

Zürich, 27. Mai 2016

Hebeleffekt bei Baulandpreisen

Fahrländer Partner berechnet und publiziert ab sofort quartalsweise Baulandindizes für Wohneigentum und Renditeliegenschaften

Medienmitteilung ohne Sperrfrist

In Kürze:

Die Wertsteigerungen der vergangenen Jahre auf dem Schweizer Immobilienmarkt haben sich überproportional auf die Baulandwerte ausgewirkt.

Die Excel-Dateien mit den vollständigen Indexreihen können Sie hier downloaden:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-wohneigentum_2016_1Q.xlsx

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-renditeliegenschaften_2016_1Q.xlsx

Überproportionaler Preisanstieg bei Bauland

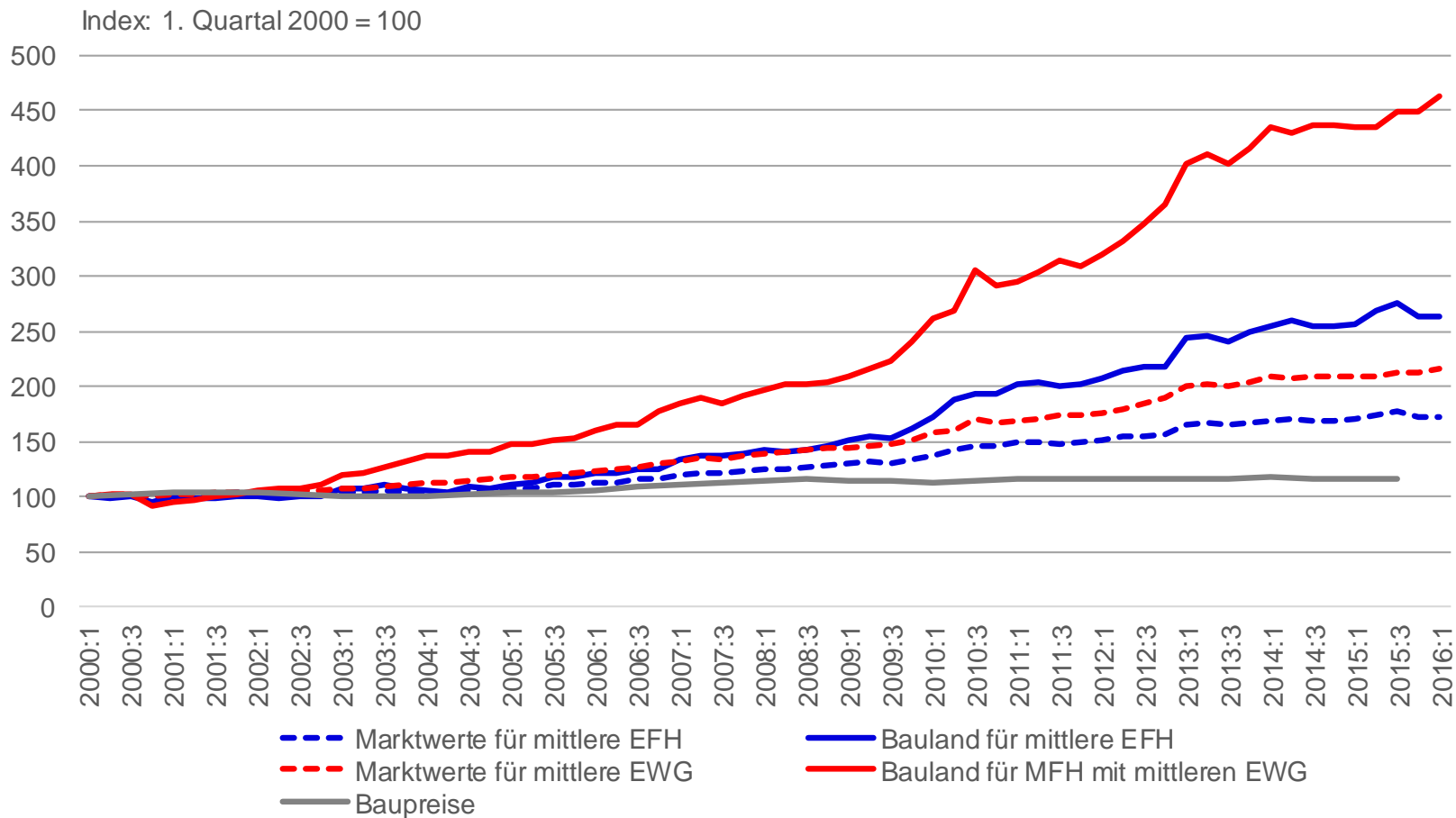
Der Marktwert einer bestehenden Immobilie zerfällt in zwei Komponenten: Landwert und Gebäudewert. Land und Gebäude sind grundlegend verschiedene Güter und unterliegen unterschiedlichen Marktmechanismen. Die Entwicklung der Gebäudewerte folgt der Entwicklung der Baukosten, welche in der Schweiz seit Jahren seitwärts tendieren und damit die teilweise erheblichen Preissteigerungen nicht erklären (vgl. Seite 3). Der Markt findet folglich im Land statt und führte zu überproportionalen Wachstumsraten bei den Bauland-Werten.

