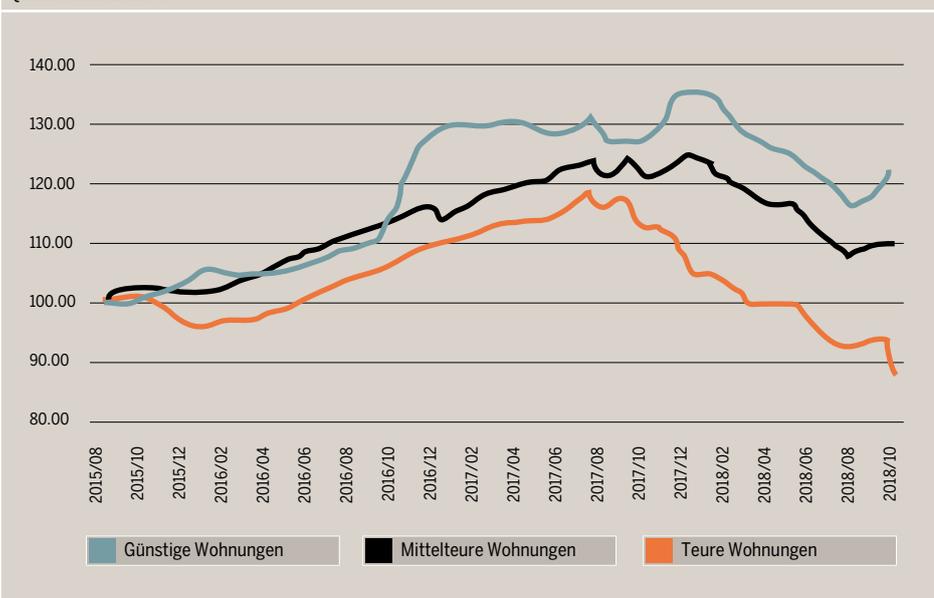


Günstiges Eigentum gefragt

Lange verlief die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in den verschiedenen Preissegmenten parallel. Nach der Verschärfung der Anforderungen bei der Hypothekenvergabe änderte sich dies. Günstige Eigentumswohnungen wurden vermehrt nachgefragt.

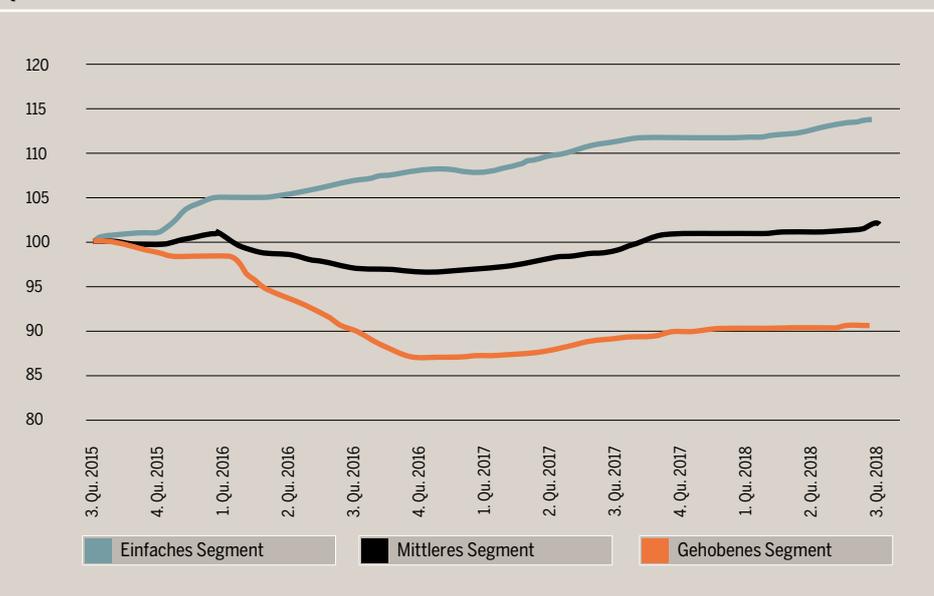
NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN (INDEX AUG. 2015 – 100)

Quelle: Realmatch360



PREISENTWICKLUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN (TRANSAKTIONSPREISE, 3. QU. 2015=100)

Quelle: Wüest Partner



DIETER MARMET*

NACHFRAGEUNTERSCHIEDE. Der in Zusammenarbeit mit der Universität Zürich entwickelte Nachfrageindex für Wohneigentum von Realmatch360 entwickelte sich in den ersten 18 Monaten seit Messbeginn (Februar 2014) für die einzelnen Preissegmente in etwa gleich. Ab Mitte 2015 begann diese Entwicklung aber zu divergie-

ren: Während die Nachfrage nach teuren Eigentumswohnungen zurückging, stieg die Nachfrage nach mittelteuren und günstigen Eigentumswohnungen weiter an. 2016 und 2017 war dann in allen Preissegmenten ein Anstieg der Nachfrage zu beobachten, der klar stärkste jedoch bei den günstigen Eigentumswohnungen. Auch nach dem jüngsten Rückgang der

Eigentumswohnungsnachfrage in sämtlichen Preissegmenten liegt das Niveau der Nachfrage bei den günstigen Eigentumswohnungen mehr als 20% über jenem von Mitte 2015. Im teuren Segment werden dagegen rund 10% weniger Eigentumswohnungen nachgefragt als vor noch drei Jahren.

