

Zürich/ Genf/ Bern/Lugano, 1. Februar 2017

## «Immo-Monitoring» 2017, Winter-Update

Trotz bedeutender geopolitischer Risiken präsentiert sich das konjunkturelle Fundament des Schweizer Immobilienmarkts Anfang 2017 als robust. Nachdem die Schweizer Wirtschaft im vergangenen Jahr real um 1.5 Prozent gewachsen ist, wird für 2017 eine ähnliche Zunahme des Bruttoinlandprodukts erwartet. Dies könnte sich nun deutlicher auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar machen. Die vollzeitäquivalente Beschäftigung dürfte um 0.5 Prozent ansteigen, was wiederum positive Impulse auf die Nachfrage nach Geschäfts- und Wohnobjekten freisetzen würde.

Die Aussichten auf anhaltend tiefe Zinsen und volatile Aktienmärkte lassen erwarten, dass der Anlagedruck im Immobilienmarkt andauern wird. Entsprechend gross bleibt das Interesse an Neubauprojekten. Vor allem Mietwohnungen werden in hoher Zahl gebaut, und dies dürfte sich im 2017 grundsätzlich fortsetzen.

### **Aktuelle Trends im Schweizer Immobilienmarkt:**

- **Mietwohnungen:** Für die Mieter zeigt sich der Mietwohnungsmarkt auch zu Beginn des Jahres 2017 von seiner freundlichen Seite. Im laufenden Jahr wird mit einem Minus von 0.7 Prozent bei den inserierten Wohnungspreisen gerechnet. Daneben ist im 2017 eine Senkung des Referenzzinssatzes auf 1.5 Prozent möglich, wodurch auch die Mieten in bestehenden Verträgen zurückgehen würden. Parallel bleibt die Neubautätigkeit hoch, sodass sich das Angebot weiter ausdehnen dürfte, wovon auch die zentrumsnahen Mietwohnungsmärkte mehr und mehr profitieren.
- **Eigentumswohnungen:** Seit dem Höchststand der Anzahl angebotener Eigentumswohnungen Ende 2014 ist das Angebot in der Schweiz leicht zurückgegangen. Es konzentriert sich dabei immer stärker auf einzelne Regionen wie die Romandie, das Tessin und Tourismusgebiete. Für 2017 wird erwartet, dass sich die Preise stabil entwickeln, mit steigenden Tendenzen bei einfachen Objekten und sinkenden Trends bei den gehobenen Objekten.
- **Einfamilienhäuser:** Im laufenden Jahr dürften sich das erste Mal seit 2010 die sinkenden Neubauinvestitionen im Segment der Einfamilienhäuser stabilisieren (+0.3 Prozent). Es ist zwar nicht mit einem markanten Anstieg der Anzahl neuer Objekte zu rechnen, jedoch dürfte sich das Angebot robust entwickeln. Wüest Partner rechnet für 2017 mit einer leichten Zunahme der Angebotspreise um 0.6 Prozent.
- **Büroflächen:** Das Angebot an Büroflächen stagniert mittlerweile seit Mitte 2015 und hat sich zuletzt sogar etwas zurückentwickelt. Gleichzeitig aber sind Nachfrageimpulse rar, sodass die Vermarktungsanstrengungen der Vermieter hoch bleiben. Im 2017 ist mit leichten Mietpreiserückgängen zu rechnen. Gefragt bleiben Büroflächen an guter Passantenlage.
- **Verkaufsflächen:** Namhafte Impulse für eine positive Entwicklung des Detailhandels dürften in den nächsten Monaten ausbleiben. Eine Abwertung des Schweizer Frankens ist vorerst nicht zu erwarten. Vor allem der grenzüberschreitende Onlinehandel wird sich in Zukunft steigender Beliebtheit erfreuen und zu Umsatzeinbussen der stationären Detailhändler führen. Daher ist im Jahr 2017 insgesamt mit einer weiterhin negativen Preisentwicklung der Angebotsmieten für Verkaufsflächen zu rechnen.

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

## Umzugsverhalten:

### Mehr Fluktuation im Schweizer Wohnungspark

Mehr als eine Million Personen haben in der Schweiz im Jahr 2015 eine neue Wohnung bezogen. Noch nie war die Zahl der umziehenden Personen so hoch. Auch in den kommenden Jahren dürfte – aufgrund eines breiten Wohnungsangebots, einer weiterhin sehr regen Neubautätigkeit und vielerorts sinkender Angebotspreise – die erhöhte Umzugsfreudigkeit anhalten. Neueste Daten erlauben nun erstmals eine Analyse der Umzugsströme zwischen Schweizer Gemeinden während der letzten Jahre. Damit ist eine flächendeckende Untersuchung des Umzugsverhaltens in der Schweiz möglich. Unter anderem folgende Erkenntnisse konnten gezogen werden:

- Es besteht ein starker Zusammenhang zwischen Alter und Umzugswahrscheinlichkeit. Am häufigsten finden Umzüge im Alter von 26 Jahren statt – in diesem Alter wechselt fast jede vierte Person die Wohnadresse mindestens einmal.
- Bei knapp 30 Prozent aller Umzüge liegt die neue Wohnung weniger als einen Kilometer von der vorherigen Wohnadresse entfernt. Es besteht noch immer eine starke Bindung an das bekannte Umfeld, auch wenn die Schweizer Wohnbevölkerung umzugsfreudiger geworden ist.
- In Relation zur Bevölkerungsgrösse wird am meisten in den Kantonen Genf, Waadt und Basel-Stadt umgezogen.
- Durch Umzüge innerhalb der Schweiz wachsen die äusseren Agglomerationsgemeinden der Gross- und Mittelstädte verhältnismässig stark. Die inländische Bevölkerung verlässt die Städte dagegen häufiger als dass sie dort hinzieht.

---

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

