

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner



Rahel Remund

Stv. Spartenleitung Immobilienbewirtschaftung
Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA

Volk und Behörden setzen Akzente im Immobilienmarkt

Auswirkungen des „Ja“ zur Masseneinwanderungsinitiative

Das Ja zur Masseneinwanderungsinitiative kam für die Immobilienbranche sehr überraschend. Nun wird diese mit einem zusätzlichen Parameter konfrontiert, da die Zuwanderung eine tragende Rolle in der Beurteilung der Märkte spielt. Der Mietwohnungsmarkt wird am meisten von der rückgehenden Nachfrage betroffen sein. Auf dem Markt könnte somit ein Überangebot entstehen. Analysten meinen, dass bisher der jährliche Anstieg der neuen Haushalte stark auf die Einwanderung zurückzuführen ist. Eine starke Reduktion der Einwanderung würde daher die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum beeinträchtigen.

Der Trend zu kleineren Haushalten erhöht zwar die Anzahl der Haushalte, dieser hat allerdings keinen Einfluss auf das natürliche Bevölkerungswachstum. D.h. obwohl die Haushalte prozentual ansteigen, bleibt die Bevölkerungszahl unverändert.

Marktbeobachter gehen davon aus, dass die Wohnungsknappheit in den Zentren nachlässt und

somit in peripheren Lagen die Leerstände zunehmen. Diese Leerstände führen zu fehlenden Mieteinnahmen und können folglich zur Reduktion der Angebots-Mietzinse führen.

Das „Ja“ zur Masseneinwanderungsinitiative wird voraussichtlich die Nachfrage am Mietwohnungsmarkt beeinflussen.

Umsetzung der Initiative

Die Unsicherheit über die genaue Umsetzung der Initiative wirkt sich jedoch bereits heute auf das Risiko von Grossprojekten aus. Wie die Kontingente genau verteilt werden, weiss noch niemand. Diese Verteilung wird jedoch wegweisend für die Nachfrage der einzelnen Wohnungssegmente sein.

Einschränkung bei der Hypothekengabe

Die Finanzmarktaufsicht (Finma) will die Hypothekengabe zusätzlich einschränken. Die Hypothekerverschuldung in der Schweiz entspricht fast 150 % des Bruttoinlandsprodukts – dies ist gemäss der Finma eindeutig zuviel. Kernpunkt

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Mai 2014



www.realit.ch

Volk und Behörden setzen Akzente im Immobilienmarkt

sind Massnahmen für private Hypothekarneher – also praktisch alle, die sich ein Haus oder eine Wohnung kaufen wollen oder schon Eigentümer sind.

Die Finma will, dass Eigenheimbesitzer ihre Kredite jährlich amortisieren müssen und nicht von den tiefen Zinsen profitieren können. Neu sollen sie den kalkulatorischen Zins der Banken zahlen müssen, dieser liegt bei rund 5 % und ist damit mindestens doppelt so hoch wie der Hypothekarzins. Der Aufpreis zum Marktzins soll zur Rückzahlung der Hypothek verwendet werden. Betroffen wären nach derzeitigem Stand der Planung all jene, die ein Eigenheim kaufen oder eine Hypothek erneuern wollen und deren Belehnung über 67 % liegt. Das ist die überwiegende Mehrheit aller Eigenheimbesitzer.

Die Belastung für Käufer und Besitzer von Wohneigentum würde massiv ansteigen. Dies könnte zum Verkauf von Eigenheimen führen oder bewirken, dass die Nachfrage geschwächt würde – und dadurch die Immobilienpreise sinken könnten.

Transaktionspreise Mehrfamilienhäuser

Zurzeit sind Immobilien immer noch sehr gefragte Anlageobjekte. Gemäss dem Immobilienberatungs-Unternehmen IAZI AG beträgt die Preissteigerung von Trans-



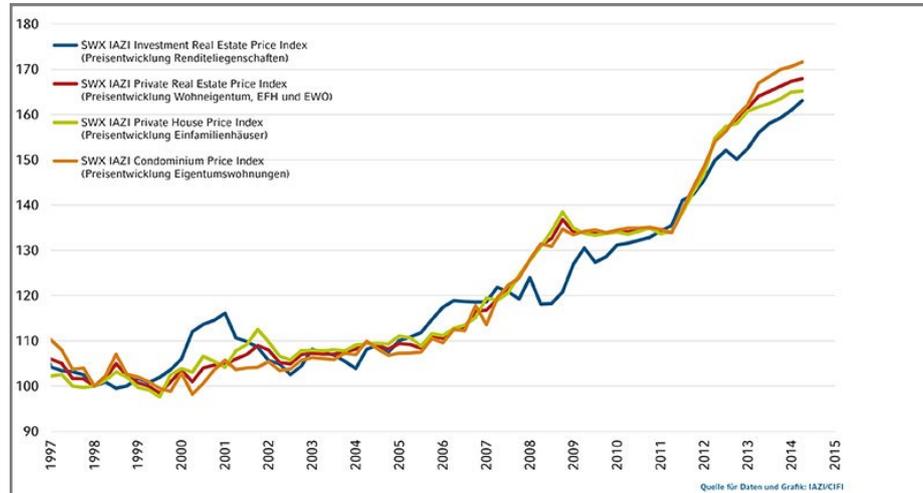
aktionspreisen von Mehrfamilienhäusern im 1. Quartal 2014 1.3 %, womit sie um 0.2 % höher liegt als im Vorquartal. Das Umfeld rund um den Immobilienmarkt bleibt somit weiterhin spannend und anspruchsvoll.

Unsere Fachleute der Realit Treuhand AG beraten Sie in diesem politisch fragilen Umfeld gerne bei der Entscheidungs- oder Strategiefindung in Sachen Immobilienanlagen.



WOHNEIGENTUM UND RENDITELIEGENSCHAFTEN

Steigende und abflachende Entwicklung



Während bei Renditeliegenschaften die Preise weiterhin steigen, flachen sie beim Wohneigentum ab.

IAZI berechnet und veröffentlicht jedes Quartal in Zusammenarbeit mit der SIX Swiss Exchange die SWX IAZI Real Estate Indizes. Diese bilden die Preis- und Performanceentwicklung für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Renditeliegenschaften im Schweizer Immobilienmarkt bis zurück ins Jahr 1981 ab.

realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
CH-5600 Lenzburg 1

Telefon 062 885 88 00
Telefax 062 885 88 99
E-Mail info@realit.ch
Web www.realit.ch