

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. Januar 2016

Ausblick auf die fünf wichtigsten Segmente

Auch wenn die Schweiz im vergangenen Jahr nicht in eine Rezession gerutscht ist, musste das volkswirtschaftliche Fundament des Immobilienmarkts einige Rückschläge verkraften. Mittlerweile zieht die Konjunktur langsam, wenn auch noch zögerlich an. Dennoch wird die Realwirtschaft der Bau- und Immobilienindustrie im 2016 weniger Impulse verleihen als in den letzten Jahren.

In der aktuellen Lage ist es wenig wahrscheinlich, dass die SNB deutlich vor der EZB die Zinsen anheben wird – zu gross ist das Risiko, dass der Frankenkurs steigt und die Deflationstendenzen sich akzentuieren. Die Nachfrage nach Immobilienanlagen wird darum hoch bleiben. Während die Nettoanfangsrenditen im letzten Jahr noch einmal deutlich sanken, dürften sie sich nun auf dem tiefen Niveau stabilisieren.

Folgende Trends prägen die fünf wichtigsten Immobilienmarktsegmente:

- **Mietwohnungen:** Die Entwicklung des Angebots hat im letzten Jahr viel dazu beigetragen, dass derzeit von einer Marktentspannung gesprochen werden kann. Aufgrund der noch immer hohen Bautätigkeit ist weiterhin von einer verhältnismässig hohen Marktliquidität auszugehen. Für die Mieten von ausgeschriebenen Wohnungen ist deshalb im 2016 von einem leichten Rückgang auszugehen, während bei bestehenden Mietverträgen kaum Bewegung zu erwarten ist.
- **Eigentumswohnungen:** Nachdem sich die Anzahl angebotener Eigentumswohnungen 2014 noch substantiell vergrössert hatte, ging sie Anfang 2015 leicht zurück; seither haben sich die Zahlen auf hohem Niveau stabilisiert. Der Blick auf die Transaktionspreisindizes bestätigt, dass bei teuren Objekten vermehrt Preiszugeständnisse gemacht werden. Kleinere und eher günstige Wohnungen verteuerten sich 2015 dagegen um 3.3 Prozent, was die hohe Nachfrage nach solchen Objekten widerspiegelt.
- **Einfamilienhäuser:** Im Vergleich zu den vergangenen fünf Jahren fiel der Preisanstieg von mittleren Einfamilienhäusern im letzten Jahr unterdurchschnittlich aus. In der von spürbaren Preisrückgängen geprägten Region Genfersee blieb zumindest die Transaktionszahl stabil. Auch für das Jahr 2016 werden nur leichte Preiserhöhungen erwartet.
- **Büroflächen:** Die Mietpreise für Büroflächen werden weiter unter Druck bleiben, denn das breite Angebot dürfte aufgrund des beschleunigten Strukturwandels und nachlassender internationaler Nachfrageimpulse nur langsam absorbiert werden. Die stärksten Preisrückgänge werden in der Region Genfersee prognostiziert.
- **Verkaufsflächen:** Noch nie standen in der Schweiz so viele Verkaufsflächen im Angebot. Vor allem in den fünf Grossstädten hat sich das Angebot im letzten Jahr substantiell ausgedehnt. Es ist im 2016 mit spürbar nachlassenden Mietpreisen zu rechnen.

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

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

Parkplätze: Veränderte Anforderungen?

Die Parkplatzsituation im Umfeld von Wohnliegenschaften steht wieder verstärkt im Fokus. Unter anderem wird diskutiert, ob Immobilieneigentümer aufgrund der Bau- und Planungsgesetze zu viele Parkplätze bauen müssen. Licht ins Dunkel soll die vorliegende Bestandesanalyse bringen, in deren Rahmen neben den öffentlich zugänglichen Daten auch die Mietverträge von 21 000 Liegenschaften ausgewertet wurden. Die Analyse brachte verschiedene Ergebnisse zutage: Erstens zeigt sich, dass in einigen Grossstädten mittlerweile mehr als die Hälfte der Haushalte auf ein eigenes Auto verzichtet und deshalb keine Parkplätze benötigt; im Schweizer Schnitt steigt die Personenwagendichte dagegen weiter an. Zweitens sind die Mietertragsausfallquoten der Parkplätze bei neueren Gebäuden merklich höher als bei älteren Objekten; nichtsdestotrotz sind noch immer bei den allermeisten Neubauprojekten Parkplätze vorgesehen. Und drittens wird «autoarmes» und «autofreies» Wohnen bei Projektentwicklungen immer häufiger in Betracht gezogen; bei der Auswertung verschiedener Projekte stellte sich heraus, dass insbesondere sechs Erfolgskriterien zu erfüllen sind, damit sich die Projekte erfolgreich vermarkten lassen.

In Anbetracht der erhöhten Leerstände bei Neubauten sowie der zu erwartenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen sind starre Regulierungen über die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze nicht zielführend. Stattdessen sollten flexible Regeln eine möglichst bedarfsgerechte Erstellung von Parkplätzen fördern.

Nach der retrospektiven Bestandesanalyse und deren Interpretation folgen vier Thesen, die insbesondere den langfristigen Bedarf an Parkplätzen diskutieren.

Weitere Auskünfte

Robert Weinert
Leiter Immo-Monitoring
044 289 91 73

Patrick Schnorf
Partner bei Wüest & Partner
044 289 90 00
