

Zürich/ Genf/ Bern/ Lugano, 28. Juli 2017

«Immo-Monitoring» 2017, Sommer-Update

Trotz positiver Konjunktursignale lässt ein Anstieg der Anlagerenditen weiter auf sich warten. Die Schweizer Investoren mussten ihre Renditeerwartungen im ersten Halbjahr 2017 gar nochmals senken. Dies zeigt sich sowohl an den mittleren Anfangsrenditen der beobachteten Transaktionen als auch an den Spitzenrenditen bester Lagen und Objekte.

Gleichzeitig waren die Nachfrageimpulse auf dem Nutzermarkt nochmals schwächer – vor allem bei den Wohnungen. Im ersten Halbjahr 2017 ist der kumulierte Zuwanderungssaldo um 11.9 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode zurückgegangen. Vor allem der Saldo von den europäischen Kernländern (EU-17) liegt auf einem tieferen Niveau. Wüest Partner geht davon aus, dass heuer das relative Bevölkerungswachstum das erste Mal seit einer Dekade unter der 1-Prozent-Grenze zu liegen kommen wird.

Aktuelle Trends im Schweizer Immobilienmarkt:

- **Mietwohnungen:** In diesem Jahr wird voraussichtlich eine Gesamtzahl von über 51 000 neu erstellten Wohneinheiten auf den Markt kommen (Wohneigentum und Mietobjekte). Dieses neue Angebot trifft auf eine gedrosselte Zusatznachfrage aufgrund des rückläufigen Bevölkerungswachstums. Unter der Annahme, dass die Nachfrage nach Wohneigentum in etwa dessen Neubauproduktion entspricht, wird unter dem Strich eine Überproduktion von 9000 Mietwohnungen in diesem Jahr erwartet. Damit dürften die Leerstände weiter steigen, das derzeit stagnierende Angebot wieder anwachsen und die Mieten der inserierten Wohnungen sinken.
- **Wohneigentum:** Jüngst sind die Preise in allen Klassen des Wohneigentums (klein, mittel, gehoben) wieder angestiegen. Auch die Preise der gehobenen Objekte, die im letzten Jahr sowohl bei den Einfamilienhäusern als auch bei den Eigentumswohnungen stark gesunken waren, haben sich im ersten Halbjahr 2017 stabilisiert. Diese Tendenzen zeugen von einem hohen Interesse an Wohneigentumsobjekten, was von der Entwicklung der Anzahl Suchabos untermauert wird. Im Jahresvergleich ist sie um jeweils mehr als 20 Prozent gestiegen. Bis Ende Jahr dürfte die Zahl der inserierten Wohneigentumsobjekte weiter zurückgehen und die Preisentwicklung könnte die leicht steigenden Trends beibehalten.
- **Büroflächen:** Die Büromieten lagen zur Jahresmitte 2017 «nur» 0.4 Prozent unter dem Vorjahreswert. Dazu hat eine leichte Belebung des Stellenwachstums im dritten Sektor beigetragen. Mit rund 3.7 Millionen Quadratmetern ist jedoch das Büroflächenangebot weiterhin sehr hoch. Die zu beobachtende Zahlungsbereitschaft für die Büromieten hat klare Grenzen, wobei sich diesbezüglich spürbare regionale Unterschiede zeigen.
- **Verkaufsflächen:** Obschon die Konsumentenstimmung verheissungsvoll ist und die Gesamtnachfrage durch positive Beschäftigungsimpulse auch im Detailhandel belebt werden sollte, bleiben die Aussichten für den Verkaufsflächenmarkt durchgezogen. Die Schere zwischen den Flächenumsätzen und den Mietpreisen kann sich momentan nicht schliessen und belastet das Segment weiterhin. Zu diesem Ausblick trägt auch der gestiegene Vorrat an bewilligten Bauprojekten mit Verkaufsflächen bei.

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

Denkmalgeschützte Objekte: Zwischen Erhalt und Fortschritt

Der Denkmalschutz ist wieder in den Fokus der öffentlichen Diskussion gerückt. Insbesondere aufgrund möglicher Interessenskonflikte mit einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen sowie mit dem energieeffizienten Betrieb des Gebäudeparks stellt sich die Frage, wie zukünftig mit der Denkmalpflege umgegangen werden soll. Grund genug, denkmalgeschützte Objekte näher zu beleuchten. Dabei steht die Perspektive der Eigentümer im Zentrum. Vergleichende Analysen mit den übrigen Bauten fördern unter anderem folgende Erkenntnisse zutage:

- Denkmalgeschützte Objekte sind mit signifikant höheren Betriebs- und Unterhaltskosten verbunden. Vor allem bei den Instandsetzungskosten sind hohe Aufschläge (bis zu 75 Prozent) zu beobachten.
- Den bedeutendsten Einfluss auf einen «Denkmalbonus (Differenz zwischen Mehreinnahmen und Mehrkosten) hat die Mikrolage.
- Inventarisierte und denkmalgeschützte Gebäude mit Verkaufsflächen bieten das grösste Potenzial, eine Zusatzrendite zu erzielen. Auch hier gilt: Je besser die Mikrolage, desto höher die Zusatzrendite.

Bei Wohnobjekten werden die Zusatzkosten, die mit der Inventarisierung oder dem Denkmalschutz verbunden sind, eher selten vollständig durch die Mehreinnahmen kompensiert. Grundsätzlich ist dies nur an den guten bis sehr guten Mikrolagen möglich. Der Hintergrund: Mietrechtliche Vorgaben beschränken die Überwälzung der Zusatzkosten auf die Mieterschaft.

Weitere Auskünfte erteilen:

Robert Weinert
Leiter Immo-Monitoring, Director
T 044 289 91 73
robert.weinert@wuestpartner.com

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