Ab sofort berechnet und publiziert FPRE Baulandindizes für Wohneigentum und Renditeliegenschaften. Diese Indizes basieren auf den transaktionsbasierten Marktwertindizes, wobei durch Abzug der Erstellungskosten sowie Risikozuschlägen und Zeitverhältnissen der Residualwert (innerer Landwert) ermittelt wird.

Die Preise für mittlere Eigentumswohnungen haben seit dem Jahr 2000 mehr als verdoppelt (+116%) und auch Einfamilienhäuser wurden deutlich teurer (+72%). Im selben Zeitraum haben sich die Preise für Einfamilienhaus-Bauland im mittleren Segment um rund 160% erhöht, womit der Wertanteil des Grundstücks bei Einfamilienhaustransaktionen heute bei 50% liegt; vor 15 Jahren lag er noch bei rund 30%.

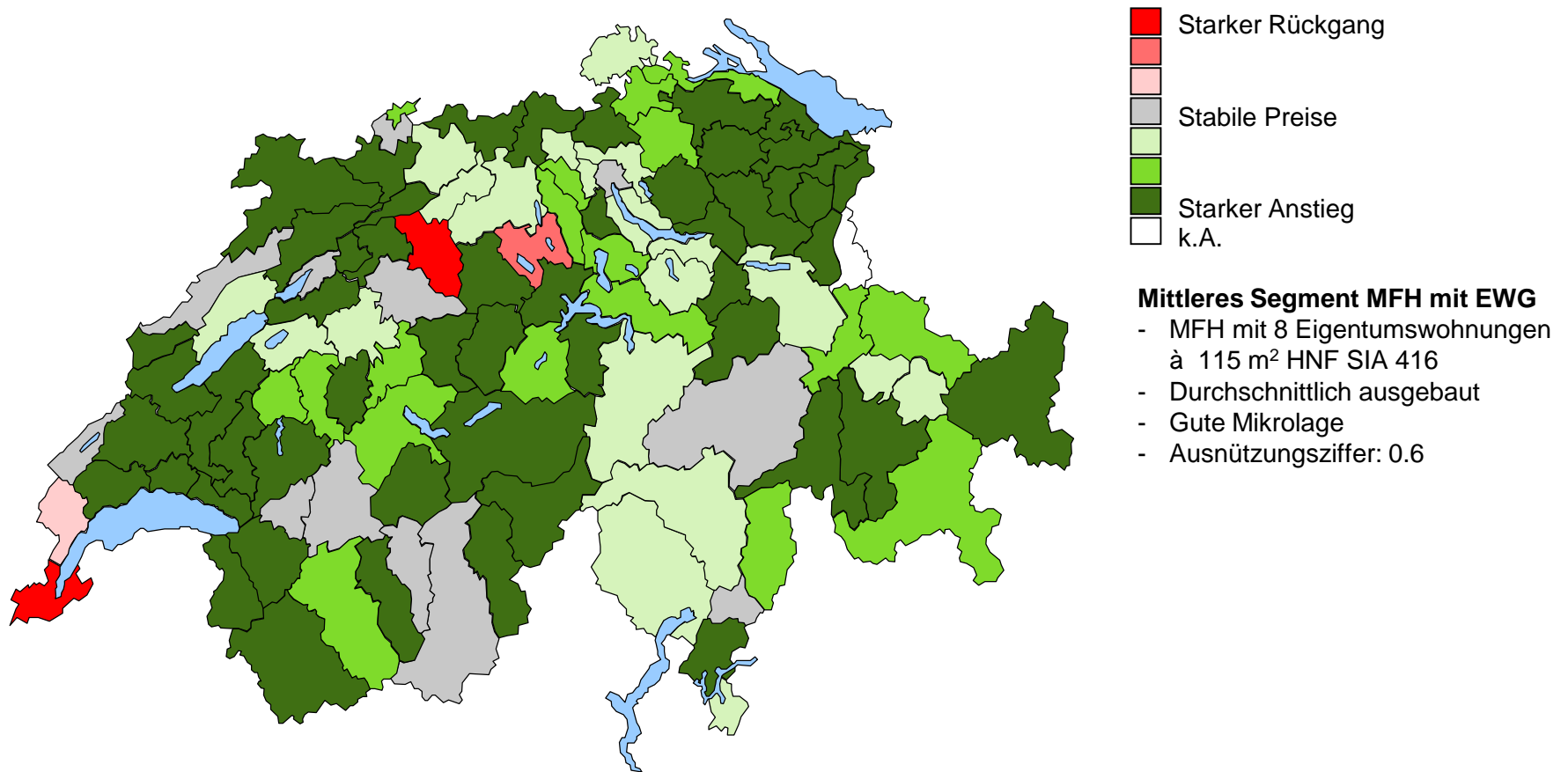
Viel stärker noch ist die Preissteigerung bei Bauland, das sich für den Bau von Mehrfamilienhäusern (MFH) mit Eigentumswohnungen eignet (vgl. Grafik, rote Linie). Die landesweite Wertsteigerung seit dem Jahr 2000 liegt für solche Grundstücke bei rund 360%. Das stärkste Wachstum ist am Genfersee zu beobachten, wo sich die MFH-Landwerte im mittleren Segment mehr als verfünffacht haben (vgl. Seite 7).

Wohneigentum, Bauland und Baupreise (Schweiz)



