

08.12.2010 – 08:54 Uhr

## **HEV Schweiz: HEV Immo-Umfrage 2010/11**

Zürich (ots) -

- Hinweis: Hintergrundinformationen können kostenlos im pdf-Format unter <http://presseportal.ch/de/pm/100000982> heruntergeladen werden -

Auch dieses Jahr führte der HEV Schweiz im Herbst seine jährliche Umfrage bei Immobilientreuhändlern, -maklern und -verwaltungen durch. Dieses Jahr haben 80 Immobilienprofis teilgenommen. Die nachfolgenden Resultate beziehen sich auf die Deutschschweiz. Der Wohnimmobilienmarkt war 2010 durch eine weiterhin hohe Nachfrage und ein tendenziell knapper werdendes Angebot geprägt. Für die nahe Zukunft rechnet die Mehrheit der Befragten hier mit steigenden Preisen. Die Nachfrage nach Büro- und Geschäftsimmobilien hat sich 2010 leicht erholt. Die Prognosen deuten hier aber weiterhin auf sinkende Preise hin.

### Wohnimmobilien

Im Segment der Eigentumswohnungen stellten 2010 58% der Befragten eine konstante und 39% eine steigende Nachfrage fest. Die Nachfrage hat damit gegenüber dem Vorjahr wieder angezogen. 2009 hatten nur 25% der Befragten eine steigende Nachfrage gemeldet. Bei den Einfamilienhäusern ist die Tendenz zu mehr Nachfrage ebenfalls spürbar. 30% der Befragten nahmen 2010 nachfrageseitig eine Zunahme wahr, 60% stellten eine konstante Nachfrage fest. Diese Werte lagen 2009 bei 21%, respektive 67%. Das Angebot ist im Eigenheimbereich in etwa wie im Vorjahr.

Preisseitig nahmen bei den Eigentumswohnungen 59% einen moderaten Anstieg wahr, für weitere 11% war dieser Anstieg sogar stark. Die entsprechenden Werte lagen 2009 noch bei 36%, respektive 6%. Dasselbe Bild zeigt sich bei den Einfamilienhäusern: 44% nehmen heuer moderat, 6% stark steigende Preise wahr, gegenüber nur 29%, respektive 2% 2009. Nach einer kurzen Verschnaufpause im Eigenheimsegment 2009 haben die Preise 2010 also wieder angezogen.

Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen sind gefragter denn je. 80% der Befragten konstatierten erneut eine angestiegene Nachfrage nach zum Kauf stehenden Mehrfamilienhäusern. Das Angebot geht zurück. Dies zeigt sich bei den Preisen: 53% der Befragten stellten 2010 moderat steigende, weitere 31% sogar stark steigende Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser fest. Hier gibt es allerdings grosse Unterschiede zwischen Stadt und Land festzustellen. Das Angebot kann in den Gemeinden mit weniger als 20'000 Einwohnern mit der Nachfrage Schritt halten. Ganz anders ist die Situation in den mittelgrossen Städten und Grosszentren. Hier steigen die Preise für Mehrfamilienhäuser stark.

### Büro- und Geschäftsimmobilien

Noch immer eher pessimistisch äussern sich die befragten Immobilientreuhändlern, -makler und -verwaltungen zur Nachfrage nach Büro- und Geschäftsliegenschaften. Gegenüber 2009, als noch 59% eine sinkende Nachfrage feststellten, hat sich das Bild jedoch leicht

aufgehell. Noch 38% melden für 2010 eine sinkende Nachfrage. Je dezentraler die Büro- und Geschäftsflächen liegen, desto schwieriger ist die Suche nach Käufern. Das Angebot ist gross.

Trotzdem konnten die Preise vorerst offenbar gehalten werden: Eine Mehrheit der Befragten meldet für 2010 stabile Preise.

Die Baulandnachfrage ist nach einer geringfügigen Abschwächung 2009 wieder bei den Werten von 2005-2008. Es werden weiterhin steigende Preise festgestellt: 54% nahm gestiegene, 45% unveränderte und kaum jemand zurückgegangene Baulandpreise wahr.

#### Aussichten 2011

Für 2011 rechnen im Segment der Einfamilienhäuser 49% mit stabilen und 42% mit steigenden Preisen. Bei den Eigentumswohnungen sind es 44%, die von stabilen Preisen ausgehen, 47% prognostizieren moderat steigende, 5% sogar stark steigende Preise. Die Tendenz zu steigenden Preisen 2011 ist insbesondere bei den Eigentumswohnungen deutlich.

Mehrfamilienhäuser sind weiterhin sehr begehrt. Hier erwarten 57% moderat steigende Kaufpreise, weitere 12% sogar stark steigende Kaufpreise. Für die Mietpreise selber prognostizieren 56% keine Veränderung, 40% der Befragten gehen aber von weiterhin steigenden Mieten aus.

Beim Bauland prognostizieren die Befragten mehrheitlich weitere Preissteigerungen. 71% rechnen 2011 mit höheren Baulandpreisen. Der Rest geht von konstanten Preisen aus.

Bei den Büro- und Geschäftsliegenschaften wird die Preisentwicklung etwas weniger pessimistisch als noch im Vorjahr eingeschätzt. Noch 39% der Befragten erwarten für das 2011 Preisrückgänge. Im Vorjahr lag dieser Wert bei 63%.

Nach einer kurzen Pause rechnen viele der befragten Marktbeobachter 2011 wieder mit steigenden Baukosten. Während 2009 noch beachtliche 32% der Befragten von rückläufigen Baukosten für die darauffolgenden 12 Monate ausgingen, war 2010 nur noch 1% dieser Meinung.

Die Renditeentwicklung bei Mehrfamilienhäusern verläuft weiterhin negativ. Dies ist im Zusammenhang mit den steigenden Kaufpreisen in diesem Segment zu sehen. Bei Neubauten liegt die durchschnittliche Bruttorendite für gehandelte Mehrfamilienhäuser bei rund 5%. Die Bruttorendite neu erstellter Geschäftsimmobilien sinkt ebenfalls. Auch dieser Trend wird sich fortsetzen.

Weitere Info-Grafiken  
[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)

Kontakt:

HEV Schweiz  
Ansgar Gmür, Direktor HEV Schweiz  
Michael Landolt, Volkswirt HEV Schweiz  
Tel.: +41/44/254'90'20  
Mobile: +41/79/642'28'82  
E-Mail: [info@hev-schweiz.ch](mailto:info@hev-schweiz.ch)