

MEDIENMITTEILUNG

Bern/ Zürich/ Genf/ Lugano, 28. Januar 2020

«Immo-Monitoring» 2020, Winter-Update

-
- Mietwohnungen: Das Angebot nimmt weniger stark zu
 - Wohneigentum: Verlangsamung des Preiswachstums
 - Büroflächen: Viele angebotene Flächen an falscher Lage
 - Nachhaltigkeit von Sanierungen: Wer sind die Gewinner?
-

Mietwohnungsmarkt: Der Trend zu sinkenden Mieten der ausgeschriebenen Wohnungen hält an. Durchschnittlich 0.9 Prozent betrug die Reduktion schweizweit, und so blicken wir hierzulande mittlerweile auf eine fast fünfjährige Periode mit Mietpreisrückgängen zurück. Das ausgeschriebene Mietwohnungsangebot ist weiterhin gross, weshalb die Mietpreise unter Druck bleiben dürften. Aktuell zeigt sich aber auch, dass sich Angebotsausdehnung stark verlangsamt hat. Dies ist einerseits darauf zurückzuführen, dass die Neubautätigkeit nachlässt. Andererseits haben sich jüngst besonders viele Single-Haushalte gebildet und die Nachfrage nach Wohnungen angekurbelt.

Auch die Mieter mit bestehenden Mietverträgen dürften im 2020 in den Genuss tieferer Mieten kommen. So wird der Referenzzinssatz voraussichtlich in den kommenden Monaten nach unten angepasst werden, woraus ein Senkungsanspruch von 2.91 Prozent resultiert.

Wohneigentum: Die Preise der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stiegen in der zweiten Jahreshälfte 2019 weniger steil an, nachdem sie sich im ersten Halbjahr noch deutlich schwungvoller entwickelt hatten. Für 2020 ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Wohneigentum aufgrund der tiefen Hypothekarzinsen intakt bleiben wird, was zu Preisanstiegen führen dürfte. Ein so starkes Preiswachstum wie in den Jahren 2017 und 2018 ist aber unwahrscheinlich, da die Zahl an Nachfragern, für die Wohneigentum aufgrund der strengen Tragbarkeitsregeln finanzierbar ist, weiter geschrumpft ist.

Geschäftsflächen: Grundsätzlich steht der zusätzlichen Nachfrage nach Büroflächen weiterhin ein umfangreiches Gesamtflächenangebot gegenüber. Vor allem in den Agglomerationsgemeinden der Grossstädte hat das Angebot zugelegt. Ganz anders sieht die Situation in den Grosszentren selbst aus. Hier hat das Angebotsvolumen gegenüber den Jahren 2014 bis 2018 um 13.6 Prozent eingebüsst. Vor allem in den Städten Zürich, Bern, Basel und Lausanne ist das Angebot gegenwärtig knapp.

Der anhaltende Strukturwandel drückt immer stärker auf die Mietpreise der Verkaufsflächen. Selbst an den Toplagen der Schweizer Grosszentren haben sich die Spitzenmieten in den letzten Quartalen mehrheitlich nach unten entwickelt, sofern hier die Korrektur nicht schon früher stattgefunden hat. Es wird erwartet, dass sich das Angebot wegen der höheren Fluktuation bei den Mietern schweizweit noch stärker ausdehnen wird, wodurch die Mietpreise kontinuierlich sinken dürften.

Nachhaltigkeit von Sanierungen: Der Schweizer Gebäudepark verursacht zurzeit Emissionen im Umfang von 12.6 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten. Damit ist er für 26.7 Prozent der CO₂-Emissionen hierzulande verantwortlich. Dieser Anteil wäre noch deutlich höher, wenn nicht schon in den letzten Jahren eine Entkoppelung von Vergrößerung des Gebäudeparks auf der einen Seite und CO₂-Ausstoss auf der anderen gelungen wäre. Der Bundesrat hat nun das Ziel festgesetzt, den CO₂-Ausstoss bis ins Jahr 2050 auf null zu senken. Wüest Partner hat untersucht, ob dieses Ziel für den Gebäudepark realistisch ist und welche Massnahmen dafür notwendig werden.

Klimafreundliches Wohnen beginnt bereits bei der Standortwahl, denn eine Liegenschaft beeinflusst das Klima indirekt über den Grad seiner Erreichbarkeit. Entscheidend für den individuellen CO₂-Ausstoss ist zudem die Objektgrösse: Je grösser die Wohnung oder das Haus, desto höher ist in der Regel der Ausstoss. In der Schweiz bewohnt eine Person im Schnitt 46 Quadratmeter, Tendenz steigend. Massgeblich für umweltschonendes Wohnen sind darüber hinaus auch die Qualitäten einer Immobilie, darunter insbesondere der Zustand der Fassade und des Dachs sowie die Art der Wärmeerzeugung. Gerade hier bieten sich Eigentümern Möglichkeiten, die Klimaverträglichkeit der Liegenschaft durch Sanierungsinvestitionen zu verbessern. Basierend auf einem Modell, das die üblichen Lebenszyklen von Gebäudehülle und Wärmeerzeuger berücksichtigt, wurden die jährlichen Neu- und Umbauaktivitäten der nächsten Jahre simuliert. Davon ausgehend liess sich der zu erwartende jährliche CO₂-Ausstoss für den Gebäudepark berechnen. Die Ergebnisse zeigen, dass trotz eines markanten Rückgangs der Emissionen das Ziel eines klimaneutralen Gebäudeparks bis 2050 nicht erreicht werden kann, wenn nach den heute gängigen Investitionszyklen in den Bestand investiert wird – in diesem Fall würde der Schweizer Gebäudepark gemäss Modellsimulation noch immer 18.6 Prozent des ursprünglichen Ausstosses im Jahr 1990 produzieren. Sowohl die Eigentümer als auch die Politik müssten im Vergleich zu ihrem Engagement in der Vergangenheit zusätzliche Anstrengungen unternehmen, um das Klimaziel zu erreichen.

Anhand eines Pilotprojekts wurde zudem analysiert, ob bei energetischen Sanierungen neben der Umwelt auch die Mieter und Eigentümer von Liegenschaften zu den Nutzniessern gehören. Die Ergebnisse lassen den Schluss zu, dass bei zahlreichen Liegenschaften eine Sanierung tatsächlich zu drei Gewinnern führen kann: Umwelt, Nutzer und Eigentümer. Auch wenn sich die Ergebnisse nicht vollständig auf den Gesamtmarkt übertragen lassen, liefern die Untersuchungen einige hilfreiche Grundlagen für die Entscheidung, wie der Beitrag des Gebäudeparks zur Erreichung der Klimaziele besonders effizient erfolgen kann. In den Vordergrund rücken dabei ältere Wohnliegenschaften mit hohen Nebenkosten. Diese Liegenschaften befinden sich oft in strukturschwachen Regionen, in denen unterdurchschnittlich oft saniert wurde und ein entsprechend hoher Treibhausgasausstoss erfolgt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Bleiben Sie am Puls mit der neusten Publikation und bestellen Sie gerade [jetzt](#).

Weitere Auskünfte erteilen:

Alain Chaney

Geschäftsführer Wüest Partner Bern, Partner
T +41 31 300 73 02, alain.chaney@wuestpartner.com

Robert Weinert

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

