

Verhaltene Stimmung

Die Teilnehmer der halbjährlichen Immobilienumfrage von FPRE erwarten in den kommenden zwölf Monaten steigende EFH-Preise und eine stabile Entwicklung beim Stockwerkeigentum.

MANUEL LEHNER*

KÜNFTIGE PREISENTWICKLUNG. Seit 2008 befragt Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) in einer halbjährlich durchgeführten Umfrage Akteure im Schweizer Immobilienmarkt zur vergangenen und künftigen Preisentwicklung. Zudem liegen mit der jährlich durchgeführten Immobilienumfrage des HEV Schweiz langjährige Zeitreihen zur Expertenstimmung vor. Die aus den Ergebnissen beider Umfragen berechneten Preiserwartungsindizes geben eine Indikation für die künftige Preisentwicklung verschiedener Immobiliensegmente. In der aktuellen Frühlingsumfrage von FPRE beteiligten sich 733 Marktteilnehmer aus der gesamten Schweiz (siehe Abb. 1).

WOHNEIGENTUM: EFH DYNAMISCHER ALS STWE. Beim Wohneigentum gehen die befragten Experten, wie bereits in den vergangenen zweieinhalb Jahren, schweizweit von einer stabilen Preisentwicklung aus. Die finanzierungsseitigen Regulierungen sowie das hohe Preisniveau haben den seit Anfang des Jahrtausends anhaltenden Preisanstieg in den vergangenen Jahren gestoppt und zwischen dem 3. Quartal 2016 und 1. Quartal 2017 zu vergleichsweise starken Korrekturen nach unten geführt. Der Preiserwartungsindex für Wohneigentum von -2,0 im 2. Quartal 2018 deutet nun auf eine Seitwärtsbewegung in den kommenden zwölf Monaten hin.

Die erwartete Preisentwicklung der Einfamilienhäuser schneidet bei der Befragung mit einem Preiserwartungsindex von +13,8 deutlich besser ab als diejenige der Eigentumswohnungen (-6,4). Dies mag mit der räumlichen Verschiebung der Nachfrage in die Peripherie zusammenhängen, wo Wohneigentum noch erschwinglich ist und Einfamilienhäuser im Vergleich zu Eigentumswohnungen überrepräsentiert sind. In den zentrumsnahen und hochpreisigen Regionen waren bereits in den vergangenen Jahren mehrheitlich sinkende Preise für Eigentumswohnungen zu beobachten.

SINKENDE MIETEN UND SINKENDE RENDITEERWARTUNGEN. Im Bereich der Renditeliegenenschaften gibt es zwei Grundtendenzen. Erstens gehen die Befragten von

ABB. 1: PREISERWARTUNGSINDEX IN DEN REGIONEN NACH SEGMENT

Quelle: Fahrländer Partner, Datenstand: 2. Quartal 2018

	EWG (1)	EFH (2)	MWG (3)	BUE (4)	MFH (5)	BGH (6)
Genfersee	-9.5 ↗	-3.3 ↗	-51.5 ↘	-79.3 →	14.8 ↗	-49.8 ↗
Jura	-5.9 →	10.8 ↗	-60.6 ↘	-30.2 ↗	15.3 ↗	-24.8 ↗
Mittelland	-7.0 →	14.5 →	-46.7 ↘	-66.4 ↗	34.2 →	-48.8 →
Basel	1.4 ↗	14.9 ↘	-23.4 →	-68.0 →	22.3 ↘	-38.4 ↗
Zürich	5.1 →	30.7 ↗	-29.5 ↗	-48.3 ↗	33.5 ↘	-17.7 ↗
Ostschweiz	-16.1 ↘	25.6 ↗	-51.0 ↘	-59.1 ↗	22.3 ↘	-55.3 ↘
Alpenraum	-2.7 →	24.8 ↗	-29.4 ↗	-49.5 ↗	0.4 ↗	-35.1 ↗
Südschweiz	-48.0 ↗	-21.5 ↗	-75.9 ↘	-88.7 →	-26.1 ↘	-74.3 ↗
Schweiz	-6.4 →	13.8 ↗	-38.4 →	-55.1 ↗	28.7 ↘	-27.6 ↗
Langjähriger Mittelwert	13.8	10.8	k.A.	k.A.	35.7	-30.2

(1) Eigentumswohnungen; (2) Einfamilienhäuser; (3) Mietwohnungen; (4) Büroflächen; (5) Mehrfamilienhäuser; (6) Büro- und Geschäftshäuser.

Veränderung des Indexwertes gegenüber dem Vor-Halbjahr: ↗ positiv, ↘ negativ, → stabil (+/- 3 Indexpunkte).

