

GEBREMSTE EIGENHEIM- NACHFRAGE

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen bewegt sich weiterhin auf hohem Niveau. Die Bewegung an der Zinsfront in Kombination mit den schlechteren Konjunkturaussichten haben aber auch bei der Eigenheimnachfrage ihre Spuren hinterlassen. **TEXT – DIETER MARMET***

► AUF UND AB

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Schweiz ist zwischen Mitte 2015 und Ende 2017 um gut ein Viertel angestiegen. Im Vergleich dazu stieg die Mietwohnungsnachfrage im selben Zeitraum gerade mal halb so stark an. Im vergangenen Jahr war die Eigentumswohnungsnachfrage allerdings rückläufig. Trotz der Stabilisierung der Nachfrage im ersten Quartal 2019 suchen aktuell rund 13% weniger Haushalte eine Wohnung zum Kauf als noch vor 15 Monaten. Bei den Mietwohnungen ist ebenfalls ein Nachfragerückgang zu verzeichnen. Allerdings fällt das Minus dort mit weniger als 9% deutlich kleiner aus. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen war in den vergangenen drei Jahren also klar volatiliter als jene nach Mietwohnungen.

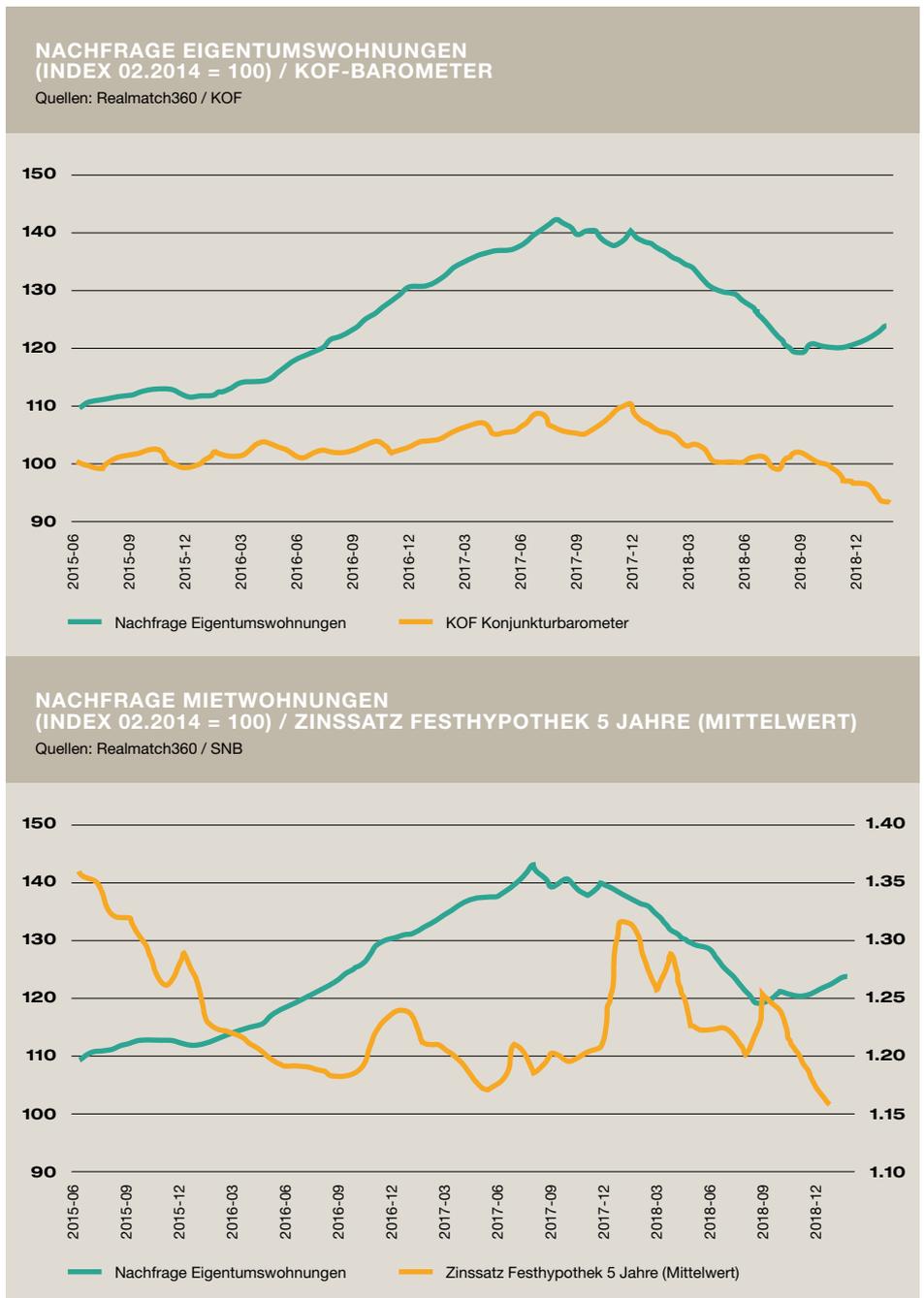


DIE WOHNUNGSNACHFRAGE WIRD VON DEN KONJUNKTURAUSSICHTEN BEEINFLUSST. WEGEN DER ZINSSCHWANKUNGEN VERLÄUFT DIE NACHFRAGE NACH MIET- UND EIGENTUMSWOHNUNGEN ABER NICHT PARALLEL.»



