

# MEDIENMITTEILUNG

Zürich/ Genf/ Bern/ Lugano, 1. Februar 2018

## «Immo-Monitoring» 2018, Winter-Update

In der Schweizer Wirtschaft herrscht aktuell grosse Zuversicht, liegt doch ein reales Wachstum des Bruttoinlandprodukts von mindestens zwei Prozent im Bereich des Möglichen. Die Stimmung hellt sich auch in wechselkurssensitiven und beschäftigungsstarken Wirtschaftszweigen auf, die unter der Frankenaufwertung im Nachgang der Finanzkrise besonders gelitten haben.

Diese positive Entwicklung dürfte die Nachfrage nach zusätzlichen Geschäfts- und Wohnflächen intensivieren. Denn zum einen wird im laufenden Jahr ein Anstieg der Beschäftigung von rund einem Prozent erwartet, was sich zum anderen auch auf das Bevölkerungswachstum auswirken könnte, da ein florierender Jobmarkt oft als Magnet für internationale Zuwanderer wirkt. Es ist damit zu rechnen, dass die Schweizer Bevölkerungszahl 2018 stärker steigt als 2017 und ein Wachstum von knapp einem Prozent erzielt.

### **Aktuelle Trends im Schweizer Immobilienmarkt:**

**Mietwohnungen:** Seit ihrem Höchststand im zweiten Quartal 2015 sind die Mieten der inserierten Objekte (Angebotsmieten) schweizweit um 3.3 Prozent gesunken. Diese Abwärtsbewegung dürfte sich – trotz erhöhter Leerstände und einer weiterhin regen Neubautätigkeit – nicht zusätzlich beschleunigen. Denn einerseits könnte ein wieder erstarktes Bevölkerungswachstum im Zuge des Wirtschaftsbooms zu einer erhöhten Wohnungsnachfrage führen. Andererseits dürften auch eine steigende Kaufkraft und eine verbesserte Konsumentenstimmung Nachfrageimpulse auslösen.

**Wohneigentum:** Das Interesse an Wohneigentum ist weiterhin gross, während die Verfügbarkeit von Kaufobjekten nochmals abgenommen hat: Das Angebot an kaufbaren Eigentumswohnungen hat sich letztes Jahr um über 12 Prozent reduziert. Im Segment der Einfamilienhäuser werden derzeit pro Quartal lediglich 3.0 Prozent aller Objekte in der Schweiz angeboten – so wenig wie seit 2006 nicht mehr. Dies hat zu Preisanstiegen bei den gehandelten Objekten in Höhe von 3.3 Prozent beim Stockwerkeigentum und in Höhe von 4.0 Prozent bei den Einfamilienhäusern geführt. Auch in den kommenden Monaten dürften die Preise für Wohneigentum weiter nach oben klettern.

**Büroflächen:** Wüest Partner erwartet, dass die Neubauinvestitionen in Geschäftsflächen gegenüber dem Vorjahr um 4.0 Prozent ansteigen werden. Während eine Absorption dieser Flächen in vielen Grosszentren wahrscheinlich ist, dürfte die Vermarktung in den Agglomerationsgemeinden schwerer fallen. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass sich die durchschnittlichen Mietpreise für Büroflächen aufgrund der nachfrageseitigen Trends stabil entwickeln.

**Verkaufsflächen:** Die Tatsache, dass sich ein Wirtschaftsaufschwung anbahnt und mit ihm die privaten Konsumausgaben anwachsen, lässt die Detaillisten für das kommende Jahr einen Anstieg der Verkaufserlöse erhoffen. Doch auch wenn der Umsatzrückgang pro Quadratmeter Verkaufsfläche nun etwas gebremst werden sollte, stehen die Mieten für Verkaufsflächen weiterhin unter Druck.

#### **Die Tourismuskommunen im Wandel:**

Seit nunmehr fünf Jahren ist der Zweitwohnungsbau in den meisten Tourismuskommunen der Schweiz verboten. Nun zeichnet sich ab, in welche Richtung sich der Markt für Zweitwohnungen in naher und ferner Zukunft bewegen dürfte. Sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite findet ein struktureller Wandel statt, der die Immobilienmärkte in den Tourismuskommunen nachhaltig beeinflussen wird. Eine nähere Betrachtung der aktuellen Ausgangslage bringt unter anderem folgende Erkenntnisse ans Licht:

- Die Preise für die klassischen Zweitwohnungen (ohne Nutzungseinschränkung) sind seit Annahme der Volksinitiative in den Tourismuskommunen gestiegen, jedoch mit unterdurchschnittlicher Dynamik. In Zukunft sind weitere Wertsteigerungen realistisch, sie haben aber klare Grenzen.
- Die Bautätigkeit in den Tourismuskommunen hat sich zunehmend in das Segment der hybriden Zweitwohnungen (touristisch bewirtschaftete Objekte) verlagert. Künftig dürfte dieses Segment weiter an Bedeutung gewinnen und eine attraktive Alternative zu den klassischen Zweitwohnungen sein. Es kann erwartet werden, dass die Nachfrage nach solchen Objekten wachsen wird.
- Auch auf den Mietwohnungsmarkt wirkt sich der Baustopp für klassische Zweitwohnungen aus. Zwar liegen die Mietpreise in den Tourismuskommunen noch immer um bis zu 34 Prozent über dem Schweizer Mittel – wozu auch die Nachfrage der Dauermieter von Zweitdomizilen beigetragen hat. Jedoch sind sie im Zuge einer leicht erhöhten Neubautätigkeit und eines nur gemächlichen Bevölkerungswachstums stark gesunken.

---

Weitere Auskünfte:

**Robert Weinert**

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

**Ronny Haase**

Verwaltungsrat, Partner  
T +41 44 289 90 00  
ronny.haase@wuestpartner.com

