

# MEDIENMITTEILUNG

Zürich/ Genf/ Bern/ Lugano, 24. April 2018

## «Immo-Monitoring» 2018, Frühlingsausgabe

---

- Trotz Leerstand: Aufpreis beim Umzug in Neubaumietwohnungen.
  - Das Interesse an Wohneigentum ist lebhaft, Neubautätigkeit hinkt.
  - Wieder mehr Neubauinvestitionen bei den Geschäftsflächen.
- 

**Mietwohnungsmarkt:** Das weiterhin vorherrschende Thema im Mietwohnungssegment ist die anhaltend hohe Dynamik im Wohnungsneubau. Obwohl die warnenden Stimmen immer lauter werden, bleibt die Neubautätigkeit sehr rege und könnte sogar nochmals zulegen. Dahin deutet die jüngst eingegangene Anzahl Baugesuche für Mietwohnungen. Auch die steigenden Leerstandsquoten zeigen bislang keine drosselnde Wirkung auf die Anlageabsichten der Investoren. Denn die Anreize sind aktuell so gesetzt, dass es sich für die Immobilieninvestoren aus Renditeperspektive auch im derzeitigen Marktumfeld grundsätzlich eher lohnt, weiter in den Immobilienmarkt zu investieren.

Das wachsende Wohnungsangebot sowie sinkende Angebotsmieten zeugen davon, dass der Schweizer Mietwohnungsmarkt als «Mietermarkt» bezeichnet werden kann. Aber auch wenn die Wohnungsauswahl grösser geworden ist und die suchenden Mieter schneller fündig werden dürften, muss bei einem Wohnungswechsel noch immer davon ausgegangen werden, dass für ein neu bezogenes Objekt eine höhere Miete zu zahlen ist. Das hat vor allem zwei Gründe: Zum einen besteht trotz der sinkenden Angebotsmieten noch immer eine erhebliche Differenz zwischen den Mietpreisen bei bestehenden Mietverträgen und den Angebotsmieten auf dem freien Markt. Zum andern machen gerade neu erstellte Objekte einen immer grösseren Anteil an den verfügbaren Wohnungen aus, die aufgrund der verbesserten Objektqualitäten oft deutlich teurer sind als vergleichbare Objekte früherer Baujahre.

Die unverändert starke Dynamik im Mietwohnungsbau dürfte dazu führen, dass die Mietpreise weiter unter Druck bleiben. Davon werden voraussichtlich insbesondere die klassischen 3- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen betroffen sein. Bei den Klein- und Grossraumwohnungen dagegen zeigt sich in vielen Gegenden noch immer ein Nachfrageüberhang.

**Wohneigentum:** Ausgelöst durch den Renditenanstieg auf den Kapitalmärkten haben sich die Finanzierungskosten für Wohneigentum in den letzten Monaten tendenziell erhöht. Vor allem die Zinssätze für neu abgeschlossene Hypotheken mit langen Laufzeiten sind seit ihren Tiefstständen im dritten Quartal 2016 bis Anfang dieses Jahres gestiegen. Durch dieses Plus werden zum Beispiel beim Abschluss einer zehnjährigen Festhypothek für die Finanzierung einer typischen Eigentumswohnung (Marktwert: 800 000 Franken) zusätzliche Zinsaufwände von durchschnittlich 1600 Franken pro Jahr benötigt. Hinzu kommt, dass heute durch den Preisanstieg von Wohneigentum während der letzten Jahre deutlich mehr Eigenmittel für dessen Erwerb einzubringen sind.

Trotz der leicht angestiegenen Hypothekarzinsen und der Zunahme der Eigenmittel ist das Interesse für Wohneigentum schweizweit nach wie vor gross. Weil in den vergangenen Quartalen die Neubauproduktion vielerorts weiter zurückgegangen ist, hat sich die Verfügbarkeit an zum Verkauf stehenden Objekten im 2017 um über 12 Prozent reduziert. Dies hat zu Preiszunahmen bei den gehandelten Objekten um 3.3 Prozent beim Stockwerkeigentum und um 4.0 Prozent bei den

Einfamilienhäusern geführt. Bei Letzteren war vor allem in den Regionen Ostschweiz und Genfersee eine erhebliche Preisdynamik zu erkennen.

