

# MEDIENMITTEILUNG

Zürich/ Genf/ Bern/ Lugano, 26. Oktober 2017

## «Immo-Monitoring» 2018, Herbstausgabe

---

- Grosse Differenzen beim Wohnflächenverbrauch nach Nationalität.
  - Erneut aufflackernde Dynamik beim Wohneigentum.
  - Mögliche Impulse bei den Produktions- und Forschungsstätten.
  - Wieder höhere Neubauinvestitionen bei den Geschäftsflächen.
- 

**Mietwohnungsmarkt:** Seit einem Jahr ist es das dominierende Thema im Schweizer Immobilienmarkt: Die Leerstände – und damit auch die Anzahl der inserierten Wohnungen – nehmen unentwegt zu. Mit zurzeit 64 900 leer stehenden Wohnobjekten, 82 Prozent davon im Mietwohnungsmarkt, wurde ein neuer Rekord erreicht, und auch im kommenden Jahr ist ein weiterer Anstieg zu erwarten. Ausgeprägte, zinsgetriebene Neubauinvestitionen stehen weiter im Kontrast zum geschwächten Wachstum bei den Endnachfragern.

Nachdem die Mieten der angebotenen Wohnungen im 2015 ihren Zenit erreicht hatten, sanken sie bis Mitte 2017 um 2.2 Prozent. Mit 8.6 Prozent gingen die Angebotsmieten in Tourismusgemeinden am stärksten zurück. Auch in vielen steuergünstigen Gemeinden war die Abwärtsbewegung beachtlich: Hier erfolgte in den letzten zwei Jahren eine durchschnittliche Mietpreisreduktion von 6.2 Prozent. Viele der kaufkräftigen Nachfrager sind zum Wohneigentum gewechselt. Auch im 2018 ist mit einem Rückgang der Angebotsmieten zu rechnen. Betroffen dürften vor allem die mittelgrossen Objekte (3 bis 4.5 Zimmer) sein. Die kleineren Wohneinheiten (maximal 2.5 Zimmer) werden dagegen noch immer stark nachgefragt: Auf jedes Inserat in dieser Grössenkategorie entfallen 1.8 Suchabonnements. Wohnungen mit 5 oder mehr Zimmern bleiben ebenfalls begehrt, jedoch nur, wenn die Mietpreise für Familien oder Wohngemeinschaften erschwinglich sind.

**Wohneigentum:** Nachdem die Preise im Jahr 2015 bei den Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern stagniert haben und im 2016 gar gesunken sind, zeigt sich nun wieder eine spürbare Aufwärtsdynamik. Insbesondere vier Faktoren sorgen dafür, dass die Wohneigentumsnachfrage rege bleibt: mehr Hypothekarabschlüsse mit Versicherungen und Pensionskassen, eine stabile Realwirtschaft, ein begrenztes Angebot und die teilweise Unterschätzung der Risiken.

Seit 2007 befand sich der Eigentumswohnungsmarkt praktisch durchgehend im Zustand eines Anbietermarktes: Die Verkäufer konnten ihre Preisvorstellungen oft durchsetzen, und häufig wurden diese sogar übertroffen. Das änderte sich aber im letzten Jahr, als die Transaktionspreise sanken, während sich die Angebotspreise seitwärts entwickelten. Im laufenden Jahr nähern sich die Veränderungsraten von Transaktionen und Angeboten wieder an, wodurch sich die Preisvorstellungen der Anbieter wieder vermehrt erfüllen. Für 2018 wird von leichten Anstiegen der Angebotspreise ausgegangen: Wüest Partner rechnet mit einem Plus von 0.5 Prozent. In den Regionen Ostschweiz und Südschweiz sind jedoch Rückgänge zu erwarten.

Das Angebot an Einfamilienhäusern geht seit Jahren kontinuierlich zurück, weshalb die Kaufpreise noch immer steigen. Die Neubautätigkeit in diesem Segment hat sukzessive abgenommen. Abgesehen von Lugano wurde vor allem in Regionen gebaut, die nicht als Wirtschaftszentrum gelten, jedoch im Einzugsgebiet eines solchen Zentrums liegen.

