

MEDIENMITTEILUNG

Zürich/ Genf/ Bern/ Lugano, 7. April 2020

«Immo-Monitoring» 2020, Frühlingsausgabe

- Mietwohnungen: Rückgang der Nachfrage drückt auf Mieten.
 - Wohneigentum: Angebotsrückgang stützt Preise.
 - Büroflächen: Differenzierte Betrachtung angebracht.
 - Immobilienanlagen: Engere Vernetzung mit dem Ausland.
-

Mietwohnungsmarkt: Der Schweizer Mietwohnungsmarkt befand sich Anfang 2020 grundsätzlich in einer stabileren Verfassung als noch ein Jahr davor, denn die Anzahl neu gebauter Wohnungen war bereits vor Ausbruch der Coronavirus-Pandemie rückläufig. Nun zeichnet sich aufgrund der weiterhin sinkenden Zahl an neubaubewilligten Mietwohnungen eine weitere Abschwächung der Bautätigkeit ab.

Die Entwicklung der Nachfrage dürfte im laufenden Jahr zwar nicht fundamental, aber dennoch empfindlich gestört werden, denn ein Beschäftigungsabbau ist sehr wahrscheinlich, und so könnte auch das Bevölkerungswachstum nochmals nachlassen. Gedämpft wird die Nachfrage zudem dadurch, dass dieses Jahr weniger Kleinhaushalte gebildet werden: Die grosse Zahl an neu entstandenen Single-Haushalten – in 52 Prozent aller 2018 neu gebildeten Haushalte wohnte nur eine Person – hat jüngst dazu beigetragen, dass überdurchschnittlich viele Wohnungen nachgefragt wurden. Ermöglicht hat diese Entwicklung vor allem das stetige Wirtschaftswachstum, verbunden mit einer tiefen Arbeitslosigkeit und leicht steigenden Löhnen.

Bei den ausgeschriebenen Wohnungen muss mit tieferen Mieten und zunehmenden Leerständen gerechnet werden. Mietwohnungen im Hochpreissegment sowie Serviced Apartments dürften zeitweilig besonders stark unter Druck geraten. Die Wahrscheinlichkeit einer Erholung mit Kompensationseffekten ist jedoch mittel- bis langfristig hoch, denn wenn die Konjunktur dereinst wieder anzieht und die Nachfrage nach Wohnraum damit anfacht, wird diese voraussichtlich auf ein reduziertes Neubaubauangebot treffen.

Wohneigentum: Wohneigentum geniesst in der Schweiz eine ungebrochene Beliebtheit, was sich auch mit der Corona-Krise nicht ändern dürfte. Im Gegenteil: Die Präferenz für hohe Wohnqualität und für die eigenen vier Wände könnte in dieser Zeit gar noch gestärkt werden.

Kurzfristig dürften die wirtschaftlichen Turbulenzen die Nachfrage nach Wohneigentum drosseln, denn es ist wahrscheinlich, dass die für dieses Segment wichtigen höheren Einkommensklassen zwischenzeitlich sinkende Gesamtlöhne und Wertverluste bei ihren Eigenmitteln verkraften müssen. Gleichzeitig aber ist das Finanzierungsumfeld von Wohneigentum nach wie vor sehr attraktiv – eine Tatsache, die das Kaufinteresse weiterhin stützen dürfte.

Geht man davon aus, dass die Schweizer Wirtschaft erheblich an Schwung verlieren wird, sind negative Preisveränderungen bei den Eigentumswohnungen im laufenden Jahr wahrscheinlich. Den ausbleibenden realwirtschaftlichen Impulsen wirkt jedoch zumindest ein geschrumpftes Angebot entgegen: Im vierten Quartal 2019 waren noch 55 500 Objekte ausgeschrieben, und im gesamten letzten Jahr wurden auch weniger Baubewilligungen registriert – so könnte die Neubautätigkeit nachlassen und die Zahl der angebotenen Wohnungen weiter sinken.

Auf das Segment der Einfamilienhäuser werden sich die aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten vorerst schwächer auswirken als auf Miet- und Eigentumswohnungen. Einfamilienhäuser reagieren von jeher träger auf Veränderungen als die übrigen Bereiche des Immobilienmarkts – wobei das vor allem für die mittelgrossen Objekte gilt: Deren Preise haben sich wirtschaftlichen Veränderungen immer nur schwach angepasst, während sich die konjunkturellen Einflüsse im gehobenen Segment deutlich stärker bemerkbar machen.

