

Immo-Monitoring 2021|2

Frühlingsausgabe



Management Summary: Perspektiven für den Immobilienmarkt

Mietwohnungen

Der Wohnflächenkonsum pro Kopf ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Primär dafür verantwortlich ist die rückläufige Belegungsdichte der Wohnungen. Die stark zunehmende Anzahl an Haushalten mit nur einer oder zwei Personen leistet dazu den entscheidenden Beitrag. Bei der Auswertung nach Lebensphasen zeigt sich, dass die Belegungsdichte in den Mieterhaushalten vorwiegend dann stark abnimmt, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner das Alter von 55 Jahren erreichen.

Infolge der weiter zunehmenden Alterung unserer Gesellschaft wird die Zahl der benötigten Wohnungen für die zusätzlich entstehenden Haushalte weiter steigen. Dies bedeutet auf der einen Seite, dass die intensive Neubauproduktion von Mietwohnungen zusätzliches Nachfragepotenzial erhält. Auf der anderen Seite heisst es aber auch, dass insbesondere an grossstädtischen Lagen, wo noch immer Wohnungsknappheit herrscht, auch langfristig ein Nachfrageüberhang bestehen könnte.

– Alterung der Gesellschaft erhöht den Bedarf an Wohnungen.

Zum steigenden Wohnflächenverbrauch trägt auch Covid-19 bei. Um im Homeoffice unter möglichst guten Bedingungen arbeiten zu können, ist die Nachfrage nach grösseren Mietwohnungen gestiegen. Eine Analyse der Suchabos zeigt, dass derzeit 3- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen besonders stark nachgefragt werden.

Die Zahl an inserierten Mietwohnungen ist in letzter Zeit zurückgegangen. Im 4. Quartal 2020 waren noch 153800 Objekte ausgeschrieben, was einer Angebotsquote von 6.5 Prozent entspricht. Reduziert hat sich die Auswahl vor allem in den Agglomerationsgemeinden der Grosszentren. Die anziehende Neubauproduktion könnte dazu führen, dass sich die Marktliquidität in den kommenden Monaten wieder erhöht. Die durchschnittlichen Mieten der inserierten Wohnungen dürften deshalb weiter sinken.

→ Seiten 26 bis 29

Prognosen Angebotsmieten 2021:
Mietwohnungen: - 1.6 Prozent
Details: Seiten 36 und 37

Wohneigentum

Wohneigentum erlebte im Corona-Jahr 2020 einen merklichen Nachfrageschub, sodass sich Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser dementsprechend noch stärker verteuerten als in den Jahren zuvor. Dass angesichts dieser Entwicklungen die Befürchtung einer Überhitzung des Schweizer Wohneigentumsmarktes oder gar einer Immobilienblase wieder stärker in den Vordergrund rückt, ist wenig verwunderlich. Ende 2020 waren es 59 Gemeinden, deren Überhitzungsgefahr als «sehr gross» eingeschätzt wird; weiteren 237 Gemeinden wird eine «grosse» Überhitzungsgefahr attestiert.

Dass der Grossteil der Schweizer Gemeinden keine Immobilienmarktüberhitzung aufweist, hängt damit zusammen, dass die jüngst beobachteten Preisanstiege ein Resultat fundamentaler Entwicklungen sind. Schon seit einigen Jahren sorgt die Kombination aus tiefen Zinsen und Bevölkerungswachstum für eine sehr lebhaftere Nachfrage nach Wohneigentum – die durch das vermehrte Homeoffice zusätzlich angeregt wird. Diese Nachfrage trifft auf ein immer spärlicher werdendes Angebot, da schlicht zu wenig gebaut wird. Insofern sind die zuletzt beobachteten Preisanstiege vielmehr eine logische Folge der knappen Angebotssituation als das Ergebnis von spekulativen Preisüberhebungen.

– Risiken im Auge behalten.

