

Immobilien

Immobilienexperten erwarten sinkende Mieten und leicht steigende Preise für Wohneigentum

Die vom HEV Schweiz befragten Experten gehen für 2018 von gleich bleibenden Preisen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aus. Für Mehrfamilienhäuser erwarten sie steigende Preise und sinkende Mieten.



Von Kathrin Strunk, Volkswirtschaftlerin, HEV Schweiz

Seit den 1980er Jahren führt der HEV Schweiz jeden Herbst eine Umfrage bei Immobilientreuhändlern, Maklern, Analysten und Verwaltern durch. In der Immobilienumfrage 2017 haben die befragten Experten für das vergangene Jahr eine konstante Nachfrage sowie stabile Preise für Wohneigentum beobachtet. Dabei gibt es allerdings relativ grosse regionale Unterschiede. Während die Preise für Einfamilienhäuser in der Genfersee-Region eher sinken, scheinen sie in der Region Basel und im Mittelland zu steigen. In den Regionen Zürich und Ostschweiz sowie im Alpenraum gehen jeweils mehr als die Hälfte der Experten von anhaltend konstanten Preisen aus. Es wird erwartet, dass sich die bereits 2017 beobachtete Entwicklung auch 2018 fortsetzen wird.

Das Angebot an Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen hat sich in den vergangenen Jahren nicht mehr so stark ausgedehnt, was die hohen Preise stützt. Dies dürfte vor allem

an der Selbstregulierung der Banken liegen, die dazu führt, dass die Kriterien, nach denen Hypothekarzinsen vergeben werden, streng sind und die Hürden für den Erwerb von Wohneigentum entsprechend höher wurden. Auch die hohen Preise führen dazu, dass Wohneigentum nur noch für einen kleinen Teil der Bevölkerung bezahlbar ist.

Hohe Preise für Mehrfamilienhäuser

Die Erwartungen für die Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern sind im Vergleich zu 2016 etwas vorsichtiger. Immerhin 45% der Befragten sieht jedoch weiterhin steigende Preise für Renditeobjekte voraus. Gleichzeitig werden für die ganze Schweiz sinkende Mieten erwartet. Somit gehen die Experten davon aus, dass sich der bereits in den letzten Jahren beobachtete Trend weiterhin fortsetzt.

Angesichts der hohen Preise, die für Renditeobjekte bezahlt werden, ist es nicht erstaunlich, dass die erzielten Renditen seit Jahren sinken. Obwohl Anzeichen einer Marktsättigung sichtbar sind, werden die hohen Preise aufgrund des Anlagenotstands weiterhin bezahlt und die Renditeerwartungen so überkompensiert. Dadurch werden die Anfangsrenditen bei Mehrfamilienhaus-Transaktionen geschmälert. Unsere Umfrageergebnisse zeigen seit dem Jahr 2000 einen Rückgang der Bruttorenditen für gehandelte Mehrfamilienhäuser. 2017 haben sie einen neuen Tiefstand von 3,92% erreicht. Im Vorjahr betrug die durchschnittlich angegebene Rendite noch 4,06%.

Die Bautätigkeit im Wohnbereich hat sich in den letzten Jahren vermehrt auf den Mietwohnungsbau verlagert. Jährlich wurden so ca. 50'000 neue Wohnungen erstellt. Gleichzeitig ist die Zuwanderung aber zurückgegangen und die Leerstandsquoten sind in vielen Landesteilen gestiegen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in den Städten zwar immer noch hoch, in ländlichen Gegenden, aber auch in einigen Kleinstädten, haben sich jedoch beachtliche Leerstände angehäuft. Es sind bereits Wohnungsinserate zu sehen, welche mit Gratisleistungen um Mieter werben.

Preiserwartung für 2018 in verschiedenen Immobilien-Segmenten

Preiserwartung	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen		Mehrfamilienhäuser		Büro-/Geschäftshäuser	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Stark rückläufig	1%	3%	1%	3%	2%	2%	14%	14%
Rückläufig	16%	27%	31%	29%	8%	10%	55%	62%
Stabil	58%	47%	51%	46%	45%	34%	28%	22%
Steigend	24%	23%	16%	21%	38%	42%	2%	3%
Stark steigend	1%	0%	2%	1%	7%	13%	1%	0%
Anzahl Befragte	174	192	180	197	186	195	152	169

Weiterhin düstere Aussichten für Büroimmobilien

Die Einschätzung der Experten für Büro- und Geschäftsimmobilien ist auch dieses Jahr pessimistisch; seit 2003 wurden die Aussichten nicht mehr so negativ eingeschätzt. 69% der Befragten meldeten für 2017 eine rückläufige Nachfrage nach Flächen in diesem Bereich. Auch für 2018 sind die Erwartungen für die Preisentwicklung an allen Lagen negativ.

An grossstädtischen Zentrumslagen wird die Situation nicht ganz so kritisch eingeschätzt, doch auch hier erwarten 53% der Antwortenden sinkende Mieten. Für die übrigen grossstädtischen Quartiere sowie Lagen in der Agglomeration oder in mittelgrossen Städten gehen 67 bzw. 81% von rückläufigen Mieten für Büro- und Geschäftsräume aus.

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

Expertenmeinungen zur Preisentwicklung von Eigentumswohnungen

