

29.11.2012 - 10:28 Uhr

## **HEV Schweiz: HEV Immobilienumfrage 2012/13 - Leichtes Abflachen der Preisentwicklung erwartet**

Zürich (ots) -

Der Wohnimmobilienmarkt war 2012 durch eine hohe Nachfrage und ein knappes Angebot geprägt. Für das Jahr 2013 rechnet die Mehrheit der befragten Immobilienexperten zwar immer noch mit steigenden Preisen. Sie gehen jedoch von einer Abschwächung der Preisentwicklung aus. Ein Abflachen der Preisentwicklung wird sowohl bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen als auch bei den Mehrfamilienhäusern prognostiziert. Die Nachfrage nach Büro- und Geschäftsimmobilien ist 2012 im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Prognosen für 2013 deuten im Bereich der Geschäftsflächen auf eine negative Preisentwicklung hin.

Für 2013 rechnet eine Mehrheit der Immobilienexperten in allen drei untersuchten Segmenten des Wohnimmobilienmarktes mit steigenden Preisen. Die erwarteten Preissteigerungen sind jedoch geringer als in den Vorjahren. Beim Wohneigentum wird im Durchschnitt für 2013 von einem moderaten Preiswachstum ausgegangen. Bei den Mehrfamilienhäusern wird für 2013 ein moderates bis starkes Preiswachstum prognostiziert.

Bei den Büro- und Geschäftsflächen hingegen geht eine Mehrheit der Befragten für 2013 von einem moderat rückläufigen Preisniveau aus. Die Mietzinsentwicklung dürfte sich 2013 aufgrund der rückläufigen Entwicklung beim mietrechtlichen Referenzzinssatz abschwächen. Die grosse Mehrheit der Befragten prognostiziert für ihr Portfolio deshalb unveränderte Mietzinseinnahmen. Ein Teil der Befragten geht davon aus, dass sich die Einnahmen steigern lassen. Dies ist jedoch nur in Portfolios mit einem grossen Neuvermietungsanteil möglich.

Die Renditeentwicklung bei Mehrfamilienhäusern verläuft weiterhin negativ. Dies ist im Zusammenhang mit den steigenden Kaufpreisen in diesem Segment zu sehen. Bei Neubauten liegt die Medianuntergrenze der Bruttorenditen für gehandelte Mehrfamilienhäuser noch bei 4.25%. Bei Altbauten liegt sie bei 5%. Die sinkende Tendenz hat sich somit fortgesetzt. Die Bruttorendite neu erstellter Geschäftsimmobilien sinkt ebenfalls. Auch dieser Trend wird sich fortsetzen.

Bei allen Nutzungen sind weiterhin starke regionale Unterschiede feststellbar. Während sich die positive Preiserwartung für Einfamilienhäuser in der Ostschweiz seit dem letzten Jahr verstärkte (von +25 auf +49 Indexpunkte), erwarten die Experten in der Genferseeregion erstmals seit 2009 sinkende Einfamilienhaus-Preise (-4 Indexpunkte). Bei den Eigentumswohnungen verzeichnen zwei Regionen einen deutlichen Rückgang des Index gegenüber dem Vorjahr: die Genferseeregion (von +43 auf +3) und das Tessin (von +24 auf +4).

Quelle: Der Hauptteil der Prognose basiert auf der traditionellen Herbstumfrage des HEV Schweiz. Sie wird bei Immobilienprofis aus der ganzen Schweiz durchgeführt. 2012 haben 188 Immobilientreuhänder, -makler, -analysten und -verwalter teilgenommen. Der Preiserwartungsindex im letzten Abschnitt wurde in Zusammenarbeit mit Fahrländer Partner entwickelt. Um Aussagen für die Regionen machen zu können, wird der Datensatz hier durch Daten von Fahrländer Partner ergänzt.

Kontakt:

HEV Schweiz  
Ansgar Gmür, Direktor 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)