

Zürich/ Genf/ Bern, 27. Oktober 2016

«Immo-Monitoring» 2017, Herbstausgabe

Mietwohnungsmarkt: Viele Mieter, die in den letzten zehn Jahren nicht umgezogen sind, dürften heute finanziell besser dastehen als damals. Dies hängt massgeblich mit dem hypothekarischen Referenzzinssatz zusammen, der seit seiner landesweiten Vereinheitlichung im Jahr 2008 von 3.5 auf 1.75 Prozent gesunken ist. Der kumulierte Senkungsanspruch, den Mieter mit laufenden Verträgen seither geltend machen konnten, beläuft sich heute auf 17.4 Prozent – entsprechend tief war der Anreiz, eine Mietwohnung zu verlassen. Seit etwa einem Jahr jedoch beginnt sich die Schere zwischen den Mieten in bestehenden Verträgen und den Mieten von inserierten Wohnungen wieder zu schliessen.

Die Gründe für diese Entwicklung liegen einerseits in der intensiven Neubautätigkeit und der damit einhergehenden Ausdehnung des Angebots: Derzeit sind es 157 900 Wohnungen, die zum Bezug bereitstehen. Andererseits lässt das Bevölkerungswachstum nach, wodurch die Zusatznachfrage abnimmt. In Anbetracht dessen erstaunt es kaum, dass die Marktanspannung sinkt. Gefragt bleiben weiterhin die kleineren Wohneinheiten zu eher moderaten Preisen.

Es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung fortsetzt und im kommenden Jahr zu weiteren Mietpreistrückgängen führt (vergleiche Kapitel Perspektiven). Welche längerfristigen Auswirkungen zu erwarten sind, wird im Kapitel «Mietwohnungsmarkt: Vom Musterknaben zum Sorgenkind» erörtert.

Wohneigentum: Die Zahl der neu erstellten Eigentumswohnungen ist im Jahr 2016 weiter zurückgegangen; lediglich rund 13 000 Eigentumswohnungen sind in den vergangenen zwölf Monaten auf den Markt gekommen. Als Folge davon dürfte sich das gesamte Marktangebot in der zweiten Jahreshälfte reduzieren. Das schwindende Angebot trifft auf eine robuste Nachfrage – trotz geltender Finanzierungsvorschriften und hoher Preisniveaus. In den nächsten zwölf Monaten ist sogar mit leichten Preisanstiegen zu rechnen.

Bei den Einfamilienhäusern steht dem stabilen Angebot eine intakte Nachfrage gegenüber. Diese fokussiert sich vornehmlich auf Objekte mit einem Preis von unter 1.5 Millionen Franken. Die Folge davon ist, dass preisgünstige Einfamilienhäuser an guten Lagen sehr gesucht sind und teurer werden. Im gehobenen Segment sind hingegen weiterhin sinkende Preise zu vermelden, wobei die Preisdynamik in den einzelnen Regionen und Segmenten sehr unterschiedlich ist: Während die Preise vor allem in den Agglomerationsgemeinden anziehen, waren in den Tourismusgemeinden in den letzten zwölf Monaten Korrekturen von minus 10.6 Prozent zu beobachten. Die stärksten Preisanstiege verzeichneten die beliebten inneren Agglomerationsgemeinden der Grossstädte.

Geschäftsflächen: Auf dem Büroflächenmarkt herrschen gegenwärtig etwas freundlichere Aussichten, als dies noch letztes Jahr der Fall war. Gleich mehrere Faktoren entwickeln sich stabil: nicht nur das Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum, sondern auch die Preise sowie die Insertionsdauern und Angebotszahlen. Immobilieneigentümer können deshalb positiver gestimmt in die Zukunft schauen. Es ist aber davon auszugehen, dass die Marktsituation auch im kommenden Jahr anspruchsvoll bleibt. Mieter geniessen eine grosse Auswahl an Objekten mit unterschiedlichen Qualitäten und zudem eine grundsätzlich starke Position bei Mietvertragsverhandlungen. Die Mietpreise für Bü-

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

roflächen dürften daher im kommenden Jahr einen kleinen Rückgang verzeichnen.

Kein anderes Immobilienmarktsegment steht vor einer so grundlegenden Umwälzung wie jenes der Verkaufsflächen. Der gesellschaftliche und technologische Wandel mit seinen weitreichenden Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten führt zu einer strukturellen Veränderung bei den Retailflächen, mit Konsequenzen für Vertragsdauern, Flächen, Lagefaktoren und Management. Verschärft noch durch kurzfristige ökonomische Herausforderungen, präsentiert sich das Vermarktungsumfeld für Verkaufsflächen damit weiterhin überaus schwierig. Die mittleren Mietpreise für Schweizer Verkaufsflächen dürften unverändert unter Druck und die Zahl der zur Vermietung ausgeschriebenen Flächen hoch bleiben.

Baumarkt: Noch vor einigen Jahren war die Angebotselastizität des Wohnungsmarkts in keinem Land so tief wie in der Schweiz. Das heisst, dass der Wohnungsneubau nur schwach reagierte, wenn sich die Nachfrage und die Preise veränderten. Mittlerweile ist da ein Wandel eingetreten. Viele Investoren treiben weitere Neubauprojekte voran, begünstigt von einem Marktumfeld, in dem Anlagealternativen fehlen. Von Juli 2015 bis Juni 2016 wurden Bewilligungen für den Bau von über 53 000 Wohnungen erteilt, wovon rund 30 000 Einheiten auf den Mietwohnungsmarkt entfallen. Wüest Partner geht davon aus, dass die Neubauinvestitionen im Segment der Mehrfamilienhäuser 2017 um weitere 1.2 Prozent ansteigen werden. Besonders stark zunehmen dürften die Neubauaktivitäten in vielen Regionen der Inner- und der Westschweiz. Im Gegensatz zum expandierenden Wohnungsbau wird bei den Geschäftsbauten – also bei Büro-, Verkaufs- und Gastronomieflächen – im kommenden Jahr eine negative Entwicklung erwartet. Grund: Die Leerstände lassen die Investoren in diesem Segment weiterhin zurückhaltend agieren.

Weitere Fokusthemen

Neben der aktuellen Markteinschätzung gibt das neue «Immo-Monitoring» auch Antworten auf Fragen, denen aus heutiger Sicht strategische Bedeutung zukommt. Die Herbstausgabe beinhaltet tiefgründige Analysen zum Schweizer Bau- und Immobilienmarkt, unter anderem zu folgenden Schwerpunkten:

- Ease-of-Investment-Index: Unterschiedlich hohe Investitionshürden in Schweizer Immobilienmärkten
- Mietwohnungsmarkt: Vom Musterknaben zum Sorgenkind?
- Mikrolagenprofile für Geschäftsflächen
- Direkte und indirekte Immobilienanlagen

Weitere Auskünfte erteilen:

Robert Weinert
Markt und Research, Leiter Immo-Monitoring
T 044 289 91 73
robert.weinert@wuestundpartner.com

Patrick Schnorf
Partner, Leiter Markt und Research
T 044 289 90 00
patrick.schnorf@wuestundpartner.com


Immo-Monitoring
2017 | 1
Herbstausgabe