Quelle: Fahrländer Partner, Datenstand: 2. Quartal 2018.

weiterhin sinkenden Renditeerwartungen bei Mehrfamilienhaus-Transaktionen aus. Sie erwarten in den meisten Landesregionen sinkende Wohnungsmieten und gleichzeitig steigende Preise für Mehrfamilienhäuser. Landesweit erwarten rund 45% der Befragten, dass sich die Wohnungsmieten in den kommenden zwölf Monaten rückläufig entwickeln werden. In der Ostschweiz und am Genfersee sind es über 50% und im Tessin sogar über 70% der Experten, die die-

„Man kann erwarten, dass die Anfangsrenditen bei Mehrfamilienhaus-Transaktionen weiter sinken.“

se Einschätzung teilen. Offenbar gehen die Experten aber davon aus, dass der anhaltende Anlagedruck und das Tiefzinsumfeld selbst bei sinkenden Erträgen zu einer erhöhten Zahlungsbereitschaft für Mehrfamilienhäuser (MFH) führen. Landesweit rechnen über 40% der Akteure mit weiterhin steigenden MFH-Preisen,

und der Preiserwartungsindex in diesem Segment liegt mit 28,7 Zählern nach wie vor im deutlich positiven Bereich.

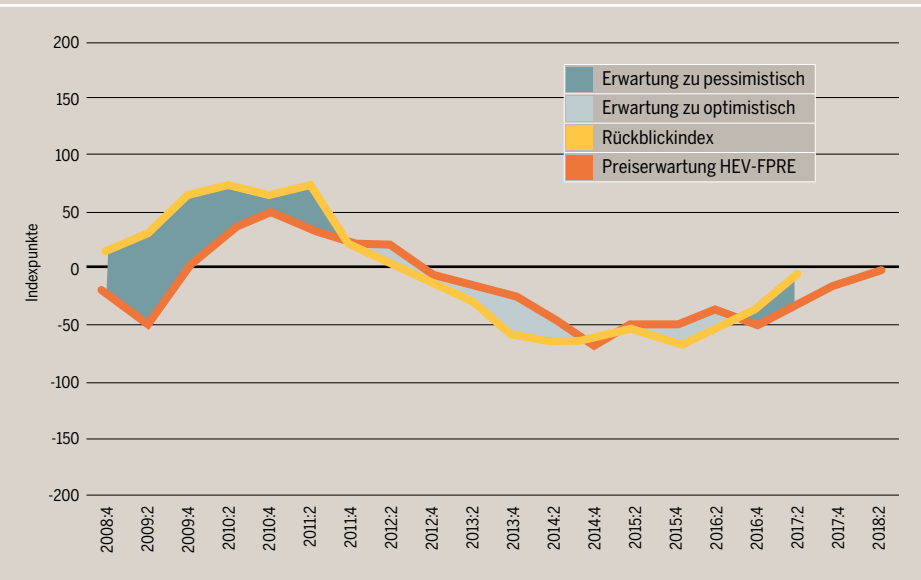
Zweitens erwarten die Experten landesweit und in grosser Übereinstimmung sinkende bis stark sinkende Mieten für Büroflächen. Die Befragten sind sich dabei so einig wie in keinem anderen Segment: Rund 55% der Befragten teilen dieselbe Erwartung. Der Indexwert liegt mit -55,1 Zählern zwar etwas höher als bei den letzten beiden Befragungen,

weist aber nach wie vor den tiefsten Wert aller Immobiliennutzungen auf. Der Preiserwartungsindex für Büro- und Geschäftshäuser liegt mit -27,6 Punkten etwas höher, aber ebenfalls deutlich im Minus. Auch hier schneidet das Tessin am schlechtesten ab: Rund 70% der Befragten erwarten sinkende oder stark sinkende Preise in diesem Segment.

UNTERSCHÄTZTE VOLATILITÄT. Neben der erwarteten künftigen Preisentwicklung geben die Experten in den Umfragen auch Auskunft über ihre Einschätzung der vergangenen Preisentwicklung. Die

ABB. 2: VERGLEICH ERWARTUNG UND RÜCKBLICK EFH, REGION GENFERSEE

Quelle: Fahrländer Partner, Datenstand: 2. Quartal 2018



Lücke zwischen der Preiserwartung und der rückblickend festgestellten effektiven Preisentwicklung gibt dabei einen Hinweis auf die Unsicherheit der Experten hinsichtlich der zu erwartenden Preise. Der Vergleich von Aus- und Rückblickindex am Beispiel von Einfamilienhäusern in der Region Genfersee zeigt, dass die befragten Experten in den steigenden Marktphasen (2009 bis 2011 und 2016 bis heute) jeweils zu pessimistisch, in der Phase mit sinkenden Marktpreisen aber zu optimistisch waren in ihrem Ausblick (siehe Abb. 2). Die Volatilität der Märkte wird also auch von Marktexperten generell unterschätzt. ●



***MANUEL LEHNER**
Der Autor ist Partner bei der Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE).



Weiterbildung
am Puls der Wirtschaft

Beim HB Zürich

Beherrschen Sie die ganze Immobilien-Klaviatur.

- MAS Real Estate Management
- CAS Digital Real Estate

Jetzt zum Infoabend oder persönlichen Beratungsgespräch anmelden.
fh-hwz.ch/real-estate

HWZ

Die Hochschule für Wirtschaft
in Zürich