PREISENTWICKLUNG. Eine Parallele zur Nachfrageentwicklung zeigt sich bei der von Wüest Partner (WP) berechneten Preisentwicklung. Die auf das 3. Quartal 2015 umbasierten Transaktionspreisindeizes nach Preissegmenten verlaufen ab Ende 2015 nicht mehr parallel, wie all die Jahre zuvor, sondern divergieren deutlich. Im Segment der günstigen Eigentumswohnungen (WP spricht vom «einfachen Segment») steigt der Preisindex kontinuierlich an und liegt heute fast 15% über dem Stand von Mitte 2015. Bei den teuren Eigentumswohnungen dagegen (WP spricht vom «gehobenen Segment») verläuft die Preisentwicklung massiv anders und trotz eines leichten Anstiegs der Preise seit Mitte 2017 liegt das Preisniveau heute immer noch rund 10% unter jenem von Mitte 2015.

RÜCKLÄUFIGES ANGEBOT. Dass Nachfrage- und Preisentwicklung nicht schön parallel verlaufen, liegt an der Angebotsentwicklung im Eigentumswohnungsmarkt. Mitte 2015 wurden pro Quartal rund 55 000 Eigentumswohnungen auf dem Markt angeboten, Mitte 2016 betrug diese Zahl gar fast 60 000. Danach ging die Menge der angebotenen Eigentumswohnungen aber stetig zurück und lag im 3. Quartal 2017 deutlich unter 50 000 Wohnungen pro Quartal. Die generelle Preisentwicklung bei den Eigentumswohnungen kann damit erklärt werden, nicht aber die divergierenden Preisentwicklungen in den verschiedenen Preissegmenten.

KLARE GRÜNDE. Die unterschiedlichen Preisentwicklungen in den einzelnen Preissegmenten sind offensichtlich eine Folge der divergierenden Entwicklung bei der Eigentumswohnungsnachfrage. Und die Gründe für diese Divergenz liegen klar auf der Hand. 2014 revidierte die Schweizerische Bankiersvereinigung ihre Selbstregulierung im Hypothekarebereich, um «keinen substanziellen Beitrag

zur Beruhigung des Immobilien- und Hypothekarmarktes» zu leisten. Angepasst wurden Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite sowie die Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen.

So wurde unter anderem die Frist für die Amortisation einer Hypothekarschuld auf zwei Drittel des Belehnungswerts von 20 auf 15 Jahre verkürzt. Auch wurde festgelegt, dass bei der Finanzierung von Immobilienkäufen grundsätzlich nach Niederwertprinzip bewertet werden soll. Als Belehnungswert war neu der tiefere Wert von Marktwert und Kaufpreis massgeblich. Eine weitere Änderung betraf die Anrechenbarkeit von Zweiteinkommen, die bei der Beurteilung der Tragbarkeit

nur noch berücksichtigt werden durften, sofern eine Solidarschuldnerschaft besteht. Nachdem die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht Finma diese Massnahmen genehmigt hatte, traten sie am 1. September 2014 in Kraft.

DIE FOLGEN. Diese neuen Massnahmen blieben nicht ohne Auswirkungen auf die Immobilienmärkte. Die Tragbarkeit gerade für teure Eigentumswohnungen war schwieriger nachzuweisen, weshalb sich die Nachfrage weg vom obersten Preissegment hin zu günstigeren Objekten verlagerte. Profitieren konnte die Nachfrage nach mittelteuren und erst recht jene nach günstigen Eigentumswohnungen. Insofern kann konstatiert werden, dass die Selbstregulierung durch-

aus einen Beitrag zur Beruhigung des Immobilienmarktes geliefert hat. Auch wenn es nicht auf Anhieb gelang, die Eigentumswohnungsnachfrage gesamthaft zu dämpfen, so wurde doch eine Verlagerung der Nachfrage in tiefere Preissegmente erreicht. Der Stabilität des Eigentumswohnungsmarktes hat dies ganz bestimmt nicht geschadet. ●



***DIETER MARMET**

Der Autor ist Mitglied des Advisory Boards von Realmatch360, das Projektentwickler, Investoren, Bewirtschafter, Makler, Berater und Bewerter mit aktuellen Informationen zur Immobiliennachfrage beliefert.

ANZEIGE

VISUALISIERUNGEN & ANIMATIONEN
VIRTUAL & AUGMENTED REALITY
VISUELLE KOMMUNIKATION & WEBDESIGN

*Wir sind Ihr **Visualisierer** für
Architektur, Immobilien, Ingenieur-
wesen und Design.*

WWW.SWISSINTERACTIVE.CH

● ● ●
SWISSINTERACTIVE
● the visual company