

28.11.2014 - 12:21 Uhr

HEV Schweiz: HEV Immobilienausblick 2015: Preisentwicklung beim Wohneigentum schwächt sich ab

Zürich (ots) -

Das starke Preiswachstum beim selbstgenutzten Wohneigentum kommt 2015 in verschiedenen Regionen der Schweiz zu einem vorläufigen Ende. Sowohl bei den Einfamilienhäusern als auch beim Stockwerkeigentum tendieren die Preise seitwärts. So jedenfalls sehen es die durch den HEV Schweiz befragten Immobilienexperten. Die befragten Experten erwarten 2015 bei den Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen erstmals kaum noch Preisanstiege. Es ist beim Wohneigentum von stabilen Preisen auszugehen, mit regionalen Unterschieden. Die Preise für Mehrfamilienhäuser dürften 2015 jedoch nochmals ansteigen.

Bei den Einfamilienhäusern geht eine Mehrheit der befragten Experten (51%) für 2015 von konstanten Preisen aus, 33% erwarten sinkenden Preisen (Vorjahr 12%) und nur noch 16% erwarten steigende Preise (Vorjahr 34%). Bei den Eigentumswohnungen sind es 46%, die sinkende Preise prognostizieren. Dieser Anteil hat sich gegenüber dem Vorjahr nochmals mehr als verdoppelt. Bei den Mehrfamilienhäusern werden für 2015 von 56% konstante und von 36% steigende Preise erwartet. Im Vorjahr hatten noch 42% mit steigenden Preisen für dieses Segment gerechnet.

Das Mietzinswachstum dürfte 2015 bescheiden ausfallen oder aufgrund des Referenzzinssatzes sogar negativ sein. 72% der Befragten prognostizieren insgesamt unveränderte Wohnungsmieten, respektive Mietzinseinnahmen. 15% gehen aufgrund von Neuvermietungen davon aus, dass der Mietertrag von Wohnungen in ihrem Portfolio oder Einzugsgebiet nochmals steigen wird. Praktisch gleich viele Experten (13%) gehen von sinkenden Mieterträgen aus.

75% der Befragten rechnen für das Jahr 2014 mit konstanten Baukosten (Vorjahr 71%). Auch für 2015 werden von 43% der Experten nochmals steigende Baulandpreise erwartet (Vorjahr 51%). Etwas mehr Experten (49%) rechnen hingegen mit konstanten Baulandpreisen für ihre Region. Im Vergleich mit dem Vorjahr hat sich damit das Preiswachstum von unbebautem, aber erschlossenem Wohnbauland leicht abgeschwächt. Bei den Büro- und Geschäftsliegenschaften wird für 2015 von 57% der Befragten ein leicht rückläufiges, von weiteren 13% ein stark rückläufiges Preisniveau prognostiziert. 25% erwarten konstante Preise. Kaum jemand geht in diesem Segment für 2015 von steigenden Preisen aus. Die Erwartungen für das Segment der Büro- und Geschäftsliegenschaften sind damit wie bereits in den Vorjahren pessimistisch.

Quelle: Die Auswertung basiert auf der traditionellen Expertenbefragung des HEV Schweiz. Sie wird bei Immobilienprofis aus der ganzen Schweiz durchgeführt. 2014 haben insgesamt 144 Immobilienreuhänder, -makler, -analysten und -verwalter teilgenommen. Die Befragung wurde auf regionaler Ebene ergänzt durch eine Untersuchung der Firma Fahrländer Partner, an welcher 756 Personen teilnahmen.

Lesebeispiel: Preisentwicklung im Segment der Einfamilienhäuser 2014 (letzte Säule Abb. 1) melden 31% der antwortenden Immobilienexperten für ihr Marktgebiet steigende Preise, weitere 4% melden stark steigende Preise im Einfamilienhaus-Segment. 24% der Befragten stellten 2014 rückläufige, weitere 2% stark rückläufige Preise in diesem Segment fest. Der restlichen 33% (in der Grafik nicht dargestellt) beobachteten konstante Preise. Der Anteil der Experten, die in Ihrem Marktgebiet steigende Preise beobachten, hat im Vergleich zum Vorjahr abgenommen. Der Anteil, der sinkende Preise meldet, hat hingegen zugenommen. Dies deutet auf grössere Regionale Unterschiede hin. Die Jahre 1986 - 2013 wurden analog erhoben. So lässt sich die Preisentwicklung der vergangenen 25 Jahre nachzeichnen. Für das Jahr 2015 (Abb. 2) sind die befragten Experten in allen Immobilienmarktsegmenten pessimistischer bezüglich der Preisentwicklung als 2014

Weitere Informationen und Infografiken für Ihre Leser/Hörer/Zuschauer sind beim HEV Schweiz erhältlich.

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