

Immo-Monitoring 2019 | 1

Winter-Update



Inhaltsverzeichnis

Management Summary

- 4 Immobilienmarkt Schweiz
- 5 Umgang mit dem Bestand

Wirtschaftsumfeld und Baumarkt

Kapitel 1

- 8 Realwirtschaft
- 9 Zinsentwicklung
- 10 Anlagemarkt
- 11 Baumarkt

Immobilienmarkt

Kapitel 2

- 14 Mietwohnungen: Erst schwache Bremswirkung beim Neubau
- 16 Eigentumswohnungen: Kleinere Nachfrage bei grösserem Angebot
- 18 Einfamilienhäuser: Nachfrage treibt Preise in ländlichen Gebieten
- 20 Büroflächen: Beschäftigungsaufbau begünstigt Nachfrage
- 22 Verkaufsflächen: Strukturwandel setzt dem stationären Verkauf zu

Umgang mit dem Bestand:

Identifikation versteckter Potenziale

Kapitel 3

- 26 Was tun in Zeiten eines reifen Markts?
- 28 Erneuerung als Herausforderung
- 30 Erste Impulse im Umbaumarkt
- 32 Unterschiedliche Ausgangslagen

Quellenverzeichnis

Management Summary

Immobilienmarkt Schweiz

Nicht mehr ganz so schwungvoll wie im Vorjahr aber noch immer grundsätzlich erfreulich dürfte sich die Schweizer Wirtschaft im laufenden Jahr entwickeln: So wird für das Jahr 2019 ein reales Wachstum des Bruttoinlandprodukts von 1.6 Prozent erwartet. Die positive Wirtschaftslage spiegelt sich auch auf dem Arbeitsmarkt wider: Die Beschäftigung ist im Jahr 2018 um 1.4 Prozent angestiegen und dürfte auch im 2019 die Ein-Prozent-Marke knacken. Dennoch liegt das Wachstum des Privatkonsums unter dem langfristigen Durchschnitt. Die Gründe dafür sind bei der gedämpften Reallohnentwicklung und rückläufigen Zuwanderung zu finden.

Im 2019 dürften Reallohn und Privatkonsum im Zuge der jüngst gestiegenen Lohnabschlüsse zulegen. Zudem ist mit einer etwas tieferen Inflationsrate als im Vorjahr zu rechnen. Ein Grund dafür ist der Ölpreis, der bis Mitte Januar 2019 um 25 Prozent nachgegeben hat, nachdem er im Oktober 2018 ein Vierjahreshoch erreicht hatte. Vor dem Hintergrund einer wahrscheinlich weiterhin expansiven Geldpolitik und der moderaten Inflationsraten geht Wüest Partner auch für die kommenden Monate von sehr tiefen Zinsen aus.

Trends im Schweizer Immobilienmarkt:

– *Mietwohnungen:* Im Mietwohnungssegment besteht noch immer eine deutliche Überversorgung: Mitte 2018 stehen 59 000 Wohnungen leer. Dies wird den Druck auf die Mieten der inserierten Objekte aufrecht erhalten: Im vergangenen Jahr sind die Angebotsmieten um 2.1 Prozent gesunken und im laufenden Jahr dürfte ein weiterer Rückgang von 1.5 Prozent dazukommen. Dass angesichts der steigenden Wohnungsleerstände der Appetit der Immobilieninvestoren auf neue

Projektentwicklungen früher oder später nachlassen dürfte, zeigt sich je länger, je mehr in den vorlaufenden Baumarktindikatoren.

– *Wohneigentum:* Da die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gut und die Finanzierungsbedingungen noch immer attraktiv sind, haben sich viele Interessenten im 2018 ihren Traum vom Stockwerkeigentum erfüllt. Entsprechend ist die Zahl der Suchabonnements zuletzt etwas zurückgegangen und parallel hat sich die Inseratezahl erhöht: Im 4. Quartal 2018 waren 53 200 Objekte ausgeschrieben, was einen Anstieg von 12.5 Prozent bedeutet. Zudem haben die Angebotsanteile der Wohnungen in den unteren Preisklassen zugelegt, womit das Preisniveau der ausgeschrieben Objekte im letzten Jahr um 1.7 Prozent gesunken ist. Die Handänderungspreise sind mit einem Plus von 1.7 Prozent noch immer im Steigen begriffen, ebenso die Preise für Einfamilienhäuser.