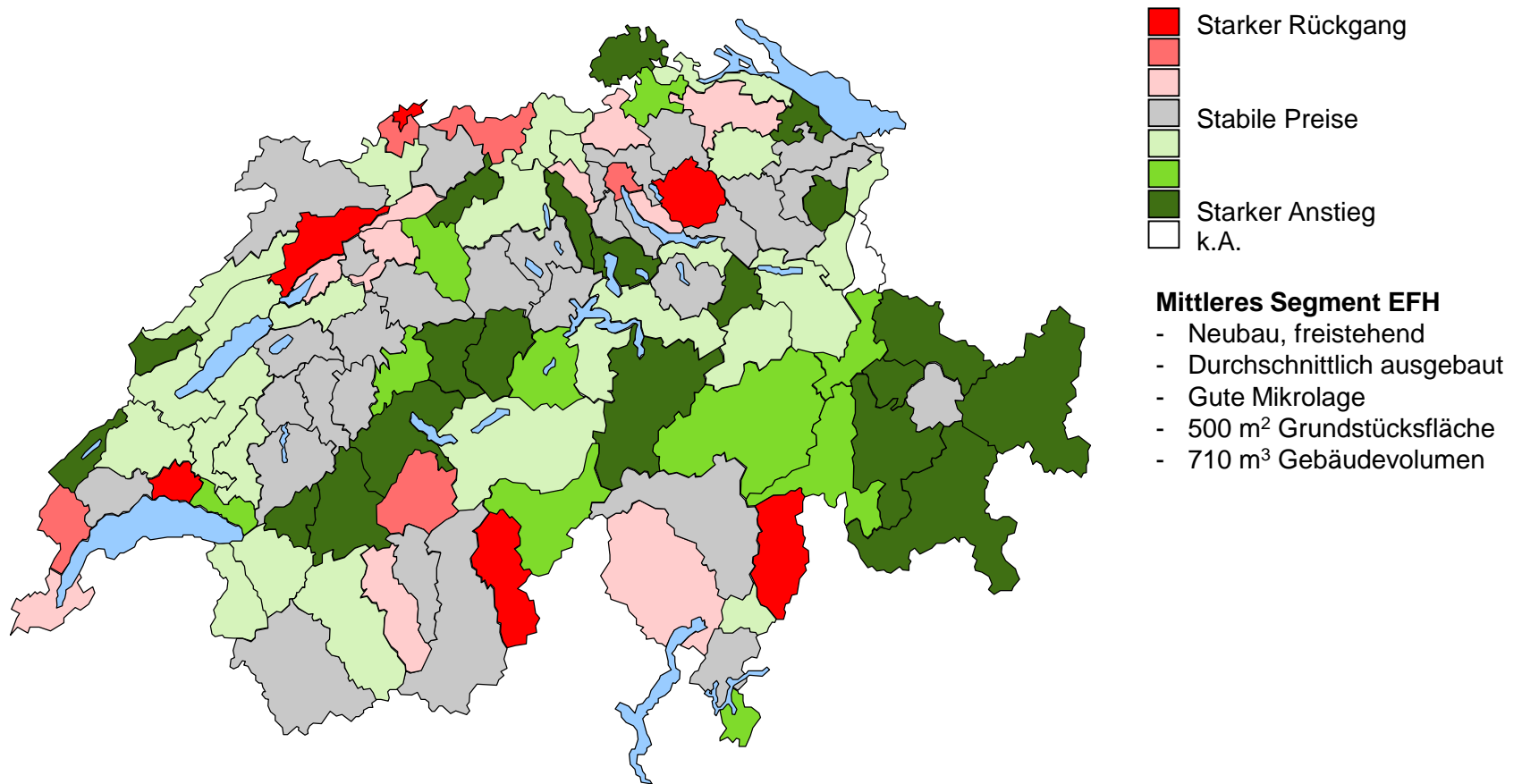
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

Bauland für MFH mit mittleren EWG (zum Vorjahr)



