

Coronavirus

Einschätzung der kommenden Entwicklungen

Die Verbreitung des Coronavirus konnte hierzulande gebremst werden. Der Preis für diese Eindämmung war eine deutliche Einschränkung der Wirtschaftsleistung, sodass die Schweiz sich mittlerweile in einer Rezession befindet. Auch wenn fast alle Restriktionen bereits früher als vielerorts angenommen wieder aufgehoben wurden und sich die hiesige Wirtschaft bereits wieder erholt, dürften weitere herausfordernde Monate bevorstehen. Für den Immobilienmarkt bedeutet dies, dass die Nachfrage nach Flächen unter Druck bleibt.

Wüest Partner, 26. Juni 2020

Wirtschaftsumfeld

Durch die Anordnungen der Behörden anlässlich der Corona-Pandemie waren viele wirtschaftliche Tätigkeiten von Mitte März bis Mitte Juni 2020 stark eingeschränkt. Auch wenn die meisten Restriktionen schneller als erwartet aufgehoben wurden, gingen bis jetzt schon mehr als 181000 Arbeitsjahre verloren. Der dadurch entstandene Wertschöpfungsverlust lässt sich auf mehr als 36 Milliarden Franken beziffern, was fast 5 Prozent des letztjährigen Bruttoinlandsprodukts entspricht.

Für die Schweizer Wirtschaft ist es erfreulich, dass die Konsumausgaben der Schweizer Bevölkerung mit den ersten Lockerungen bereits wieder angestiegen sind. Schon Ende Mai 2020 lag das aggregierte Volumen von Bargeldbezügen und Bankkarteneinsätzen leicht über dem Vor-Corona-Niveau. Ein sehr ähnliches Bild zeigt sich beim Einsatz von Kreditkarten in der Schweiz: Auch hier liegen die wöchentlichen Ausgaben für den stationären wie auch für den Online-Einkauf auf dem Niveau von Anfang März (vgl. Abbildungen auf der nächsten Seite).

Diese positiven Entwicklungen dürfen jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass der hiesigen Wirtschaft eine herausfordernde Zeit bevorsteht. Denn erstens dürften vor allem die schnell ausbezahlten Kurzarbeitslöhne dazu beigetragen haben, dass sich der private Konsum so vorteilhaft entwickelt hat; einige Arbeitnehmer könnten jedoch trotz des Kurzarbeitsmodells in den kommenden Monaten ihre Arbeitsstelle verlieren, wodurch ihre Konsumausgaben wieder sinken würden.

Zweitens sind Einkäufe im grenznahen Ausland erst seit Mitte Juni wieder möglich (was sich in den aktuellen Daten noch nicht zeigt); das bedeutet, dass nun wohl ein gewisser Anteil der Konsumausgaben wieder ins Ausland fließt.

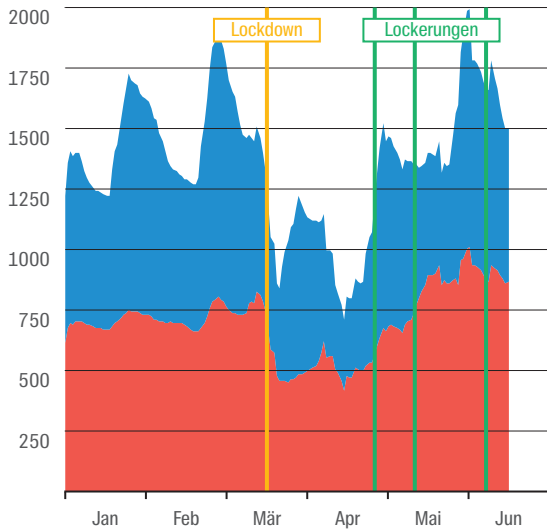
Und drittens dürfte eine deutliche Erholung in der für die Schweiz so wichtigen Exportindustrie noch einige Zeit auf sich warten lassen, da die Nachfrage aus bedeutenden Märkten wie den USA oder der Europäischen Union auch in den kommenden Monaten deutlich tiefer ausfallen wird als noch Ende 2019.

Summa summarum gehen wir davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt im 2020 zwischen 5 und 6 Prozent unter den Wert des vergangenen Jahres zu liegen kommt. Für 2021 wird wieder ein Anstieg der Wirtschaftsleistung erwartet, aber das Niveau von 2019 dürfte nächstes Jahr noch nicht wieder erreicht werden.

