

Der Immobilienmarkt kühlt sich ab



Von **Kathrin Strunk**
Volkswirtschaftlerin
Hauseigentümergeberverband Schweiz

Sinkende Immobilienpreise im 1. Quartal

Für das 1. Quartal 2015 haben verschiedene Marktbeobachter sinkende Immobilienpreise gemeldet. Der «Meta-Analyse Immobilien» für das 2. Quartal 2015 von Fahrländer und Partner ist zu entnehmen, dass die Preise für Wohneigentum um 2,9% gesunken sind. Dabei war der Preisrückgang im gehobenen Segment mit -5,9% am grössten. Die Preise für Einfamilienhäuser dagegen sind mit -0,8% nur leicht gesunken. In der Beobachtung des IAZI für das 2. Quartal 2015 werden für Wohneigentum leichte Preisanstiege in der Grössenordnung von 0,4% vermeldet. Damit liegt die Preisentwicklung deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt von 2,5%.

Gründe für die leichte Marktabkühlung

Für diese Marktabkühlung kommen zwei Hauptgründe in Frage: Einerseits

hat sich die Konjunktur seit der Aufgabe des Euro-Mindestkurses abgeschwächt. Die momentanen Wachstumsprognosen für das BIP liegen im Durchschnitt bei 0,7% – sie wurden somit stark nach unten korrigiert. Gleichzeitig ist auch die erwartete Inflationsrate negativ: Sie liegt bei -1,1%.

Zudem gelten seit September 2014 verschärfte Regeln zur Fremdfinanzierung von Wohneigentum. Seit der Anpassung der «Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierung» durch die Schweizerische Bankiervereinigung müssen Käufer neu mindestens 10% sogenannte «hartes Eigenkapital» mitbringen. Damit sind Eigenmittel gemeint, welche nicht aus der Pensionskasse stammen. Aus einer

Analyse der Hochschule Luzern aus dem Jahr 2013 ist jedoch bekannt, dass mehr als die Hälfte aller Käufer auf Mittel der Altersvorsorge (Pensionskasse und Säule 3a) zurückgreifen, um den erforderlichen Anteil an Eigenkapital aufzubringen. Es ist daher wahrscheinlich, dass mit dieser Regelung weniger Personen das benötigte harte Eigenkapital für den Erwerb von Wohneigentum zur Verfügung haben. Ausserdem muss die Hypothek neu innerhalb von 15 statt 20 Jahren auf 2/3 des Belehnwertes amortisiert werden, was die Finanzierungskosten in dieser Zeit erhöht. Somit ist es für Haushalte mit einem Durchschnittseinkommen sehr schwierig, Wohneigentum zu erwerben.

Marktstützende Umstände

Trotz des beobachteten Preisrückgangs für selbst genutztes Wohneigentum gibt es auch Umstände, welche einen stützenden Effekt auf die Immobilienpreise haben. Dazu gehören insbesondere die weiterhin tiefen Hypothekarzinsen, welche den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum attraktiv machen.

Für institutionelle Anleger sprechen weitere Gründe für Immobilien: Durch die leicht sinkende Nachfrage beim Eigentum sowie die immer noch positive Zuwanderung bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen konstant hoch. Dies und die tiefen Zinssichten für alternative Anlageformen wie beispielsweise Obligationen machen auch Mietobjekte zu einer attraktiven Anlageform und einer wichtigen Ausweichmöglichkeit, um weiterhin positive Renditen zu erzielen.

Pensionskassen legen Gelder in Immobilien an

Wie das Beratungsunternehmen KPMG in einer Medienmitteilung vom 14. Juli 2015 mitteilte, hat eine Studie ergeben, dass Pensionskassen in der Schweiz rund einen Fünftel ihrer Gelder in Immobilien angelegt haben. Dabei konzentrieren sie sich vorwiegend auf einzelne Wohnobjekte mit einem Anlagewert von bis zu 30 Mio. Franken, welche sich vor allem an zentralen Lagen befinden. Damit erzielen sie eine durchschnittliche Nettorendite von 4,9%. Solche Renditen sind im Vergleich zu den eidgenössischen Staatsanleihen über 10 Jahre, welche momentan 0,0% Zins abwerfen, sehr attraktiv.

Verhalten positiver Ausblick trotz spürbarer Marktabkühlung

Auch wenn eine Marktabkühlung im Immobiliensektor spürbar ist, so ist doch davon auszugehen, dass die Nachfrage aufgrund der genannten Faktoren Zuwanderung, Zinsumfeld sowie dem seit Jahren steigenden Bedarf an Wohnfläche pro Person stabil bleiben wird. Dies bestätigen die publizierten Erwartungen der Marktbeobachter, welche weiterhin positiv in die Zukunft blicken.

kathrin.strunk@hev-schweiz.ch
www.hev-schweiz.ch