

14. Januar 2016

Mitteilung

UBS Chief Investment Office WM publiziert Immobilienmarktstudie UBS Real Estate Focus 2016: Erstmals sinkende Eigenheimpreise seit 17 Jahren erwartet

Kaufen ist seit Mitte 2014 im Schweizer Mittel günstiger als Mieten. Doch der Anteil der Haushalte, die einen Eigenheimkauf finanzieren können, hat sich seit 2008 halbiert. Davon profitieren die peripheren Wohnimmobilienmärkte und das Stockwerkeigentum. In Mehrfamilienhäuser an Spitzenlagen sollte nur investieren, wer noch mindestens 15 Jahre mit tiefen Zinsen rechnet.

Zürich, 14. Januar 2016 – Im vergangenen Jahr stiegen die Angebotspreise bei Eigentumswohnungen nominal um 1,5 Prozent und bei Einfamilienhäusern um 2 Prozent. Trotz 16 Jahren kletternder Eigenheimpreise sind die laufenden Kosten eines Eigenheims seit Mitte 2014 – erstmals seit 15 Jahren wieder – tiefer als die Mietkosten eines vergleichbaren Objekts. Der Kreis der Haushalte, die ein Eigenheim erwerben wollen, hat sich damit nochmals erweitert.

Doch der Eigenheimkauf wird zunehmend erschwert. Denn die Einkommen haben im Gegensatz zu den Preisen kaum zugelegt und die Tragbarkeitsrichtlinien der Banken begrenzen die maximale Hypothekerverschuldung eines Haushalts auf fünf bis sechs Jahreseinkommen. Noch 2008 hätte die Hälfte der Schweizer Haushalte für eine Neubauwohnung von 120 Quadratmetern eine Finanzierung von 80 Prozent des Kaufpreises erhalten, heute sind es bloss noch ein Viertel der Haushalte.

Eigentumswohnungen in der Peripherie werden beliebter

Zwangswise verlagern Haushalte ihre Nachfrage von den Hochpreisregionen an Orte mit erschwinglichen Objekten. So stiegen im letzten Jahr die Eigenheimpreise am stärksten in der Ostschweiz und dem Deutschschweizer Mittelland. Zudem überdenken viele Haushalte gezwungenermassen ihren Flächenanspruch. Aufgrund des relativ geringeren Kapitalbedarfs gehört Stockwerkeigentum zu den Hauptprofiteuren dieser Entwicklung. Die Eigentumswohnung dürfte zunehmend auch in peripheren Lagen das Einfamilienhaus als Eigentumsform erster Wahl verdrängen.

Trotz weiterhin tief bleibender Nutzungskosten dürften die Eigenheimpreise im laufenden Jahr nicht weiter steigen. Auf breiter Front greifende Kreditrestriktionen, zunehmende Leerstände und kaum wachsende Einkommen begrenzen den Spielraum für Preisanstiege auch in der Peripherie. Im laufenden Jahr dürften die Angebotspreise für Einfamilienhäuser im schweizweiten Durchschnitt stagnieren und die Angebotspreise für Eigentumswohnungen gar 1 Prozent fallen.

Bei Mehrfamilienhäusern Zinsrisiken reduzieren

In einem anhaltenden Tiefzinsumfeld sind Mehrfamilienhäuser der Renditestar im Schweizer Anlageuniversum. Sie gehören zu den wenigen verbleibenden Anlagen mit sicheren und positiven Zahlungsströmen und bleiben als solche gefragt. Doch schon bei einem Anstieg der Renditen langfristiger Eidgenossen auf 2 Prozent drohen bei Mehrfamilienhäusern deutliche Verluste. Aus Gesamttrendesicht sind

Renditeliegenschaften an Spitzenlagen einer Cash-Anlage – trotz Negativzinsen – nur überlegen, falls das Tiefzinsumfeld noch mindestens 15 Jahre anhält. Deshalb scheint es aktuell sinnvoll Zinsrisiken zu reduzieren und die erweiterte Agglomeration – trotz höherem Mietausfallrisiko – den Zentrumslagen vorzuziehen.

Für höhere Mietpreise besteht, auch im Falle eines Zinsanstiegs, nur wenig Potenzial. Erstens begrenzt die steigende Leerstandsquote bei Mietwohnungen das Mietsteigerungspotenzial. Zweitens wurden in den letzten Jahren trotz eines fallenden Referenzzinssatzes die Mieten nur zögerlich gesenkt, was einer Anhebung der Mieten bei einem Zinsanstieg im Weg stehen wird. Drittens sind die Mieten von Neubauwohnungen aktuell überhöht im Vergleich zu den Marktmieten älterer Wohnungen. Marktmieten dürften damit 2016 sogar leicht fallen.

Büroflächenmarkt im Zwiespalt

Spitzenanfangsrenditen haben mit 2,5 Prozent auch auf dem Büromarkt ein Rekordtief erreicht. Im Gegensatz zum Wohnungsmarkt sind die Kaufpreise für Liegenschaften an schlechteren Lagen aufgrund der Leerstandsrisiken in den letzten Jahren kaum gestiegen. Nimmt die Zahl der Bürobeschäftigten wie in den letzten Jahren weiter zu, so ist aber eine Stabilisierung der Marktsituation absehbar. Aus Investorenperspektive dürften B- oder C-Lage-Büroliegenschaften daher Chancen bieten, da mittelfristig mit einer sinkenden Renditedifferenz zu Toplagen zu rechnen ist. Zurzeit ist die Zentralschweiz für Büroflächeninvestitionen am attraktivsten. Im laufenden Jahr ist aber gesamtschweizerisch noch von steigenden Leerständen und weiter sinkenden Mieten auszugehen.

UBS Switzerland AG

Kontakt

Claudio Saputelli, Leiter Global Real Estate, Chief Investment Office WM
Tel. +41 44 234 39 08 oder +41 79 513 50 45, claudio.saputelli@ubs.com

Daniel Kalt, UBS Chefökonom Schweiz, Chief Investment Office WM
daniel.kalt@ubs.com

Die Immobilienmarktstudie UBS Real Estate Focus 2016 kann unter folgendem Link im Internet abgerufen werden: www.ubs.com/realestatefocus-de.

www.ubs.com