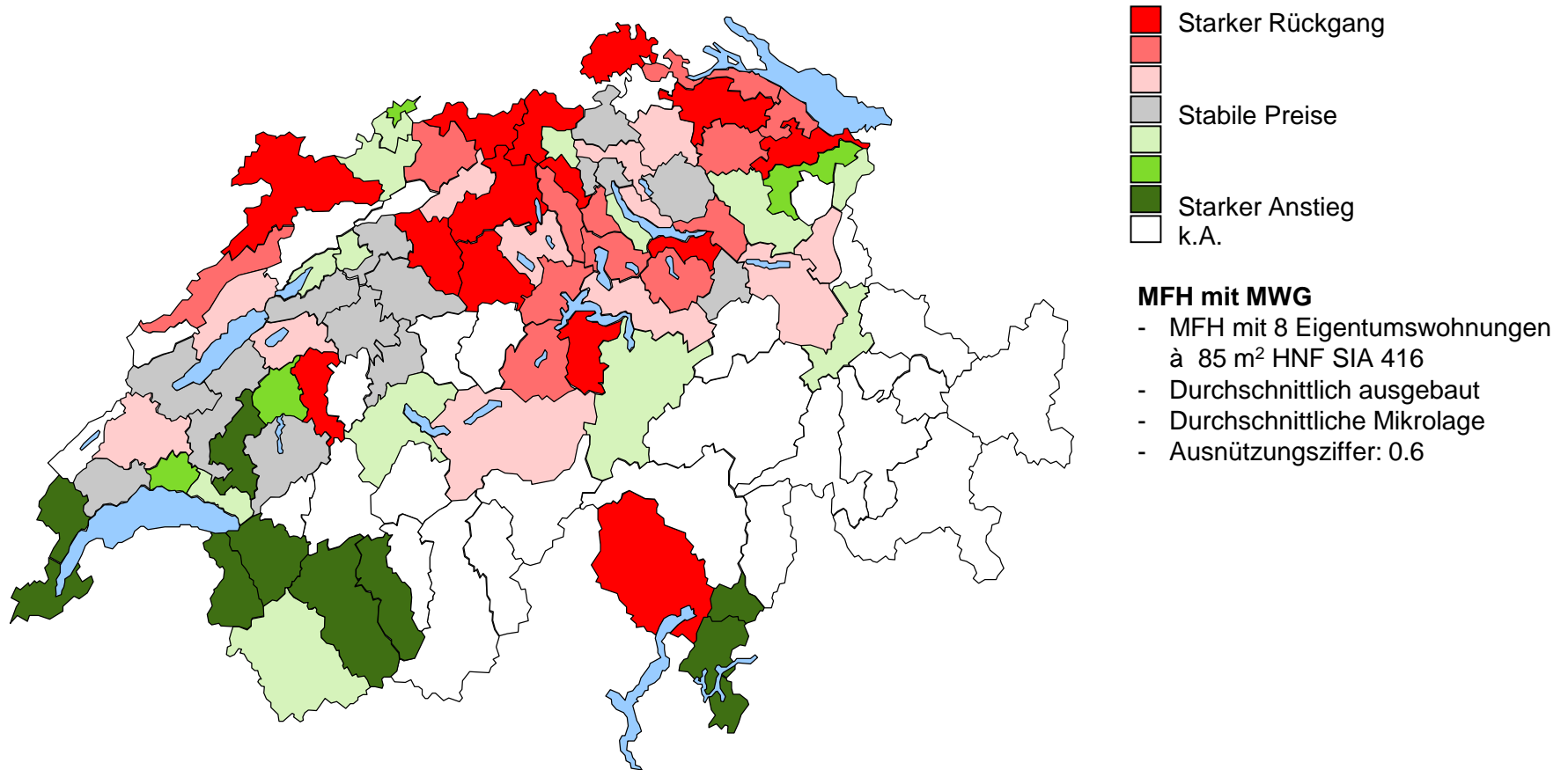
Anmerkung: MS-Regionen, Veränderung gegenüber Vorjahresquartal.
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

Bauland für mittlere EFH (zum Vorjahr)



