

MEDIENMITTEILUNG

Zürich/ Genf/ Bern/ Lugano, 9. April 2019

«Immo-Monitoring» 2019, Frühlingsausgabe

- Die Grosszentren schaffen mehr Wohnraum.
 - Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt lebhaft.
 - Dreimal so viele Coworking Spaces im Vergleich zu 2016.
 - Mehr als 53 000 Wohneinheiten im laufenden Jahr erwartet.
-

Mietwohnungsmarkt: Die Schweiz blickt auf einen Wohnungsmarkt, dessen Stabilität in den letzten Jahren gelitten hat. Und trotz des bereits sehr hohen Leerstands-niveaus mit landesweit 72 300 Einheiten wird der Neubau nun nochmals vorangetrieben. Dies einerseits von privaten und institutionellen Anlegern, für die sich immer weniger Anlagealternativen bieten. Andererseits verantworten viele politische Bestrebungen und regulatorische Änderungen die weitere Angebotsausdehnung. Insbesondere im Bereich des preisgünstigen Wohnens dürfte die öffentliche Hand in Zukunft eine noch aktivere Rolle einnehmen. Deren Anstrengungen entfalten ihre Wirkung somit jedoch just in einer Zeit, in der das Bevölkerungswachstum nachgelassen hat und sich das Wohnungsangebot auf bereits hohem Niveau befindet.

Da die Zeichen nicht nur kurz-, sondern auch mittelfristig auf eine weitere Ausdehnung der neuen Wohnungen hindeuten, bleibt zu hoffen, dass auch die Zahl der sich jährlich bildenden zusätzlichen Haushalte wieder stärker zunimmt. Zwei Tendenzen nähren diese Hoffnung teilweise: Erstens bilden sich im Fahrwasser der günstiger werdenden Mietwohnungen und der grösseren Wohnungsauswahl aktuell überdurchschnittlich viele kleine Haushalte. Zweitens gilt der Arbeitsmarkt in der Schweiz als ausgetrocknet. Da viele Unternehmen einen Stellenaufbau anstreben, dürften zunehmend Fachkräfte im Ausland gesucht werden müssen. Dies könnte für neue Impulse im Wohnungsmarkt sorgen. Aufgrund der nach wie vor intensiven Neubautätigkeit wird das Angebot bezugsbereiter Mietwohnungen voraussichtlich auch in diesem Jahr stark zulegen. Und die zu erwartende Anzahl neu gebildeter Haushalte wird noch zu gering sein, um das Angebot zu absorbieren. Entsprechend müssten die Mietpreise weiter sinken – Wüest Partner rechnet mit einem Mietpreisrückgang von 1.9 Prozent im 2019 –, und die Leerstände dürften nochmals wesentlich anwachsen.

Wohneigentum: Im Verlauf des letzten Jahres sind die Finanzierungskosten für Wohneigentum wieder spürbar gesunken, und das hat sich Anfang 2019 fortgesetzt. Gemäss SNB kosteten zehnjährige Hypotheken im Januar 2019 satte 18 Basispunkte weniger als im Januar 2018 und wurden im Durchschnitt aller Schweizer Banken zu 1.58 Prozent verzinst. Und weil vorerst keine Zinserhöhungen seitens der Zentralbanken erwartet werden und die aktuelle Risikoscheu der Anleger ebenfalls für ein nach wie vor tiefes Zinsumfeld spricht, dürfte die Finanzierungsseite die Nachfrage nach Wohneigentum weiterhin stark stützen.

Neben dem attraktiven Finanzierungsumfeld stützt auch das sinkende Preisniveau bei den ausgeschriebenen Inseraten das Interesse an Stockwerkeigentum. So haben sich im letzten Jahr die mittleren Angebotspreise von Schweizer Eigentumswohnungen um 1.7 Prozent reduziert, weil das Angebot in den unteren Preisklassen überdurchschnittlich stark zugenommen hat. Im laufenden Jahr ist mit einer ähnlichen Entwicklung zu rechnen: Die Nachfrage dürfte anhalten, weil mehr Objekte mit erschwinglichen Preisen ausgeschrieben sind. Von einer substanziellen Erweiterung des Angebots ist wegen der unterdessen nur noch moderaten Neubautätigkeit nicht auszugehen. Je länger, je mehr erhöht das knappe Angebot an Einfamilienhäusern die Zahlungsbereitschaft für die inserierten Objekte. Und umgekehrt treiben die massiv gestiegenen Preise an den zentralen Lagen die Interessenten immer weiter in peripherer gelegene Gebiete, da hier mitunter noch erschwinglichere Angebote anzutreffen sind. Für den Traum vom Einfamilienhaus werden daher häufiger auch grössere Pendlerdistanzen in Kauf genommen. Wüest Partner rechnet im 2019 mit einem Preisanstieg von 1.0 Prozent bei Einfamilienhäusern.

