die Immobilienpreise in den letzten Jahren tatsächlich massiv erhöht. Im Gegensatz dazu ist das Rheintal mit deutlich tieferen Bodenpreisen weiterhin attraktiv. Gerade Investoren mit klaren Ren-



»Die Situation auf unserem Immobilienmarkt muss beobachtet werden, ist aber nicht alarmierend.«

**Alexander Metzler,  
Mitglied des Kaders**

diteabsichten drängen vermehrt von den teuren Zentren in die Peripherie und profitieren dort von den vergleichsweise günstigen Bodenpreisen. Die rege Bautätigkeit in unserer Region verdeutlicht diesen Trend. So ist es augenscheinlich, dass gerade Mehrfamilienhäuser und Geschäfts-/Büroflächen in grosser Zahl erstellt werden. Ein

renommierter nationaler Immobilienspezialist hat diese Entwicklung im Rheintal ebenfalls erkannt. Eine Studie eines Mitarbeiters der Alpha RHEINTAL Bank AG, die im Rahmen einer höheren Ausbildung erstellt wurde, bestätigt zudem, dass in einzelnen Gemeinden die Leerstände an Wohnungen und Geschäftsflächen zugenommen

haben. Gerade in diesen Segmenten scheint die aktuelle Nachfrage nicht mehr überall auszureichen, das vorhandene Angebot zu decken. Beim klassischen EFH-Neubau ist die Ausgangslange eine andere und der Markt schwerfälliger; hier konnte bisher kein Überangebot festgestellt werden.

### **Quo vadis Rheintaler Immobilienmarkt?**

Die Situation auf dem Rheintaler Immobilienmarkt muss beobachtet

werden, ist aber keineswegs alarmierend. Dennoch könnten gerade politische Faktoren einen entscheidenden Einfluss auf den Rheintaler Immobilienmarkt ausüben. Insbesondere eine restriktive Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative und der damit verbundene Rückgang der Zuwanderung, würde die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsräumen empfindlich reduzieren und wohl auch die Immobilienpreise und Mieten in unserer Region unter Druck setzen.

### **Infos und Kontakt**



alexander.metzler@alpharheintalbank.ch  
Tel. 071 747 95 62  
www.alpharheintalbank.ch

  
Alpha RHEINTAL Bank