Die Investitionen pro neu gebautes Einfamilienhaus liegen heute rund 50 Prozent über dem Kostenvolumen, welches zum Zeitpunkt der Jahrtausendwende gang und gäbe war. Der Haupttreiber dieser Entwicklung sind grössere Wohnflächen pro Objekt, bessere Objektqualitäten und ein höherer Baustandard.

**Wohnflächenverbrauch der verschiedenen Nationalitäten:** Um die Bedürfnisse der Zusatznachfrager besser kennenzulernen, wurde der mittlere Wohnflächenverbrauch nach Nationalität untersucht. Die Ergebnisse bezüglich der 20 häufigsten Nationalitäten in der Schweiz offenbaren Durchschnittswerte von 22 bis 51 Quadratmeter pro Person. Zu erklären sind die grossen Differenzen mit den verschiedenen Lebensformen und Lohnklassen.

**Geschäftsflächen:** Das Thema Digitalisierung ist derzeit in aller Munde. Im Fokus stehen dabei oft Befürchtungen, dass sich dieser Wandel negativ auswirkt – vor allem auf den Verkaufsflächenbereich. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich aber, dass die voranschreitende Digitalisierung gerade für den Gewerbeflächenmarkt – vor allem bei den Produktions- und Forschungsstätten – nicht nur Gefahren birgt, sondern ihm auch einige Chancen bietet. Denn aufgrund der Automatisierung von repetitiven Tätigkeiten könnten sich einige Firmen nun dazu veranlasst sehen, Teile ihrer Produktion wieder zurück in die Schweiz zu holen. Das hätte für sie gleich mehrere Vorteile zur Folge.

Der Schweizer Büroflächenmarkt präsentiert sich in einer stabilen Verfassung: Nachdem die Mietpreise für Büroflächen – basierend auf den Vertragsabschlüssen – zwischen Ende 2012 und Mitte 2016 um 6.5 Prozent gesunken sind, haben sie sich unterdessen wieder stabilisiert. Zu verdanken ist dies einer intakten Nachfrage während der letzten Jahre. Gleichwohl besteht noch immer ein grosses Flächenangebot. So liegt die Summe der angebotenen Flächen im ersten Halbjahr mit 3.7 Millionen Quadratmeter 2.7 Prozent über dem Vorjahresmittel. Das rührt vor allem daher, dass im Bürosegment wieder mehr gebaut wurde. Zwar verspricht der Index der Konsumentenstimmung den Detaillisten hoffnungsvolle Perspektiven, jedoch drückt der E-Commerce immer stärker auf die Umsätze der stationären Detailhändler und damit auf die Mietpreise der Verkaufsflächen. Einzig im Food-Bereich stimmen positive Anzeichen zuversichtlich. Zudem deuten grössere Volumen bei den baubewilligten Neubauprojekten darauf hin, dass sich das Angebot weiter ausdehnen könnte. Wüest Partner rechnet für 2018 mit einer Mietpreisreduktion für Verkaufsflächen um 3.1 Prozent.

**Baumarkt:** Zwischen 2012 und 2016 sind die Bauinvestitionen in neue Geschäftsflächen kontinuierlich zurückgegangen. Mittlerweile sieht die Situation jedoch anders aus: Wüest Partner rechnet hier für 2017 mit einem Wachstum von 2.1 Prozent, im kommenden Jahr gar mit einem Plus von 4.0 Prozent. Der Grossteil der bewilligten Bauinvestitionen im Geschäftsflächensegment geht auf das Konto von klassischen Bürogebäuden mit teilweiser Verkaufsflächennutzung. Getrieben wird diese Entwicklung von den drei grössten Schweizer Geschäftsflächenmärkten Zürich, Genf und Basel.

### Weitere Fokusthemen

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

- Serviced Apartments: Boom oder Hype?
- Immobilienpreisindizes: Die Methode macht Musik
- Die Chancen mit dem Mehrwertausgleich
- Spanien: Wie Phönix aus der Asche
- Renditen von direkten und indirekten Immobilienanlagen

---

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 46  
patrick.schnorf@wuestpartner.com

