

MEDIENMITTEILUNG

Zürich/ Genf/ Bern/ Lugano, 31. Juli 2018

«Immo-Monitoring» 2018, Sommer-Update

- Mietwohnungen: Mehr Städte vom Überangebot betroffen.
 - Geschäftsflächen: Zaghafte Nachfrageimpulse zu erwarten.
 - Im Fokus: Die Immobilienmärkte rund um die Fussballstadien.
-

Mietwohnungsmarkt: Wegen des hohen Interesses der Investoren an Immobilienanlagen läuft die Produktion von Mietwohnungen weiter auf Hochtouren. Mittlerweile werden 166 000 Objekte pro Quartal inseriert; das entspricht der höchsten beobachteten Zahl seit Messbeginn. Dabei besteht nicht nur in ländlichen Gebieten eine umfangreiche Auswahl. In 15 der 27 grössten Städte liegt die Angebotsziffer aktuell über dem Schweizer Schnitt von 7.4 Prozent. Auch der Druck auf die Mieten in den Inseraten hält an. Mit einem Minus von 2.2 Prozent sind die Angebotsmieten von Mitte 2017 bis Mitte 2018 besonders spürbar gesunken.

Wohneigentum: Zwischen Mitte 2017 und Mitte 2018 verzeichneten die Preise der inserierten Eigentumswohnungen einen verhältnismässig starken Rückgang von 2.6 Prozent im schweizweiten Mittel. Diese Entwicklung hängt in erster Linie mit der veränderten Zusammensetzung des Angebots – sprich dem inzwischen höheren Anteil von kleineren und entsprechend günstigen Wohnungen – zusammen. Grundsätzlich zeigt sich sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch bei den Einfamilienhäusern eine intakte Nachfrage. Davon zeugen die spürbaren Anstiege der Transaktionspreise um 3.0 respektive 2.6 Prozent. Weil aber jüngst das inserierte Angebot wieder zugenommen hat, dürfte das Preiswachstum abflachen.

Geschäftsflächen: Trotz positiver Impulse aus dem Arbeitsmarkt entwickeln sich die Angebotsmieten von Büroflächen in der Schweiz rückläufig. Im zweiten Quartal 2018 lagen sie im landesweiten Durchschnitt um 2 Prozent unter dem Vorjahreswert. Insbesondere am Genfersee und im Kanton Tessin erschweren Überkapazitäten und eine anhaltend hohe Neubautätigkeit die Vermarktung von Büroflächen. Im Verkaufsflächenmarkt lässt der anhaltende Strukturwandel die stationär erzielbaren Umsätze weiter schrumpfen. Deshalb bleiben vor allem an Lagen mit schwacher Passantenfrequenz die Verkaufsflächenmieten stark unter Druck. Hingegen stehen bei kleineren und hochfrequentierten Verkaufsflächenobjekten die Chancen gut, dass sich die Mietpreise halten.

Im Fokus – Die Immobilienmärkte rund um die Fussballstadien: Bereits eine Woche nach dem Ende der Weltmeisterschaft fiel der Startschuss zur neuen Saison der Super League und der Challenge League. Das freut einerseits die hiesigen Fans der Fussballclubs; es hat aber andererseits auch Auswirkungen auf die Personen, die rund um die Fussballstadien wohnen. Im Fokus neuer Analysen stand die Frage, wie sich die Immobilienmärkte rund um die Arenen charakterisieren lassen und welche Unterschiede zu den gewöhnlichen Wohnungsmärkten sind.

Ein spürbarer Einfluss auf den Charakter eines Quartiers kann den Fussballstadien nicht abgesprochen werden. Sowohl die negativen Nebenwirkungen wäh-

rend der Veranstaltungen als auch die positiven Effekte auf die Infrastruktur drücken dem Alltagsleben rund um die Arenen ihren Stempel auf. Unter dem Strich scheinen sich die gegensätzlichen Effekte aber zu kompensieren, weshalb diese Gegenden für breite Bevölkerungsschichten attraktive Wohnorte sind. Leicht positive Preiseffekte und tiefe Liquiditätszahlen zeigen, dass es sich bei den Gebieten im Umkreis der Stadien (250 Meter) um intakte Wohnungsmärkte handelt. Welche Haushaltstypen – Singles und Paare jeglichen Alters oder Klein- und Grossfamilien – in diesen Märkten schliesslich dominieren, hängt jedoch stärker von der Struktur des Gebäudeparks ab als vom Stadion selbst.

Weitere Auskünfte erteilen:

Robert Weinert

Leiter Immo-Monitoring, Director

T +41 44 289 91 73

robert.weinert@wuestpartner.com

Patrick Schnorf

Leiter Markt und Research, Partner

T +41 44 289 90 46

patrick.schnorf@wuestpartner.com