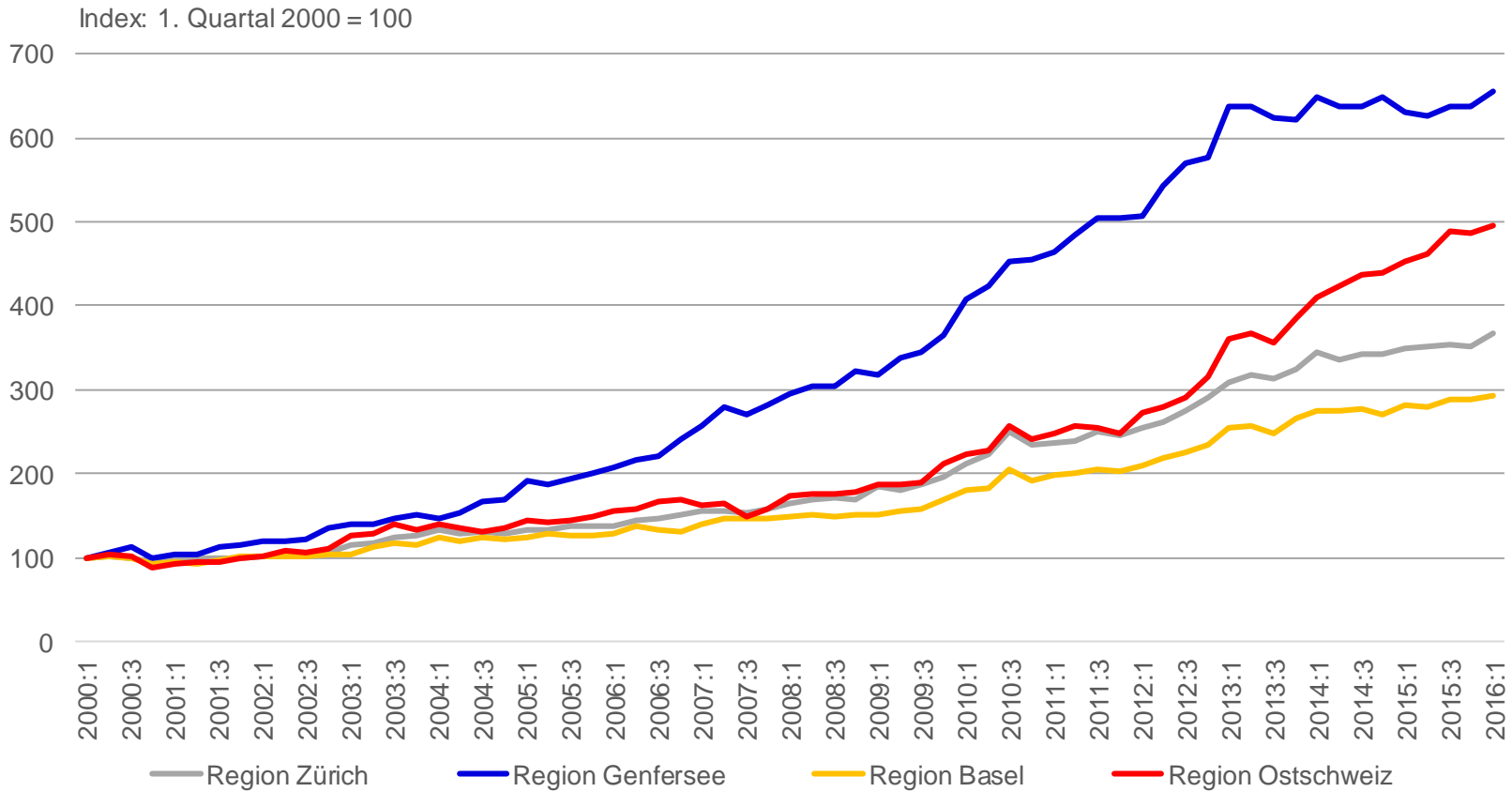
Anmerkung: MS-Regionen, Veränderung gegenüber Vorjahresquartal.
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

Bauland für MFH mit Mietwohnungen (zum Vorjahr)



Anmerkung: MS-Regionen, Veränderung gegenüber Vorjahresquartal.
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

Regionaler Vergleich: Bauland für MFH mit mittleren EWG



Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen

- Die Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit mittleren EWG stiegen im Vergleich zum Vorjahresquartal in allen Landesregionen deutlich an.
- Am stärksten gestiegen sind die Werte im Tessin, in der Ostschweiz und im Alpenraum.

