

Genf/Zürich/Bern, 19. April 2016

«Immo-Monitoring» 2016, Frühlingsausgabe

Aus der Vogelperspektive macht der Schweizer Wohnungsmarkt zurzeit einen robusten Eindruck; das zeigt sich vor allem an den relativ kleinen Preisbewegungen im Miet- und Wohneigentumssegment. Der soliden Nachfrage nach Wohnungen steht inzwischen ein grosses Angebot gegenüber. Zwar sind dadurch die Leerstandsrisiken gestiegen, aber Immobilienanlagen bleiben dennoch beliebt, was auch den Baumarkt im 2016 aufs Neue belebt. Der Geschäftsflächenmarkt steht dagegen stark unter Druck.

Mietwohnungsmarkt: Mieten steigen nicht mehr

Die erwartete Mietpreisstagnation bei den ausgeschriebenen Mietwohnungen ist eingetroffen. Im vierten Quartal 2015 zeigte sich im Vergleich zum Vorjahresquartal ein Nullwachstum. Zu dieser gesamtschweizerischen Entwicklung trugen insbesondere die Mietpreistrückgänge in den Mieterhochburgen Zürich und Genfersee bei. Auch in den kommenden Quartalen dürften die Preise nur noch in wenigen Regionen steigen, denn das Angebot ist in den ersten Monaten des Jahres 2016 nochmals gewachsen. Der Hauptgrund für diese Wende ist die intensive Produktion von neuen Mietwohnungen in der jüngsten Vergangenheit. Damit konnte nicht nur der Nachfrageüberhang aus den vorangegangenen Jahren abgebaut werden, sondern es lässt sich nun auch die zusätzliche Nachfrage mehr als befriedigen. Bis Ende des laufenden Jahres wird mit einem leichten Mietpreistrückgang von minus 0.3 Prozent gerechnet.

Wohneigentum: Starke Performance

Dass die mittleren Schweizer Preise für angebotene Eigentumswohnungen im letzten Jahr nochmals um 1.6 Prozent gestiegen sind, kann als Überraschung bezeichnet werden. Zwar liegt dieser Wert klar unter den Wachstumsraten der vergangenen Jahre, aber abgesehen vom Genferseegebiet sowie vom Kanton Wallis waren die Preistrends in der ganzen Schweiz positiv, und das Angebot wurde bemerkenswert gut absorbiert. Die Nachfrage konzentriert sich als Folge der inzwischen sehr hohen Preisniveaus auf Eigentumswohnungen im einfachen und mittleren Segment.

Bei keiner anderen Nutzung des Immobilienmarktes steigen die Preise so stark wie bei den Einfamilienhäusern. Dies ist auf die markant reduzierte Neubautätigkeit zurückzuführen: Die Zahl der jährlich eingereichten Baugesuche hat zwischen 2005 und 2015 um 43 Prozent abgenommen. Das Angebot an Einfamilienhäusern umfasst grösstenteils Bestandesobjekte. Die Angebotsmengen in den Einzugsgebieten der grösseren Städte bleiben gering. Diese Entwicklung, die zu einer zunehmenden Angebotsknappheit der Einfamilienhäuser führt und damit die Preise nach oben treibt, macht den nachfragedämpfenden Effekt der hohen Preise und regulatorischen Verschärfungen mehr als wett.

Partner:
Martin Hofer
Marcel Scherrer
Andreas Ammann
Marco Feusi
Andreas Bleisch
Jan Bärthel
Nabil Aziz
Patrick Schnorf
Mario Grubenmann
Patrik Schmid
Gino Fiorentin
Stefan Meier
Hervé Froidevaux
Ronny Haase
Pascal Marazzi-de Lima
Andreas Keller
Karsten Jungk

Geschäftsflächen: Mehrfache Belastung

Nicht nur das stark verlangsamte Beschäftigungswachstum sondern auch strukturelle Veränderungen bringen Eigentümer von Büro-, Verkaufs- und Industrieflächen immer mehr in Bedrängnis. So konzentriert sich das verbliebene Wachstum immer stärker auf staatsnahe Betriebe und löst nur teilweise eine Nachfrage auf dem Markt der frei vermieteten Geschäftsflächen aus. Digitalisierungs- und Automatisierungsanstrengungen dämpfen den Bedarf zusätzlich und verändern darüber hinaus die Anforderungen an die Flächen. Auf dem liquiden und von verhaltener Nachfrage gezeichneten Büroflächenmarkt bleibt die Vermietung anspruchsvoll. Prospektiv ist mit einer Fortsetzung der Preisnachteile zu rechnen.

Die Angebotsausdehnung bei den Verkaufsflächen verdeutlicht die grossen strukturellen Herausforderungen im Detailhandel. So sind in den letzten Jahren die mittleren Angebotsmieten in allen Grossstädten deutlich gesunken. Allerdings unterscheiden sich die Teilssegmente im Detailhandel weiterhin stark. Die Spitzenmieten in den Grossstädten haben – abgesehen von Zürich – zwar nachgegeben, doch beste Passantenlagen sind weiterhin gesucht und können sich Mietpreissenkungen vielfach entziehen.

Weitere Fokusthemen

Neben der aktuellen Markteinschätzung gibt das neue «Immo-Monitoring» auch Antworten auf Fragen, denen aus heutiger Sicht strategische Bedeutung zukommt. Die Frühlingsausgabe beinhaltet tiefgründige Analysen zum Schweizer Bau- und Immobilienmarkt, unter anderem zu folgenden Schwerpunkten:

- Sharing Economy: Unerwartete Dimensionen im Schweizer Immobilienmarkt
- Erreichbarkeit: Neue Mobilität verändert die Immobilienwelt
- Künftige Beschäftigungsentwicklung: Welche Regionen werden profitieren?
- Direkte und indirekte Immobilienanlagen
- Regionenporträt: Bern
- Baumarkt (inklusive Prognosen)

Weitere Auskünfte erteilen:

Robert Weinert
Markt und Research, Leiter Immo-Monitoring
Telefon: 044 289 91 73
E-Mail: robert.weinert@wuestundpartner.com

Patrick Schnorf
Partner, Leiter Markt und Research
Telefon: 044 289 90 00
E-Mail: patrick.schnorf@wuestundpartner.com

Immo-Monitoring
2016 | 2 Frühlingsausgabe



Wüest & Partner