Welche mittel- bis langfristigen Auswirkungen diese Krise haben wird, hängt grundsätzlich davon ab, wie lange die Pandemie die Schweizer Wirtschaft beeinträchtigt und welche Massnahmen die Politik ergreifen würde, falls die Ansteckungen mit dem Coronavirus erneut stark ansteigen sollten. Weitere Infektionswellen sind durchaus nicht unrealistisch, solange kein Impfstoff oder andere Mittel gegen die Verbreitung von Covid-19 zur Verfügung stehen. Demzufolge könnte der Erholungsprozess der Schweizer Wirtschaft immer wieder ins Stocken geraten.

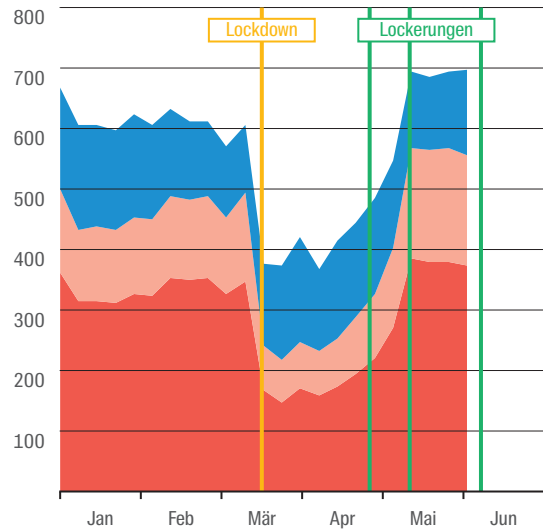
Wirtschaftsumfeld

Bargeldbezüge und Zahlungen mit Debitkarten im Jahr 2020
(gleitende Wochensummen, in Mio. Franken, Stand: 14. Juni 2020)



■ Volumen der Zahlungen mit Debitkarten ■ Volumen der Bargeldbezüge
Die Daten beziehen sich auf die Schweizer Bevölkerung. Sie umfassen das inländische Volumen der Debitkartenzahlungen und der Bargeldbezüge.
Quelle: SIX BBS AG

Volumen der Kreditkartentransaktionen im Jahr 2020
(Wochensummen, in Mio. Franken, Stand: 4. Juni 2020)



■ Transaktionen: ■ Präsenzgeschäft ■ Kontaktlos ■ Distanzgeschäft
Die Zahlen beziehen sich auf die Schweizer Bevölkerung. Sie umfassen das Volumen bei Transaktionen mit Kreditkarten im Inland.
Quelle: Swiss Payment Association

Anhaltendes Tiefzinsumfeld

Massnahmen und Ankündigungen verschiedener Notenbanken lassen darauf schliessen, dass das Tiefzinsumfeld in vielen Ländern kurz- und mittelfristig bestehen bleibt. Auch die Renditen für Staatsanleihen verharren auf tiefem Niveau, weshalb Immobilienanlagen attraktiv bleiben dürften. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass sich die Werte von Immobilieninvestments in diesem Jahr stabil entwickeln.

Indirekte Immobilienanlagen

Bei den kotierten Immobilienanlagen haben sich vor allem die Immobilienfonds in den vergangenen Wochen stabil entwickelt. Deren Performance lag in den ersten fünf Monaten des laufenden Jahres bei -3.2 Prozent (gemessen am WUPIX-F). Deutlich negativer entwickelten sich die Kurse von Immobilienaktiengesellschaften. Hier steht für die Periode von Januar bis Mai 2020 ein Minus von 12.3 Prozent zu Buche. Damit hat sich die Performance von Immobilienaktiengesellschaften, die vor allem in Geschäftsliegenschaften investiert sind, negativer entwickelt als diejenige von vielen klassischen Aktiengesellschaften.

Renditen von 10-jährigen Staatsanleihen
(Stand: 16. Juni 2020)



— Schweiz — Deutschland — Frankreich — USA
Quelle: Tradingeconomics.com

Mietwohnungsmarkt

Angebotsausbau verlangsamt sich ...

Die Neubautätigkeit im Schweizer Mietwohnungsmarkt hatte bereits vor der Coronakrise nachgelassen. Die behördlichen Einschränkungen während des Lockdowns und die erhöhten Unsicherheiten haben die investorensseitigen Aktivitäten nun zusätzlich gebremst – zumindest vorübergehend. Im Mai 2020 lag die Zahl der Mietwohnungen, für die innerhalb der letzten zwölf Monate Neubaugesuche eingereicht wurden, 18.2 Prozent unter dem Schnitt der Jahre 2017 bis 2019. Damit ist jetzt schon absehbar, dass künftig weniger neue Objekte auf den Schweizer Mietwohnungsmarkt gelangen werden.

