

# MEDIENMITTEILUNG

Wüest & Partner AG  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
CH-8001 Zürich  
Tel. +41 44 289 90 00  
Fax +41 44 289 90 01  
www.wuestundpartner.com

Zürich, 29. Juli 2016

## Ausblick auf die fünf wichtigsten Segmente

Kommunikation  
Robert Weinert  
Tel. +41 44 289 91 73  
Fax +41 44 289 90 01  
robert.weinert@  
wuestundpartner.com

Auch wenn Teile der Schweizer Wirtschaft vom Paukenschlag des Frühsommers – dem britischen Entscheid, aus der EU auszutreten – negativ betroffen sein werden, dürften die kurzfristigen Effekte auf die Schweizer Gesamtwirtschaft eher gering ausfallen. Für das laufende Jahr geht Wüest & Partner weiterhin von einem rund einprozentigen BIP-Wachstum aus. Doch trotz der stabilen wirtschaftlichen Entwicklung bleiben die Impulse bei der Beschäftigungsentwicklung aus. In der Folge hat sich auch das Bevölkerungswachstum entschleunigt. Dieses veränderte Umfeld dürfte die spürbaren Mietpreisrückgänge bei den Geschäftsflächen akzentuieren und zu einer abgeschwächten Zusatznachfrage nach neuen Mietwohnungen führen. Folgende Trends prägen den Schweizer Immobilienmarkt:

- **Mietwohnungen:** Selten war das Volumen in den Baubewilligungen für neue Mietwohnungen so hoch wie zwischen Juli 2015 und Juni 2016. Die rege Marktversorgung mit Neubauwohnungen dürfte deshalb in den nächsten Quartalen anhalten. Bereits in den letzten zwölf Monaten hat sich die Zahl der inserierten Mietwohnungen um 26 Prozent erhöht und liegt nun bei 158 000 Einheiten. Eine ähnlich hohe Anzahl wurde letztmalig im Jahr 1997 registriert. Diese Entwicklung lässt erwarten, dass die bereits gesunkenen Mieten für ausgeschriebene Wohnungen unter Druck bleiben.
- **Eigentumswohnungen:** Das Segment der Eigentumswohnungen präsentiert sich robust, zeigt aber unterschiedliche Dynamiken. Im gehobenen Segment liegen die Preise 5.3 Prozent unter dem Vorjahreswert. Gleichzeitig bringt die lebhaftere Nachfrage im einfachen Segment einen beachtlichen Preisauftrieb von 5.7 Prozent mit sich. Der Bedarf an günstigeren Objekten hält an.
- **Einfamilienhäuser:** Mit ungebrochenen Preisanstiegen präsentiert sich das Segment der Einfamilienhäuser derzeit dynamischer als alle übrigen Schweizer Immobilienmarktsegmente. Während abseits der Zentren vor allem Einfamilienhäuser in mittleren Preisklassen gesucht sind, haben in nachfragestarken und zentrumsorientierten Regionen auch teurere Objekte gute Vermarktungschancen.
- **Büros:** Die Herausforderungen bei der Vermietung von Büroflächen verstärken sich, musste doch das erste Mal seit 2010 ein Rückgang bei der Beschäftigungszahl festgestellt werden. Deshalb wird der Druck auf die Mietpreise anhalten. Gefragt sind kleinere, flexibel einsetzbare und ausgebaute Flächen mit individuellen Mietmodellen.
- **Verkaufsflächen:** Aufgrund des nochmals gestiegenen Angebots sowie einer nachlassenden Zuwanderung ist davon auszugehen, dass die Mietpreise für Verkaufsflächen bis Ende 2016 weiter sinken werden. Immerhin kann der Food-Bereich auf eine stabile Entwicklung zurückblicken.

---

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

## **Hochhäuser: Wodurch zeichnen sie sich aus?**

Hochhäuser besaßen lange Zeit ein schlechtes Image. Nun erscheinen sie in einem neuen Licht. In den letzten Jahren konnte ein Aufschwung beim Bau von Wohn- und Geschäftstürmen beobachtet werden. So wachsen die Schweizer Grosszentren derzeit vereinzelt in die Vertikale und selbst mittelgrosse Gemeinden hegen eine gewisse Affinität für die hohen Bauten. Kurzum – es zeigen sich Indizien einer zweiten Welle im Hochhausneubau. Doch ist tatsächlich ein Boom zu erwarten? Und wann lohnt sich der Hochhausbau überhaupt?

Die Analysen zeigen, dass sich Hochhäuser durch ein spezifisches Lageprofil auszeichnen: Zentrums- und Mischzone, sehr gute Verkehrsanbindung, Lage in dicht bevölkerten Gebieten sowie Nähe zu Zentren und Subzentren. Single- und Zweipersonenhaushalten belegen drei Viertel der Wohnungen. In Anbetracht des gesellschaftlichen Trends, dass gerade kleinere Haushalte weiter an Bedeutung gewinnen, dürften Wohnungen in Hochhäusern auf eine wachsende Nachfragegruppe treffen. Dem grundsätzlich regen Interesse an Wohnungen in Hochhäusern stehen aber auch erhöhte Kosten und Risiken – wie beispielsweise erhöhte Erstellungsaufwände, tiefe Flächeneffizienz, höhere Realisierungsr Risiken – gegenüber und machen es zu einem sehr anspruchsvollen Segment.

Der Beitrag schliesst mit einer Untersuchung über Gemeinden, die sich für den Hochhausbau aus einer übergeordneten Perspektive besonders eignen.

---

Weitere Auskünfte

Robert Weinert  
Leiter Immo-Monitoring  
044 289 91 73

Patrick Schnorf  
Partner bei Wüest & Partner  
044 289 90 00

---