Geschäftsflächen: Das Segment der Coworking Spaces entwickelt sich in der Schweiz derzeit sehr dynamisch, denn die Nachfrage nach flexiblen Arbeitsplätzen ist nicht nur aufgrund der zuletzt regen Gründungsaktivität hoch. Auch im Zuge der sich stetig wandelnden Arbeitswelten und mit der zunehmenden Bedeutung des mobilen Arbeitens dürfte der Bedarf an temporär nutzbaren Büroflächen anhalten. Das investorensseitige Interesse an diesem Marktsegment wächst ebenfalls stetig, und entsprechend gezielt schreitet der Ausbau des Angebots voran. Denn während die Entwicklung von Coworking Spaces ursprünglich vor allem bei Zwischennutzungen und im Zusammenhang mit dem Management leerstehender Büroflächen interessant war, sind diese heute zum Teil ein fester Bestandteil der Büroaumentwicklung.

Aus der Vogelperspektive präsentiert sich der Schweizer Büroflächenmarkt robust. Trotz der zuletzt wieder verstärkten Neubauaktivitäten verharrte das verfügbare Angebot 2018 auf dem Niveau des Vorjahres. Dies ist vorwiegend auf das kräftige Beschäftigungswachstum im letzten Jahr zurückzuführen, das für zusätzliche Impulse bei der Büroflächennachfrage sorgte. In einigen Regionen der Schweiz bleibt die Vermarktung von Büroflächen dennoch anspruchsvoll. Denn während die Grosszentren von einem Rückgang der Flächenkapazitäten geprägt sind, dehnt sich das Angebot in deren Agglomerationen weiter aus. Die wichtigsten Treiber für den Detailhandel – die Konsumentenstimmung, die Löhne und der Arbeitsmarkt – entwickeln sich zwar vorteilhaft. Dennoch besteht bezüglich der Mietpreise, die sich derzeit auf dem Verkaufsflächenmarkt erzielen lassen, kaum Aufwärtspotenzial. Während auch in diesem Jahr zahlreiche neue Flächen auf den Markt kommen dürften, setzt sich die Verdrängung stationärer Detaillisten fort.

Baumarkt: Mit Blick auf die eingereichten Baugesuche und die erteilten Baubewilligungen ist anzunehmen, dass die Bauausgaben im 2019 nochmals leicht ansteigen werden. Beim Neubau ist ein nomineller Investitionsschub von 0.7 Prozent zu erwarten, und beim Umbau kann mit einem Wachstum von 0.5 Prozent gerechnet werden. Die treibende Kraft hinter der regen Wohnbautätigkeit sind und bleiben die hohen Investitionen in den Bau von Mehrfamilienhäusern. Mehr als 45 Prozent aller Neu- und Umbauausgaben kommen mittlerweile diesem Bereich zugute; um die Jahrtausendwende lag deren Anteil noch bei 29.3 Prozent. Die Bauausgaben für Mehrfamilienhäuser werden sich auch mittelfristig auf dem aktuell hohen Level einpendeln,

denn das Anlageumfeld dieses Segments verleiht ihm weiterhin eine relativ starke Attraktivität.

Immer weniger zum Bau neuer Wohneinheiten trägt das Segment der Einfamilienhäuser bei. Der Rückgang setzte hier vor 13 Jahren ein und hält weiter an. Im Gegensatz zum Neubau dürften aber die Umbau- und Renovationstätigkeiten bei den Einfamilienhäusern zunehmen. Nach dem Kommissionsentscheid des Ständerats wird deutlich, dass ein Systemwechsel bei der Besteuerung des Wohneigentums (Eigenmietwert) den Wegfall der Abzugsmöglichkeiten für Unterhaltsarbeiten mit sich bringt. Entsprechend sind einige Wohneigentümer bereit, ihre angedachten Unterhaltsarbeiten früher umzusetzen oder sie gar auszuweiten. Beim Neubau von Geschäftsflächen wird im Jahr 2019 ein Anstieg der Investitionen um 2.3 Prozent erwartet. Dieser wird mit aller Wahrscheinlichkeit leicht höher ausfallen als noch im Vorjahr und könnte auch mittelfristig anhalten. Denn angesichts der vielen erneut erfreulichen Geschäftsabschlüsse im 2018 werden einige Firmen bereit sein, in den Ausbau ihrer Liegenschaften zu investieren.

Weitere Fokusthemen

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

- Die Hotellerie zwischen Erfolg und Wettbewerbsdruck
- Der Immobilienmarkt der Grande Nation
- Exkurs: Der britische Immobilienmarkt im Lichte des Brexits

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 00
patrick.schnorf@wuestpartner.com