Auch im laufenden Jahr ist nicht mit einer Bautätigkeit zu rechnen, die sich der regen Nachfrage anpasst. So wurden 2017 weniger Baubewilligungen für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser erteilt als im Schnitt der beiden Jahre davor. Und auch wenn einiges dafür spricht, dass sich die Finanzierungskosten in den nächsten Jahren erhöhen könnten, ist zu erwarten, dass die Nachfrage weiter intensiv bleibt. Es wird im laufenden Jahr von einem Preisanstieg sowohl bei den Eigentumswohnungen (0.1 Prozent) als auch bei den Einfamilienhäusern (1.4 Prozent) ausgegangen.

**Geschäftsflächen:** Angesichts der vielversprechenden Aussichten für die Schweizer Wirtschaft haben sich die Perspektiven für Eigentümer von Geschäftsflächen leicht verbessert. Weil die derzeitige Expansion des Bruttoinlandprodukts mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem breiteren Stellenwachstum führen wird, dürfte die Nachfrage nach Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen zusätzliche Impulse erhalten. Hinzu kommt, dass die sich aufhellende Konsumentenstimmung die Umsätze der Einzelhändler steigern und damit etwas Linderung in das angespannte Verkaufssegment bringen könnte.

Nichtsdestotrotz wird die Vermietung von Geschäftsflächen anspruchsvoll bleiben: Den Verkaufsflächenmärkten macht weiterhin der stetig wachsende Onlinehandel zu schaffen, der den Flächenbedarf im stationären Handel schmälert. Und im gewerblichen Sektor (Industrie- und Lagerflächen) wurden in den letzten Jahren aufgrund der zunehmenden Automatisierung und Auslagerung diverser Stellen ins Ausland kaum zusätzliche Flächen nachgefragt.

Etwas entspannter gestaltet sich die Lage im Büroflächensegment. Zwar ist die Auswahl an vermietbaren Büroflächen ist nach wie vor beachtlich, jedoch hat sie sich in den letzten drei Jahren relativ stabil entwickelt. Dass sich das Angebot trotz der anspruchsvollen Umstände nicht weiter ausgedehnt hat, dürfte daran liegen, dass zahlreiche Flächenanbieter die Bedürfnisse der Mieter erkannt und ihr Angebot speziell darauf ausgerichtet haben. Denn adäquat zur divergierenden Entwicklung in den verschiedenen Wirtschaftsbereichen wandeln sich auch die Tätigkeiten, die in den Bürogebäuden ausgeübt werden. Eine Vielzahl der inserierten Flächen ist bereits auf eine spezifische Nutzung ausgerichtet, die mit den sonst üblichen Bürotätigkeiten nicht mehr viel zu tun hat. Wüest Partner hat das entsprechende Angebot einer vertieften Analyse unterzogen.

**Baumarkt:** Im Geschäftsflächensegment wird seit dem letzten Jahr wieder mehr in den Neubau investiert. Das Vertrauen in eine positive Wirtschaftsentwicklung ist schon seit Längerem vorhanden, und die jüngsten Konjunkturimpulse verleihen dem Geschäftsflächenbau zusätzlichen Schub. Für das Jahr 2018 wird mit einem Wachstum der Neubauinvestitionen in diesem Segment von 3.4 Prozent gerechnet. Die Expansion könnte allerdings nur von kurzer Dauer sein, denn die Bewilligungszahlen waren zum Jahresende 2017 bereits wieder rückläufig.

Ungebremsst wird derzeit vor allem in den Bau von Mehrfamilienhäusern investiert. Und da in der zweiten Jahreshälfte 2017 das Volumen an entsprechenden Neubaubewilligungen wieder angestiegen ist, fällt die Prognose für 2018 heute positiver aus als noch im Oktober 2017: Die Investitionen dürften im laufenden Jahr um 0.3 Prozent höher liegen als im Vorjahr.

### **Weitere Fokusthemen**

Neben der aktuellen Markteinschätzung gibt das neue «Immo-Monitoring» auch Antworten auf Fragen, denen aus heutiger Sicht strategische Bedeutung zukommt.

- Raus aus den Häusern: Hohes Potenzial zur Nutzung der Gebäudehülle
- Die Gastronomie im Fokus
- Direktinvestitionen in Immobilien: Jährliche Preisanstiege sind geringer
- Exkurs: Den Wechselwirkungen von Transparenz und Volatilität auf der Spur

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Bleiben Sie am Puls mit der neusten Publikation und bestellen Sie gerade jetzt.

---

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

