

Trendwende bei der Nachfrage

Einfamilienhäuser erfreuen sich weiterhin grosser Beliebtheit. Ob sich der stetige Anstieg der Einfamilienhauspreise in den kommenden Monaten allerdings fortsetzen wird, muss angesichts der Trendwende bei der Einfamilienhausnachfrage bezweifelt werden.

ABB. 1: NACHFRAGE NACH EINFAMILIENHÄUSERN (INDEX FEB. 2014 = 100)
Quelle: Realmatch360

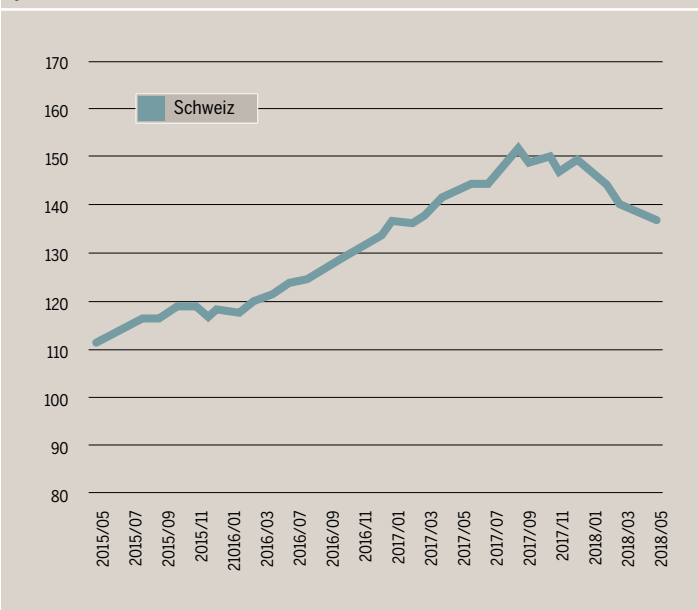
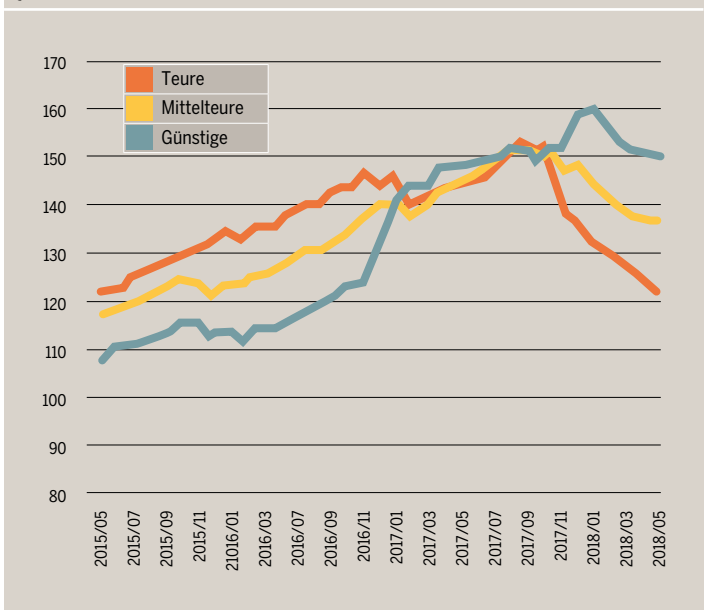


ABB. 2: NACHFRAGE NACH EINFAMILIENHÄUSERN (INDEX FEB. 2014 = 100)
Quelle: Realmatch360



DIETER MARMET*

BELIEBTE EINFAMILIENHÄUSER. Einfamilienhäuser sind weiterhin kein Auslaufmodell. Wie aus der jüngst publizierten Online Home Market Analysis von Homegate.ch/swissrei hervorgeht, sind Einfamilienhäuser inzwischen sogar wieder beliebter als Eigentumswohnungen. Diese aus der Analyse von Immobilieninseraten gewonnene Erkenntnis deckt sich durchaus mit den Befunden aus der Analyse der Suchabos: Die Einfamilienhausnachfrage hat sich in den letzten drei Jahren besser entwickelt als die Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Der Nachfrageindex für Einfamilienhäuser lag Ende 2017 fast 50% höher als zu Messbeginn im Februar 2014 (Abb. 1). Kein Wunder also, sind die Einfamilienhauspreise – anders als jene für Eigentumswohnungen – in den vergangenen 36 Monaten praktisch stetig gestiegen.

TRENDWENDE IM 2018. Seit Beginn dieses Jahres ist in der Nachfrageentwicklung allerdings eine deutliche Trendwende auszumachen. Der trend- und saisonbereinigte Nachfrageindex von Realmatch360 (vgl. ImmoBilia-Ausgabe vom Februar 2018) zeigt in den letzten fünf Monaten klar nach unten. Die Einfamilienhausnachfrage in der Schweiz liegt

heute rund 10% tiefer als noch Ende des vergangenen Jahres. Mit der Konjunktur oder der Beschäftigung dürfte diese Entwicklung nichts zu tun haben, läuft doch die Schweizer Wirtschaft nach wie vor auf Hochtouren. Möglicherweise haben aber die Verwerfungen an der Zinsfront im 1. Quartal 2018 ihre Spuren hinterlassen. Denn letztlich sind es ja auch die Zinserwartungen, welche die Einfamilienhausnachfrage mit beeinflussen.