Nichtsdestotrotz hat mit den jüngsten Preissprüngen das Korrekturrisiko zugenommen. Die grösste Unsicherheit geht zurzeit von den ökonomischen Rahmenbedingungen aus: Sollte die erwartete wirtschaftliche Erholung aufgrund einer dritten Welle der Corona-Pandemie ausbleiben, sind grössere Verwerfungen auf dem Arbeitsmarkt und folglich sinkende Haushaltseinkommen nicht auszuschliessen. Aber selbst in diesem Szenario dürften sich das beschränkte Angebot und die attraktiven Finanzierungskonditionen stabilisierend auswirken.

→ Seiten 30 bis 35

Prognosen Angebotspreise 2021:
Eigentumswohnungen: + 1.6 Prozent
Einfamilienhäuser: + 2.5 Prozent
Details: Seiten 36 und 37

Geschäftsflächen

2020 sank die Zahl der Beschäftigten in der Schweiz um 17 500 Personen; dies entspricht einem Rückgang von 0.3 Prozent. In den Branchen mit einem hohen Anteil an Büroarbeitsplätzen resultierte hingegen im selben Zeitraum ein Plus von rund 36 300 Stellen. Der Stelenaufbau in den Bürobranchen dürfte sich jedoch nicht im selben Mass auf den Flächenmärkten niederschlagen. So werden sich einige Unternehmen aufgrund der unsicheren Wirtschaftslage weiterhin zurückhalten, wenn es darum geht, durch die Vergrösserung ihrer Büroflächen zusätzliche Verbindlichkeiten einzugehen. Ausserdem birgt das vermehrte Arbeiten im Home-office weiteres Sparpotenzial.

Aufgrund der positiven Beschäftigungsentwicklung in vielen Bürobranchen profitierten die Märkte im letzten Jahr von einer intakten Flächenabsorption. Gleichwohl zeigen sich bei den Mietpreisen erste Bremsspurten: Im 2020 entwickelten sich die Mietpreise bei abgeschlossenen Verträgen schweizweit um 0.5 Prozent nach unten. Und weil sich das Volumen für Neubauprojekte mit Büroflächen in den vergangenen 12 Monaten um 23 Prozent erweitert hat, ist damit zu rechnen, dass die Konkurrenz unter den Anbietern eher zunehmen wird. Es muss deshalb von weiteren Preiszugeständnissen ausgegangen werden.

– Erhöhter Druck auf die Mieten.

Auch wenn ein wachsender Teil der Bevölkerung künftig vermehrt im Internet einkaufen dürfte, könnte der stationäre Handel von der aktuellen Konsumfreudigkeit der Schweizerinnen und Schweizer vorerst weiter profitieren. Dennoch ist nicht auszuschliessen, dass die stationären Detaillisten mit einer weiter schrumpfenden Wertschöpfung zu kämpfen haben (insbesondere im Non-Food-Bereich). Da die sinkenden Flächenumsätze bei einem Grossteil der Händler auf die Tragbarkeit der Ladenmieten drücken, werden viele Vermieter von Ladenlokalen die Mieten nach unten anpassen müssen, um Leerstände zu vermeiden.

→ Seiten 40 bis 47

Prognosen Angebotsmieten 2021:
Büroflächen: – 0.7 Prozent
Verkaufsflächen: – 2.7 Prozent
Details: Seiten 48 und 49

Baumarkt

Der hiesige Bausektor ist vergleichsweise gut durch die zweite Welle der Corona-Krise gekommen und erweist sich einmal mehr als Stütze der Schweizer Wirtschaft. Für das Jahr 2021 erwartet Wüest Partner, dass die Hochbauinvestitionen (Neu- und Umbau) ein Gesamtvolumen von 50.1 Milliarden Franken erreichen, was einem leichten Wachstum von 0.3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Diese Entwicklung wird in erster Linie vom wiedererstarteten Neubau getragen.

Obschon auch im 2020 zahlreiche neue Mehrfamilienhäuser erstellt wurden, dürften nach unserer Einschätzung die Neubauinvestitionen in diesem Segment gegenüber dem Vorjahr um 2.5 Prozent geschrumpft sein. Für 2021 ist allerdings bereits wieder eine leicht erhöhte Dynamik auszumachen, da die erteilten Baubewilligungen in der zweiten Jahreshälfte 2020 spürbar zugenommen haben – beim Neubau wird für das laufende Jahr mit einem Plus von 0.8 Prozent gerechnet. Weiter vorangetrieben wird vor allem der Bau von Mietwohnungen. Aber auch das Investitionsvolumen in neue Wohneigentumsobjekte dürfte sich nach den Rückgängen der letzten Jahre stabilisieren.