ZINSBEWEGUNGEN

Eine Erklärung für diese höhere Volatilität ist bei der Entwicklung der Hypothekarzinsen zu suchen. Das Beispiel der Entwicklung der Zinsen für 5-jährige Festhypotheken (Mittelwert gemäss Schweizerischer Nationalbank SNB) zeigt, wie die Hypothekarzinsen zwischen Mitte 2015 und Mitte 2017 noch einmal zurückgekommen sind und sich bis Ende 2017 auf einem tiefen Niveau gehalten haben. Dieser Rückgang hat massgeblich dazu beigetragen, dass sich die Eigenheimnachfrage in diesem Zeitraum relativ zur Mietwohnungsnachfrage stärker nach oben bewegt hat. Die Bewegungen an der Zinsfront zu Beginn des Jahres 2018 haben dann aber nicht nur die Kurse an den Finanzmärkten ins Rutschen gebracht, sondern auch die



Eigenheimnachfrage gebremst. Der Rückgang der Nachfrage fiel entsprechend bei den Eigentumswohnungen stärker aus als bei den Mietwohnungen.

GEDÄMPFTE WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG

Die Zinsbewegungen seit dem starken Anstieg Anfang des vergangenen Jahres

zeigen aber auch, dass es nicht die Zinsen alleine sind, welche die Eigenheimnachfrage prägen. Seit dem überraschenden und steilen Anstieg Anfang 2018 zeigen die Hypothekarzinsen nämlich wieder eine sinkende Tendenz, und trotzdem wies der Trend bei der Eigentumsnachfrage 2018 weiter nach unten. Die Wohnungsnachfrage wird also auch von anderen Faktoren

mit beeinflusst – ganz entscheidend von den Wirtschaftsaussichten. Der Anstieg des KOF Konjunkturbarometers zwischen Mitte 2015 und Ende 2017 hat massgeblich sowohl zum Anstieg der Nachfrage nach Mietwohnungen als auch zum Anstieg der Eigentumswohnungsnachfrage beigetragen. Die fallenden Hypothekarzinsen haben diese Bewegung bei den Eigenheimen lediglich verstärkt. Anfang 2018 begannen sich die Aussichten für die Schweizer Wirtschaft aber zu verschlechtern, und in der zweiten Jahreshälfte 2018 fiel der wichtige Vorlaufindikator gar wieder unter sein langjähriges Mittel. Das blieb nicht ohne Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage, deren Indizes bei den Miet- und bei den Eigentumswohnungen 2018 deutlich gegen unten zeigten und sich erst in den letzten Monaten wieder etwas gefangen haben.

AUSBLICK

Weil sich die wirtschaftlichen Aussichten seit Anfang des vergangenen Jahres verschlechtert haben, hat sich aber auch die viel beschworene Zinswende wieder in Luft aufgelöst. Die Zinsen für 5-jährige Festhypotheken liegen heute gar wieder unter dem tiefen Stand von 2017. Das dürfte in den kommenden Monaten zur Folge haben, dass sich die Nachfrage nach



Eigentumswohnungen relativ zur Mietwohnungsnachfrage wieder verbessert.

Und da sich auf der Angebotsseite das Angebot an Mietwohnungen weit stärker ausdehnt als jenes an Eigentumswohnungen, kann relativ einfach prognostiziert werden, dass sich die Preise für Eigentumswohnungen gesamtschweizerisch weit besser halten werden als jene für Mietwohnungen. Die meisten Augen gehen heute für die kommenden zwölf Monate denn auch von stabilen bis leicht

steigenden Eigenheimpreisen aus, während für den Mietwohnungsmarkt reihum sinkende Preise erwartet werden. ■



*DIETER MARMET

Der Autor ist Mitglied des Advisory Boards von Reamatch360, das Projektentwickler, Investoren, Bewirtschafter, Makler, Berater und Berater mit aktuellen Informationen zur Immobiliennachfrage beliefert.

ANZEIGE



RENGGLI

HOLZBAU WEISE

Ihr Ziel ist unsere Aufgabe: Eine Immobilie mit Mehrwert

Wenn es Ihnen um Energieeffizienz, langfristigen Werterhalt und optimierte Ausnutzung geht, dann sprechen Sie mit uns.

www.renggli.swiss