

Medien-Information

Dierikon/Luzern, April 2016

Immobilienmarkt – 4. Quartal 2015

Preisanstieg bei Wohneigentum hat den Zenit erreicht

Das generell hohe Preisniveau für Wohneigentum sowie stagnierende Einkommen führen zu einer Beruhigung der Nachfrage auf dem Schweizer Immobilienmarkt. Deshalb erwarten Experten keinen weiteren Preisanstieg bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Die Mieten sanken im vierten Quartal 2015 schweizweit weiter.

Nachfrageberuhigung trotz tiefer Hypothekarzinsen

Den Frankenschock hat die Schweizer Wirtschaft besser verkraftet als allgemein angenommen. Dennoch war 2015 das wirtschaftlich schwächste Jahr seit 2009. Besonders betroffen waren die Sektoren Industrie, Einzelhandel und Unternehmensdienstleistungen, während die Immobilienbranche nach wie vor von den tiefen Zinsen gestützt wurde. Auch für das laufende Jahr bleiben die Aussichten verhalten.

Laut UBS lagen die Preise für Wohneigentum Ende letzten Jahres inflationsbereinigt zwar auf dem gleichen Niveau wie zum Höhepunkt der Immobilienblase anfangs der 1990er-Jahre, tendieren nun aber insgesamt seitwärts, ein weiterer Preisanstieg ist nicht zu erwarten. Auch wenn Einfamilienhäuser im mittleren Segment im 4. Quartal um 2,1% teurer gehandelt wurden als im Jahr zuvor, gelangten sie im Vergleich zum Vorquartal in allen Landesregionen bereits günstiger auf den Markt. Grund dafür ist Nachfrage, die trotz weiterhin tiefer Hypothekarzinsen und einer andauernd hohen Zuwanderung von durchschnittlich rund 6'000 Personen pro Monat nachgelassen hat. Das allgemein hohe Preisniveau sowie die erwartete Stagnation der Einkommen gestaltet heute die Vermarktung von Immobilien schwieriger. Auch der Anspruch an die Wohnfläche hat sich aus Kostengründen verringert: Das durchschnittliche Eigenheim ist heute bereits um mehr als 10% kleiner als noch zu Spitzenzeiten im Jahr 2008.

RE/MAX Switzerland T +41 (0)41 429 81 81
GFJJ-Franchising AG F +41 (0)41 429 81 80
Pilatusstrasse 2 remax.ch
CH-6036 Dierikon

Die Analyse von Fahrländer Partner Raumentwicklung zeigt jedoch starke regionale Unterschiede auf. Die verringerte Nachfrage nach Wohneigentum betrifft insbesondere die Hochpreisregionen. So sanken die Preise rund um den Genfersee in den letzten drei Jahren kontinuierlich, und auch im Grossraum Zürich ist die Preisentwicklung abgeflacht. Dagegen stiegen die Preise in bisher günstigeren Lagen wie in der Ostschweiz oder im deutschsprachigen Mittelland am stärksten. Für die kommenden Monate erwarten die für die Studie befragten Experten weiterhin stabile bis leicht sinkende Preise sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Eigentumswohnungen. Für Mehrfamilienhäuser ist die Prognose hingegen immer noch deutlich positiv. Dies obwohl im Vergleich zum Vorjahr ein leichter Preisrückgang sowie eine stagnierende Performance zu verzeichnen waren. Im herrschenden Zinsumfeld stellen Wohnrenditeliegenschaften für institutionelle Anleger nach wie vor eine alternative Investitionsmöglichkeit dar.

Mieten sinken weiter

Um der veränderten Situation Rechnung zu tragen, werden viele Bauprojekte kurzfristig von Eigentums- in Mietwohnungen umgeplant. Dies führt zu einem Mehrangebot und damit zu weiterhin sinkenden Wohnungsmieten. So haben sich im letzten Quartal des Jahres 2015 die Mieten schweizweit um durchschnittlich 1,7% verbilligt. Besonders betroffen waren davon der Süden der Schweiz mit einem Rückgang von 5,3%, aber auch die Grosszentren Zürich und Basel sowie die Genfersee-Region. Die Ausnahme bildeten touristische Regionen im Alpenraum, die einen Anstieg der Mieten von 7,5% ausweisen. Auch für die kommenden Monate wird mit einem weiteren Rückgang der Wohnungsmieten gerechnet.

Einschätzung der Marktsituation durch RE/MAX

Marco Röllin, Geschäftsführer von RE/MAX Switzerland, konstatiert im herrschenden Marktumfeld einen merkbar erhöhten Vermarktungsaufwand für Wohneigentum: «Die Käuferbetreuung ist für unsere Makler intensiver geworden, vor allem da die Banken restriktivere Finanzierungsparameter anwenden. Wir unterstützen Interessenten dabei zu berechnen, was für sie tragbar ist.» Trotz der erschwerten Bedingungen sei jedoch die Nachfrage innerhalb des RE/MAX-Netzwerks nach bezahlbarem Wohneigentum in den Städten und deren Agglomerationen ungebrochen hoch: «Liegenschaften an gesuchten Standorten zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis finden nach wie vor rasch einen neuen Besitzer.» Hingegen seien die Käufer von Zweitwohnungen deutlich anspruchsvoller geworden: «Die Zeiten, in denen nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative eine hohe Kompromissbereitschaft herrschte, sind heute definitiv vorbei.»



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 1. Quartal 2016

PricewaterhouseCoopers AG: PwC-Immospektive 1. Quartal 2016

RE/MAX ist der weltweit führende Immobilienvermittler und seit 1999 in der Schweiz vertreten. RE/MAX ist mit über 100 Büros und mehr als 350 Maklerinnen und Maklern die Nummer 1 in der Schweiz und bietet mit rund 3'700 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. Mehr als 100'000 Immobilienmakler und über 6'800 Büros sind Teil dieser einzigartigen Erfolgsstory.