Geschäftsflächen: Geschäftsflächen müssen in der aktuellen Situation differenzierter denn je betrachtet werden, da die Coronavirus-Pandemie die Teilsegmente ganz unterschiedlich in Mitleidenschaft zieht. So werden einzelne Branchen wie die Gastronomie und die Hotellerie sehr hart getroffen, während andere Branchen wie die Logistik oder Teile der Pharmaindustrie gar von der Krise profitieren können. Insgesamt präsentiert sich die Lage anspruchsvoll, und eine Abschwächung der Konjunktur mit der möglichen Folge eines Beschäftigungsabbaus wird die Geschäftsflächenmärkte kurzfristig negativ beeinflussen.

Im grössten Teilmarkt des Geschäftssegments, bei den Büroflächen, konnten in den letzten zwei Jahren Leerstände abgebaut werden, und vielerorts waren wieder steigende Büromieten zu beobachten. Zudem zeichnete sich eine rückläufige Neubautätigkeit ab. Auf der Nachfrageseite werden allerdings einige Unternehmen eine abwartende Haltung einnehmen, andere werden gar Stellen streichen müssen, so dass im 2020 mit leicht sinkenden Angebotsmieten zu rechnen ist.

Das Segment der Verkaufsflächen ist den von Bund und Kantonen ergriffenen Massnahmen gegen die Verbreitung des Coronavirus am stärksten ausgesetzt. Die verschiedenen Einschränkungen und Empfehlungen (zum Beispiel das Veranstaltungsverbot und das «Physical Distancing») beeinflussen das Konsumverhalten erheblich. Und je länger die Massnahmen gelten, desto stärker wird der ohnehin schon unter Druck stehende stationäre Detailhandel die negativen Folgen spüren. Gleichzeitig dürfte der Onlinehandel weitere Anteile an den Konsumausgaben gewinnen. Für die Eigentümer von Verkaufsflächen gilt es deshalb mehr denn je, die verfügbaren Handlungsspielräume bestmöglich zu nutzen. Auch in diesem Segment ist im laufenden Jahre von sinkenden Mieten auszugehen.

Immobilienanlagen: Trotz der positiven Entwicklung der indirekten Schweizer Immobilienanlagen während der letzten Jahre und insbesondere im 2019 boten auch Investments in ausländische Pendanten ein grosses Potenzial für die hiesigen Anleger. Dies zeigt die Analyse der Landesindizes von kotierten Immobilienaktiengesellschaften. Sehr effizient war zwischen 2010 und 2019 grundsätzlich eine Kombination aus US-amerikanischen, belgischen und schwedischen Anlagen. Anders sieht es aus, wenn man den Anlagehorizont auf die letzten 20 Jahre ausweitet: In dieser Phase, in die auch das Platzen der Dot-Com-Blase und die letzte Finanzkrise fallen, waren für ein effizientes Portfolio indirekte Anlagen in Schweizer Immobilien unabdingbar. Aber auch indirekte Anlagen in Belgien gehörten dazu: Diese präsentierten sich im Beneluxstaat mit seinen 11.5 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern sowohl in Krisen- als auch in Boomzeiten stets sehr aussichtsreich.

Die Nachfrage nach Direktanlagen in Schweizer Immobilien war im 2019 weiterhin sehr rege. Die Zahlungsbereitschaft hat sich vor allem in der zweiten Jahreshälfte nochmals erhöht. Geht man davon aus, dass die wirtschaftlichen Einschränkungen aufgrund der Corona-Krise in diesem Jahr nachlassen werden, könnte die Nachfrage nach Schweizer Renditeliegenschaften das Angebot bald wieder übersteigen. Dann dürften auch Direktanlagen im Ausland weiterhin hoch im Kurs bleiben, was bereits in der jüngsten Vergangenheit der Fall war: Die Zahl der grenzüberschreitenden Transaktionen der hiesigen Anleger lag im letzten Jahr um 18.4 Prozent über dem Niveau von 2017. Im Fokus standen dabei die USA, Frankreich und Deutschland, wohin mehr als 60 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens geflossen sind. Sehr vielversprechend für künftige Direktinvestitionen sind vier weitere Länder in Europa: Ungarn, Polen, Irland und Belgien. Hier liegen die Anfangsrenditen im Vergleich zu den Länderrisiken und den Inflationsraten verhältnismässig hoch.

Weitere Fokusthemen

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

- Freizeitimmobilien: Vielfältig und anspruchsvoll
- Verkehrsinfrastruktur: Grosser Einfluss auf den Immobilienmarkt

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

