

## Medien-Information

Dierikon/Luzern, September 2015

### Immobilienmarkt – Zahlen und Fakten 2. Quartal 2015

**Die Preise von Wohneigentum sind im zweiten Quartal des Jahres 2015 gegenüber dem Vorquartal erneut gesunken. Erwartungen von diversen Branchenkennern und Banken zeigen jedoch, dass sich die Preise im Jahresvergleich wohl stabil verhalten werden. Wohnungsmieten hingegen weisen im Vergleich zum ersten Quartal wiederum einen Preisanstieg auf.**

#### Preisveränderungen von Wohneigentum

Die tiefen Hypothekarzinsen würden die Steigerung der Preise von Wohneigentum normalerweise weiter stützen. Die aktuellen Preise sind jedoch für viele Haushalte nicht einfach finanzier- bzw. tragbar. Aufgrund dessen ist die Obergrenze erreicht und die Preise steigen nicht mehr weiter an. Das zeigt auch die aktuelle Metaanalyse für Immobilien von Fahrländer Partner Raumentwicklung AG (FPRE). So sind die Preise für Eigentumswohnungen auch im zweiten Quartal 2015 in allen Preis-Segmenten gesunken. Besonders stark war der Rückgang mit rund 4% im Segment der gehobenen Immobilien. Mit einem detaillierten Blick auf das mittlere Segment fällt auf, dass die hohe Nachfrage für den Rest des Jahres in allen Regionen auf dem momentanen Niveau bleiben wird. Das Angebot hingegen wird in den Regionen Zürich, Genfersee und Mittelland abnehmen, was die Preise wohl erneut ansteigen lässt.

Bei den Einfamilienhäusern nahmen die Preise im Vergleich zum letzten Quartal hingegen leicht zu. Betrachtet man die einzelnen Segmente etwas genauer, zeigt sich jedoch, dass die Preise im gehobenen Segment auch bei den Einfamilienhäusern gesamtschweizerisch leicht zurückgegangen sind.

Grundsätzlich erwarten Experten von der UBS eine negative Preisentwicklung für Wohneigentum. Wüst & Partner hingegen bleibt für beide Segmente verhalten optimistisch. Für das kommende Jahr rechnet der Markt im Segment der Einfamilienhäuser mit tieferen Preisen, bei den Eigentumswohnungen wird jedoch von gleich bleibenden Preisen ausgegangen.

### **Wohnungsmieten stiegen weiter an**

Gemäss dem Quartalsreport über den Schweizer Immobilienmarkt von FPRE, sind die Wohnungsmieten im zweiten Quartal 2015 erneut angestiegen. Vor allem in den Regionen Genf und Lugano betrug der Anstieg gegenüber dem Vorjahr über 5 %. Dies gilt sowohl für Altbauwohnungen wo der Anstieg 1.8% betrug, als auch für Neubauwohnungen wo die Mieten um 1.5 Prozentpunkte angestiegen sind. Im Gegensatz zum ersten Quartal 2015 sind die Wohnungsmieten auch in den touristischen Regionen der Schweiz wieder angestiegen.

Investoren hingegen sind vermehrt mit stagnierenden Mieten konfrontiert. Grund dafür ist der erneut gesunkene Referenzzinssatz welcher bestehende Mieter dazu bewegt ein Begehren um Mietzinsreduktion zu stellen und die tiefere Mobilität der Mieter, welche eine Erhöhung der Miete aufgrund eines Mieterwechsels verhindert.

Die Marktmieten für Büroflächen sind nach einer Preissenkung im ersten Quartal 2015 auch im zweiten Quartal 2015 gesunken. Gesamtschweizerisch liegt der Rückgang bei 3%. Nachdem die Büromieten in der Region Genfersee im ersten Quartal 2015 noch um 1.5% gestiegen sind, verzeichnet auch diese Region einen Rückgang im zweiten Quartal. Im Vorjahresvergleich sind die Mieten um rund 5% gesunken.

### **Immobilien als Anlagen gewinnen an Attraktivität**

Gemäss dem Baukostenindex der Credit Suisse und des Baumeisterverbandes wird für das Jahr 2015 im Bauhauptgewerbe ein Umsatzrückgang von 9 % erwartet. Vor allem der Tiefbau zeigt sich für diese Verminderung verantwortlich. Positive Impulse hingegen setzen der öffentliche Hochbau sowie das Ausbaugewerbe. Verantwortlich für diese positiven Impulse sind verschiedene Faktoren. Einerseits ist bei der Planungstätigkeit in den Tourismusregionen eine Stabilisierung zu beobachten und andererseits werden sich die Unsicherheiten aufgrund der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative mit deren voraussichtlichem Inkrafttreten im 2016 etwas reduzieren.

Ausserdem wird sich die erneute Senkung der Leitzinsen positiv auf die Bauwirtschaft auswirken. So erzeugen Investitionen in risikoarme Anlagen kaum mehr eine Rendite und das Halten von flüssigen Mitteln kann sogar mit Negativzinsen bestraft werden. In einem solchen Umfeld gewinnen Immobilien als Anlagen natürlich nochmals an Attraktivität. Diese Tatsache dürfte dazu beitragen, dass nach 2014 auch das Jahr 2015 ein erfolgreiches Baujahr sein wird



**RE/MAX**  
Immobilien

**Medien-Kontakt:**

**Jonas Käppeli, Leiter Marketing & Events RE/MAX Switzerland**

**Telefon 041 429 81 81**

**jonas.kaeppli@remax.ch**

**Quellen:**

Fahrländer Partner Raumentwicklung AG: Metaanalyse Immobilien 2. Quartal 2015

Schweizer Baumeisterverband: Bauindex Schweiz für das 1. Quartal 2015

*RE/MAX ist der weltweit führende Immobilienvermittler und seit 1999 in der Schweiz vertreten. RE/MAX ist mit über 100 Büros und mehr als 360 Maklerinnen und Maklern die Nummer 1 in der Schweiz und bietet mit rund 3'800 Objekten das grösste Angebot. Die Franchisenehmer sind in allen Sprachregionen der Schweiz flächendeckend positioniert. Die RE/MAX Idee – lokal verankerte und kundennahe Maklerinnen und Makler vermitteln Immobilien vernetzt und mit hoher Dienstleistungsqualität – führte zu einem enormen Bekanntheitsgrad der Marke und zu starkem Wachstum. RE/MAX wurde 1973 in Denver, Colorado/USA, gegründet und ist heute in mehr als 95 Ländern aktiv. Rund 100'000 Immobilienmakler und über 6'500 Büros sind Teil dieser einzigartigen Erfolgsstory.*