

## BREXIT: Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt

**Zürich, 24. Juni 2016: Der Entscheid des britischen Volkes, aus der Europäischen Union auszutreten, hat auch für die Schweiz wirtschaftliche und politische Konsequenzen. Auf dem Schweizer Immobilienmarkt sind spürbare Auswirkungen zu erwarten, jedoch keine grundlegenden Verwerfungen. Die aktuelle Entwicklung dürfte zur weiteren Stärkung des Interesses an Immobilienanlagen führen. Gleichzeitig ist eine abgeschwächte Nachfrage auf dem Nutzermarkt zu erwarten. Diese nochmals zunehmende Diskrepanz zwischen hohem Investoreninteresse und nachlassenden Nachfrageimpulsen dürfte die Risiken im Immobilienmarkt verschärfen.**

### **Vorläufige Stärkung von Immobilienanlagen, aber auch steigende Risiken**

Unmittelbar nach Veröffentlichung der ersten Resultate zeigte sich eine spürbare Verunsicherung an den Aktien- und Devisenmärkten. Die Performance einzelner kotierter Immobilienfonds war hingegen leicht positiv. Damit zeigt sich erneut: In unsicheren Zeiten gewinnen Immobilienanlagen an relativer Bedeutung bei den Investoren. Auch in den kommenden Monaten dürften Immobilien aufgrund ihres Rufs als «Safe Haven» begehrt bleiben.

Die Verunsicherung durch den BREXIT-Entscheid dürfte die Nachfrage nach Schweizer Franken weiter ansteigen lassen. Es ist davon auszugehen, dass die Schweizerische Nationalbank diesem Aufwertungsdruck mit den bereits heute eingesetzten Instrumenten – u.a. aktive Interventionen am Devisenmarkt, Bekräftigung der Negativzinsen – entgegenwirken wird. Dieses Umfeld stärkt die bereits heute hohe Zahlungsbereitschaft für Immobilienanlagen weiter.

### **Verstärkte Mietpreisrückgänge möglich**

Der gegenwärtige leichte Aufschwung der Schweizer Wirtschaft dürfte – zumindest kurzfristig – einen neuen Dämpfer erleiden. Der wiederum stärker werdende Franken sowie ausbleibende Impulse aus Grossbritannien und Deutschland (Grossbritannien ist ein bedeutender Importeur von deutschen Exportgütern) lassen einen erhöhten Druck auf das hiesige Wirtschaftswachstum erwarten. In der Folge ist davon auszugehen, dass weniger neue Stellen geschaffen werden – ein Trend, der sich bereits vor dem BREXIT-Entscheid zeigte. Rückläufige Zuwanderungszahlen sind wahrscheinlich.

Der wirtschaftliche Dämpfer dürfte sich auf den Schweizer Geschäftsflächenmarkt (Büro-, Verkauf- und Gewerbeliegenschaften) negativ auswirken und die bereits beobachteten Mietpreisrückgänge akzentuieren. Für den Mietwohnungsmarkt bedeutet die erwartete wirtschaftliche Belastung eine sich weiter abschwächende Zusatznachfrage nach neuen Mietwohnungen. Dadurch könnten die Mietpreise bei den inserierten Wohnungen (Angebotsmieten) weiter

---

#### 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

unter Druck geraten. An peripheren Lagen – abseits der grossen Arbeitszentren – könnten damit nochmals erhöhte Leerstandsrisiken einhergehen.

### **Beruhigung der Preisdynamik bei Wohneigentum hält tendenziell an**

Beim Wohneigentum ist eine anhaltende Beruhigung der Preisdynamik zu erwarten. Zwar dürfte der Glaube an ein anhaltendes Tiefzinsumfeld die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum stärken. Jedoch wird dieser Trend durch die potenziell ungünstige Einkommensentwicklung gedämpft.

### **Ausblick**

Die Auswirkungen des BREXIT-Entscheids hängen von geldpolitischen Entscheidungen und realwirtschaftlichen Veränderungen aber auch von der zukünftigen Ausgestaltung der Handels- und Migrationspolitik ab. Im Vordergrund stehen die Vertragsverhandlungen zwischen Grossbritannien und der EU sowie mögliche Austritte weiterer Länder aus der Europäischen Union. Für den Schweizer Immobilienmarkt wird unter anderem die davon beeinflusste Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative relevant sein.

Wüest & Partner, 24. Juni 2016 – 14:00 Uhr

---

#### Weitere Auskünfte

Robert Weinert  
Leiter Immo-Monitoring, Medien und Kommunikation  
Tel. 044 289 90 24 - Mobile 078 673 35 41

Patrick Schnorf  
Markt und Research, Partner bei Wüest & Partner  
Tel. 044 289 90 00

Jörg Schläpfer  
Markt und Research, Leiter Makroökonomie  
Tel. 044 289 90 34