

MEDIENMITTEILUNG

Zürich/ Genf/ Bern/ Lugano, 2. August 2019

«Immo-Monitoring» 2019, Sommer-Update

- Weiter zunehmende Leerstände zu erwarten.
 - Wohneigentum: Angebot passt nicht immer zur Nachfrage.
 - Büroflächen: Gute Perspektiven dank Beschäftigungswachstum.
 - Weitere Anstrengungen bei der Raumplanung erforderlich
-

Heute wurde das Sommer-Update des «Immo-Monitorings» 2019 publiziert. Folgende Entwicklungen prägen derzeit den Schweizer Bau- und Immobilienmarkt.

Mietwohnungsmarkt: Im Mietwohnungssegment besteht noch immer eine deutliche Überversorgung. Dieses Jahr könnte der gesamte Leerstand um bis zu 9000 Wohneinheiten ansteigen – und deutlich über 80 Prozent davon dürften wiederum auf das Mietwohnungssegment entfallen.

Die grosse Auswahl an Mietwohnungen ist ein Grund dafür, dass die Mieten unter Druck bleiben. Von Mitte 2018 bis Mitte 2019 sind sie im Schweizer Durchschnitt um 1.5 Prozent gefallen. Dieses Umfeld mit tieferen Mieten und einem breiten Angebot an relativ günstigen Mietwohnungen trägt unter anderem dazu bei, dass derzeit besonders viele Kleinhaushalte gebildet werden: Die aktuellsten Zahlen aus dem Jahr 2017 zeigen, dass 49 Prozent aller neu gebildeten Haushalte Einpersonenhaushalte waren – ein Spitzenwert.

Wohneigentum: Das Interesse an Wohneigentum ist nach wie vor intakt, denn das Finanzierungsumfeld bleibt wegen der abermals gesunkenen Hypothekarzinsen attraktiv. Folgerichtig sind die Preise auch in den vergangenen zwölf Monaten gestiegen. Daneben hat sich aber auch die Zahl an inserierten Wohnungen und Einfamilienhäusern jüngst erhöht. Vor allem bei den Eigentumswohnungen zeigt sich, dass die Qualität der Objekte nicht in allen Fällen zu den von den Verkäufern geforderten Preisen passen und viele Wohnungen deshalb über längere Zeit im Angebot verbleiben.

Geschäftsflächen: Da die Zahl der Erwerbstätigen derzeit überdurchschnittlich stark ansteigt, dürfte die Nachfrage nach Büroflächen vorerst intakt bleiben. Wichtige Wachstumsimpulse kommen aus dem Gesundheitswesen und von diversen Unternehmensdienstleistern. Jüngst konnte auch die Finanzbranche wieder leicht expandieren. Und weil davon auszugehen ist, dass sich die zurzeit noch sehr rege Neubautätigkeit in den kommenden Jahren zurückbilden wird, dürfte sich dieses Segment solide entwickeln.

Auch wenn das wirtschaftliche Umfeld für stabile Rahmenbedingungen im hiesigen Detailhandel sorgt, bleibt das Umfeld für den stationären Einzelhandel sehr anspruchsvoll. Insbesondere im Bereich der Heimelektronik und der Bekleidung gewinnt der Onlinehandel ständig weitere Marktanteile, und das wirkt sich dämpfend auf die erzielbaren Flächenumsätze aus.

Der «breite» Fussabdruck der Raumplanung:

Seit gut fünf Jahren ist die erste Etappe der letzten Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) in Kraft. Bis zum 30. April 2019 hatten die Kantone Zeit, um ihre Gesetze und Richtpläne so anzupassen, dass sie dem neuen Recht entsprechen. 18 Kantone konnten innerhalb dieses Zeitraums ihre Regelungen adaptieren. Für die anderen 8 Kantone gilt nun ein Einzonungsstopp.

Grundsätzlich zeigt die Entwicklung der vergangenen fünf Jahre, dass die Kantone den Paradigmenwechsel hin zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Angriff genommen haben. Aber es bleibt noch viel zu tun. Denn um die wichtigsten Ziele der Raumplanung – eine Beschränkung der Ausdehnung der Siedlungsfläche und eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen – zu erreichen, ist eine konsequente Umsetzung notwendig. Der Raumplanung kommt darüber hinaus sowohl bei der Vermeidung von zu hohen Wohnleerständen als auch bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine entscheidende Rolle zu.

Eine wichtige Grundlage zur Evaluation der Raumplanungsziele stellt die Bauzonenstatistik dar. In der neusten Erhebung zeigt sich, dass die Nutzungsintensität der Bauzonen zwischen 2012 und 2017 gestiegen ist. Aktuell sind noch zwischen 11 und 17 Prozent aller Bauzonen unbebaut. Gemäss dem ARE bietet sich hier Platz für 1.0 bis 1.7 Millionen Personen, wenn diese Flächen mit der gleichen durchschnittlichen Dichte bebaut werden wie die schon bebauten Flächen. Damit wären die freien Bauzonen zwischen 2030 und 2040 komplett aufgebraucht. Gemäss dem Perspektivmodell von Wüest Partner könnte sich die Einwohnerzahl bis dahin nämlich um die genannten Werte erhöht haben.

Nach wie vor steht die Schweiz vor dem Problem, dass sich viele Bauzonen am falschen Ort befinden. Dass sich die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen in sehr vielen Fällen nicht dort befindet, wo auf unbebauten Bauzonen ein neues Angebot geschaffen werden kann, hinterlässt seine Spuren im hiesigen Immobilienmarkt. Die zeigt sich zuvorderst bei den regionalen Mietpreis- und Liquiditätsentwicklungen.

Der Beitrag setzt sich zudem mit der Problematik des Zeitpunkts der Mehrwertermittlung bei Ein-, Auf- und Umzonungen auseinander. Grundsätzlich sind nur Mehrwerte auszugleichen, die auf Planungen gemäss RPG zurückgehen, nicht jedoch marktbedingte Mehrwerte. Eine komplette Ausklammerung der marktbedingten Entwicklung ist jedoch problematisch.

Weitere Auskünfte erteilen:

Patrick Schnorf

Leiter Markt und Research, Partner
T +41 44 289 90 00
patrick.schnorf@wuestpartner.com

Robert Weinert

Leiter Immo-Monitoring, Director
T +41 44 289 91 73
robert.weinert@wuestpartner.com