– Nachholeffekte beim Mehrfamilienhausbau.

Die mit der Corona-Krise einhergehende Unsicherheit bremste im letzten Jahr den Wirtschaftsbau stark ab. So haben 2020 die Neubauinvestitionen im Segment der Geschäftsliegenschaften ein Minus von 4.7 Prozent verzeichnet. Dieses Jahr wird das Bauvolumen aller Voraussicht nach wieder etwas zulegen: Für 2021 rechnen wir mit einem Anstieg der Neubauinvestitionen in Geschäftsflächen von 1.0 Prozent. Ähnlich wie im Wohnsegment fällt der erwartete Zuwachs damit zwar schwächer aus als im Schnitt der letzten zehn Jahre, widerspiegelt aber die inzwischen wieder gewachsene wirtschaftliche Zuversicht.

→ Seiten 86 bis 91

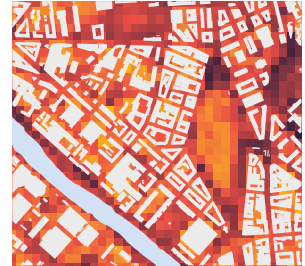
Prognosen Hochbauinvestitionen 2021:
Neubau: + 0.7 Prozent
Umbau: – 0.6 Prozent
Details: Seite 87

Management Summary: Spezialstudien

Der Immobilienmarkt im Banne des Klimawandels

In der Schweiz wird es immer wärmer. Das beeinflusst auch unser Wohlbefinden, wenn wir uns in den Gebäuden aufhalten. Aber wo wird es in Zukunft besonders heiss sein, und wie können wir darauf reagieren? Mit neusten Daten und modernsten Analysemethoden, die unter anderem auf Machine Learning aufbauen, können kleinsträumige Temperaturunterschiede abgeschätzt werden. Und daraus wiederum lässt sich ableiten, wie an welchen Orten dem Klimawandel begegnet werden kann.

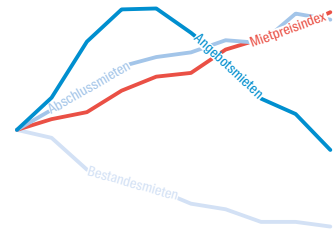
→ Seiten 52 bis 61



Auf den Spuren der Mietpreisentwicklung

Aufgrund des boomenden Mietwohnungsbaus hat sich das Angebot an verfügbaren Wohnungen in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. In der Theorie kann davon ausgegangen werden, dass eine höhere Liquidität auf die Mietpreiseniveaus drückt. In unserer detaillierten Auslegeordnung zeigt sich aber, dass es ganz unterschiedliche Tendenzen gibt. Die folgenden Analysen geben Aufschluss darüber, in welcher Situation die Mieten sinken und wann sie steigen.

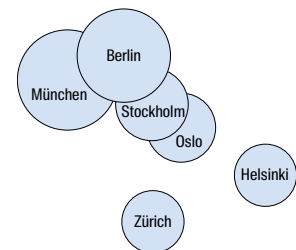
→ Seiten 64 bis 73



Nationale und internationale Investmentpotenziale

Die Suche nach Investments im Ausland hat sich in den letzten Monaten wieder intensiviert, nachdem diese zwischenzeitlich stark nachgelassen hatte. Um herauszufinden, welche Städte die Corona-Pandemie im europäischen Vergleich bisher besonders gut meistern respektive sogar vom beschleunigten Strukturwandel profitieren dürften, haben wir verschiedene Einflussfaktoren analysiert und miteinander verglichen. Das Ziel bestand darin, ein Rating für 30 bedeutende europäische Büroflächenmärkte zu erstellen.

→ Seiten 76 bis 83



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