	Eigentumswohnungen (mittl. Seg.)		Bauland für MFH mit EWG (mittl. Seg.)	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	2.5%	1.8%	3.9%	2.7%
Jura	1.4%	-0.6%	3.7%	-1.4%
Mittelland	3.2%	0.6%	6.5%	1.2%
Basel	2.6%	1.2%	4.5%	2.0%
Zürich	3.2%	2.7%	5.2%	4.3%
Ostschweiz	4.5%	1.1%	9.3%	2.2%
Alpenraum	5.3%	1.1%	9.7%	2.0%
Südschweiz	6.4%	3.1%	10.8%	5.1%
Schweiz	3.7%	1.7%	6.5%	2.8%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

Einfamilienhäuser

- Die Landwerte für mittlere Einfamilienhäuser tendieren in den meisten Landesregionen seitwärts.
- Der Hebeleffekt beim Bauland zeigt sich sowohl bei steigenden als auch bei sinkenden Marktwerten.

	Einfamilienhäuser (mittl. Seg.)		Bauland für EFH (mittl. Seg.)	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-0.1%	-1.1%	-0.2%	-1.7%
Jura	0.0%	-0.7%	2.3%	-2.0%
Mittelland	2.6%	-0.4%	5.6%	-0.9%
Basel	-0.6%	-1.4%	-1.0%	-2.4%
Zürich	1.4%	0.0%	2.3%	-0.1%
Ostschweiz	1.8%	0.9%	3.7%	1.8%
Alpenraum	3.0%	1.7%	6.6%	3.4%
Südschweiz	0.2%	0.1%	0.9%	0.0%
Schweiz	1.2%	-0.2%	2.3%	-0.4%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen

- Die Baulandwerte können trotz rückläufigen Marktmieten ansteigen (Genfersee und Südschweiz im Vorjahresvergleich). Die sinkenden Erträge werden durch stärker sinkende Verzinsungserwartungen kompensiert.
- Im 1. Quartal 2016 sind die Landwerte für Mietshäuser in allen Regionen rückläufig.

	Marktmieten MWG Neubau		Bauland für MFH mit MWG	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-0.6%	-1.2%	4.0%	-2.5%
Jura	-4.1%	-1.2%	-6.3%	-3.5%
Mittelland	-5.5%	-2.2%	-2.5%	-6.4%
Basel	-2.2%	-1.2%	-1.0%	-2.9%
Zürich	-3.7%	-2.1%	-3.0%	-4.2%
Ostschweiz	-5.1%	-2.3%	-5.1%	-7.0%
Alpenraum	3.4%	-1.8%	12.8%	-5.5%
Südschweiz	-12.2%	-3.8%	7.7%	-8.6%
Schweiz	-3.9%	-2.0%	-1.3%	-4.7%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

Bürohäuser

- Die Werte für Büro-Bauland tendieren schweizweit sein 2012 seitwärts.
- Am Genfersee haben sich die Werte nach einer starken Korrektur im ersten Halbjahr 2015 wieder stabilisiert.

	Marktmieten Büroflächen		Bauland für Bürohäuser	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	-9.3%	2.1%	-17.9%	3.0%
Jura	-	-	-	-
Mittelland	3.2%	-0.9%	12.1%	-10.2%
Basel	3.2%	2.3%	3.3%	4.5%
Zürich	-0.8%	2.0%	2.2%	3.3%
Ostschweiz	-0.2%	-2.2%	8.3%	-10.3%
Alpenraum	-	-	-	-
Südschweiz	2.3%	4.3%	-0.8%	10.9%
Schweiz	1.2%	-1.4%	-1.8%	1.7%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2016.

Glossar

Methode:

<https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/methodenpapier-immo-indizes.pdf>

Indexreihen:

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-wohneigentum_2016_1Q.xlsx

https://www.fpre.ch/wp-content/uploads/tpi-renditeliegenschaften_2016_1Q.xlsx

Für Rückfragen:

Dr. Stefan Fahrländer, sf@fpre.ch

Manuel Lehner, ml@fpre.ch

+41 44 466 70 00