» Ob sich der bisherige Aufwärtstrend bei den Einfamilienhauspreisen einfach so in die Zukunft extrapolieren lässt, muss auf Grund der jüngsten Nachfrageentwicklung bezweifelt werden.«

GÜNSTIGE OBJEKTE GEFRAGT. Betrachtet man die Nachfrageentwicklung etwas genauer, zeigt sich, dass vor allem die teureren Objekte vom einem Nachfragerückgang betroffen sind (Abb. 2). Der Nachfrageindex für die Objekte, die im vierten Preisquartal des Angebots angesiedelt sind, gab in den letzten fünf Mo-

naten deutlich nach und liegt heute in etwa wieder dort, wo er vor drei Jahren lag. Der Nachfrageindex für günstige Einfamilienhäuser (jene im ersten Preisquartal des Angebots) liegt dagegen weiterhin rund 50% über dem Startwert im Februar 2014 und hat sich auch in den vergangenen Monaten recht gut gehalten. Offensichtlich spielen also nicht nur die Zinsen und die Zinserwartungen eine Rolle, sondern auch die Finanzierbarkeit der Objekte.

REGIONALE PARALLELEN. Dieser Befund deckt sich mit der Beobachtung, dass sich die Einfamilienhausnachfrage in vielen Regionen mit einem hohen Preisniveau stärker zurückentwickelt hat als in Regionen mit

einem tieferen Preisniveau. So liegt der Nachfrageindex zum Beispiel an der Zürcher Goldküste oder im Kanton Zug oder auch in der Region March-Höfe (Kanton Schwyz) aktuell mindestens 10% unter den Höchstständen aus den vergangenen 36 Monaten. Dagegen zeigen die Indizes für die Einfamilienhausnachfrage

etwa in der Region Erlach-Seeland oder im Oberaargau oder auch im St. Galler Rheintal immer noch nach oben.

AUSBLICK. Aus dieser Analyse zu schliessen, die Einfamilienhauspreise in der Region Pfannenstil würden nun unter Druck geraten, während jene in der Region Biel stark ansteigen werden, wäre aber falsch. Denn letztlich sind Preisentwicklungen immer eine Folge des Zusammenspiels von Angebot und Nachfrage. Und heute scheint in vielen Regionen die Preisentwicklung vor allem von der Entwicklung der Neubautätigkeit abhängig zu sein. Die steigenden Preise für Einfamilienhäuser in den vergangenen Jahren sind also nicht nur ein Abbild der steigenden Nachfrage in diesem Seg-

ment, sondern auch eines der rückläufigen Neubautätigkeit. So hat sich die Zahl der baubewilligten Einfamilienhäuser seit 2013 von über 10 000 auf unter 8000 pro Jahr reduziert. Im Vergleich dazu ist jene der baubewilligten Mietwohnungen im selben Zeitraum von weniger als 25 000 auf über 30 000 pro Jahr gestiegen, weshalb die Mietwohnungspreise trotz einer ansprechenden Nachfrageentwicklung unter Druck geraten sind. Die Preise für Einfamilienhäuser haben sich dagegen sehr gut gehalten. Ob sich der bisherige Aufwärtstrend aber einfach so in die Zukunft extrapolieren lässt, muss auf Grund der jüngsten Nachfrageentwicklung bezweifelt werden. Dies gilt erst recht, wenn die Trendwende bei der Einfamilienhausnachfrage als Reak-

tion auf die Zinsbewegungen im 1. Quartal 2018 interpretiert wird. Denn wenn die in ihrem Ausmass doch recht bescheidenen Zinsanstiege bereits derart deutliche Auswirkungen auf die Nachfrageentwicklung haben, ist bei grösseren Veränderungen an der Zinsfront mit einschneidenden Folgen auf den Eigenheimmärkten zu rechnen. ●



***DIETER MARMET**

Der Autos ist Mitglied des Advisory Boards von Reamatch360, die Projektentwickler, Investoren, Bewirtschafter, Makler, Berater und Bewerter mit aktuellen Informationen zur Immobiliennachfrage beliefern.

ANZEIGE



energie-cluster.ch

Tageskurs: Energetisch wirtschaftlich Investieren



Sanieren, neu bauen aus Sicht von Hauseigentümern und Investoren

Erneuerungen, Sanierungen aus Sicht der Vermieter und der Mieterschaft

Energetisches Bauen mit innovativen Technologien leicht gemacht

Energetisch wirtschaftlich investieren: Wie geht das?

Überblick neue Gesetzgebung und finanzielle Förderung

TRÄGER



energieschweiz
Unser Engagement: unsere Zukunft.

Anmeldung und weitere Informationen:
www.energie-cluster.ch/EnWI

30. August 2018
HWZ, Zürich

13. November 2018
Holiday Inn, Bern

08.45 bis 16.45 Uhr