– *Geschäftsflächen:* Da die Zahl der Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor noch immer steigt, dürfte die Nachfrage nach Büroflächen vorerst intakt bleiben. Zumindest in den Wachstumsregionen sollte die Absorption von Büroflächen den Druck auf die Mieten reduzieren – auch wenn auf der Angebotsseite durch die anziehende Neubautätigkeit im laufenden Jahr ein weiterer Flächenaufbau zu erwarten ist.

Das wirtschaftliche Umfeld präsentiert sich derzeit grösstenteils freundlich, dennoch hinterlässt der Strukturwandel im Detailhandel weiterhin seine Spuren, die auch auf dem Verkaufsflächenmarkt bemerkbar sind. Hoch bleiben dürften vor diesem Hintergrund die Vermietungsaufwände und der Druck auf die inserierten Mietpreise.

Umgang mit dem Bestand

Ein ausgeklügelter Umgang mit den bestehenden Immobilien wird für Eigentümer immer relevanter bei ihren Investitionsentscheiden. Denn angesichts der stagnierenden Nutzernachfrage dürften Anlagestrategien, die sich auf den Neubau von Wohn- und Geschäftsimmobiliën konzentrieren, seltener von Erfolg gekrönt sein. Eine Untersuchung zeigt, welche Bestandesstrategien in den Schweizer Gemeinden eines hohes Erfolgspotenzial haben.

Dass Erneuerungs- und Renovationsaktivitäten im Schweizer Bau- und Immobilienmarkt bereits auf dem Vormarsch sind, zeigt sich in den offiziellen Daten. So sind die ausgewiesenen jährlichen Umbauinvestitionen zwischen 2007 und 2016 um 36.5 Prozent gestiegen. In der gleichen Phase nahmen die jährlichen Neubausausgaben um 29.8 Prozent zu. Zwar ist das Neubausvolumen aktuell noch immer rund doppelt so hoch wie die baubewilligungspflichtigen Umbauinvestitionen, aber die Zahlen zeigen insbesondere im Segment der Mehrfamilienhäuser eine spürbare Umbaudynamik. Hier haben die entsprechenden jährlichen Investitionen gar um 65.9 Prozent zugenommen.

Im Umgang mit dem Bestand stehen den Immobilieneigentümern verschiedene Strategien offen. Sie reichen vom Verkauf und von der Fortführung über die Sanierung und Optimierung bis hin zur Umnutzung und zum Ersatzneubau. Mittels der getroffenen Massnahmen sollen die Einnahmen und mögliche Wertänderungen in einem stagnierenden Markt möglichst positiv beeinflusst werden.

Um den Potenzialen der verschiedenen Strategien beim Umgang mit dem Bestand auf den Grund

zu gehen, wurden ihre jeweiligen Marktfähigkeiten in den Schweizer Gemeinden genauer betrachtet. Im Fokus der Untersuchung stand die folgende Fragestellung: Welche Strategien sollten beim Umgang mit dem Bestand in einer Gemeinde geprüft werden? Basierend auf verschiedenen vorgängigen Analysen wurde davon ausgegangen, dass sich das grundsätzliche Potenzial anhand von 20 Dimensionen einschätzen lässt. Diese Dimensionen quantifizieren dabei die jeweiligen Nutzer-, Investoren- und Baumärkte sowie den Gebäudepark.

Die Analysen bringen zutage, dass der Gestaltungsspielraum in Gemeinden mit einer exzellenten oder sehr guten Makrolagenqualität grösser ist als in Gemeinden, die eher agrarisch geprägt und peripher gelegen sind. Dieser erwartungsgemässe Zusammenhang spricht einerseits für die Aussagekraft der gewählten Dimensionen. Andererseits zeigt sich, dass es auch in Gemeinden mit schlechteren Lagequalitäten durchaus valable Optionen gibt.

Gemäss der Untersuchung bietet sich in der Zürcher Agglomerationsgemeinde Regensdorf der grösste Handlungsspielraum beim Umgang mit dem Bestand. Auf den weiteren Plätzen folgen die Gemeinden Le Grand-Saconnex und Bernex im Kanton Genf sowie die Stadt Zürich. Aufgrund eines hohen Bevölkerungswachstums, tiefen Leerstandszahlen sowie einem mietpreislichen Handlungsspielraum bieten sich den Eigentümern in diesen Orten gute Chancen bei der Sanierung und der strukturellen Optimierung von Gebäuden sowie beim Ersatzneubau.