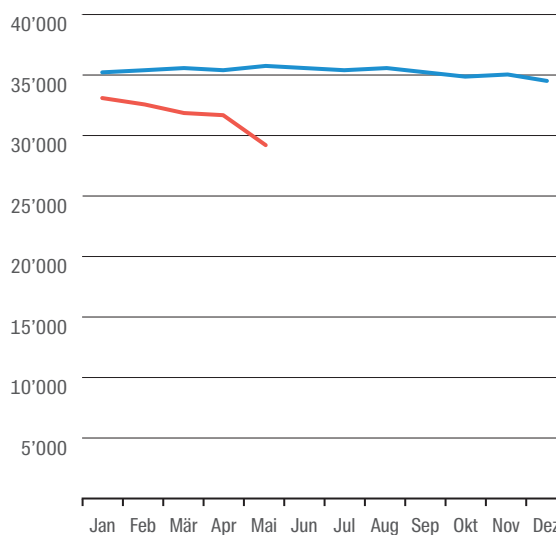
... aber auch die Nachfrage bildet sich zurück

Trotz abnehmender Neubautätigkeit ist ein weiterer Anstieg der Mietwohnungsleerstände wahrscheinlich. Dieses Jahr wird mit einem nur geringen Bevölkerungswachstum von lediglich 0.5 Prozent gerechnet, was einer Zunahme von rund 40'000 Einwohnern entspricht. Gründe dafür sind die noch bis Mitte Juni 2020 geltenden Grenzschiessungen sowie ein zu erwartender Rückgang der Anzahl Arbeitsplätze. Die für den Mietwohnungsmarkt wichtige Zuwanderung aus dem Ausland lässt somit stark nach, weshalb in diesem Jahr mit einer gedämpften Nachfrage nach zusätzlichen Mietwohnungen zu rechnen ist.

Anhaltender Druck auf die Mieten

Unter dem Strich wird die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage am Schweizer Mietwohnungsmarkt weiterhin gross sein und entsprechend Druck auf die Marktmieten ausüben. Bei den ausgeschriebenen Wohnungen sind im Jahr 2020 moderat tiefere Mieten wahrscheinlich, wobei im Gesamtschweizer Durchschnitt ein Rückgang von 1.4 Prozent gegenüber 2019 erwartet wird. Vor allem im hochpreisigen sowie im Luxussegment dürfte die Vermarktung anspruchsvoller werden, denn aufgrund der konjunkturellen Krise sind Budgeteinschränkungen auch bei vielen Haushalten, die bislang über hohe Einkommen verfügten, nicht unwahrscheinlich.

Baugesuche: Anzahl Mietwohnungen
(rollende Jahressummen, Stand: Ende Mai 2020)



— Durchschnitt der Jahre 2017-2019 — 2020

Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner

Verbreitung von Homeoffice verändert Wohnbedürfnisse

Da davon auszugehen ist, dass nach den Erfahrungen der letzten Monate künftig etwas mehr von zu Hause aus gearbeitet wird, dürfte der Bedarf an Wohnungen, die die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten unterstützen, zunehmen. Damit würden nicht nur flexibel nutzbare Räume, die auch die technischen Anforderungen an einen Arbeitsplatz erfüllen, eine grössere Bedeutung erhalten; auch das Bedürfnis nach einem zusätzlichen abgetrennten Raum für eine allfällige Büronutzung könnte steigen, insbesondere bei Paar- und Familienhaushalten. Gut möglich daher, dass dies die Nachfrage im Bereich der 3.5- bis 4-Zimmerwohnungen positiv beeinflusst – und das wiederum käme auf längere Sicht dem Markt zugute, sind doch zurzeit gerade diese Wohnungsgrössen am häufigsten von Leerständen betroffen.

Wohneigentum

Temporäre Einschränkungen beim Handel mit Wohneigentum

In den letzten Monaten herrschte grössere Zurückhaltung sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf von Eigenheimen. Einerseits dürften die wirtschaftlichen Unsicherheiten gewisse Käuferkreise dazu bewogen haben, den Traum von den eigenen vier Wänden ein wenig aufzuschieben. Andererseits waren während der Phase des Lockdowns die Möglichkeiten zur Objektbesichtigung stark eingeschränkt. Demzufolge erstaunt es nicht, dass die Zahl der inserierten Eigentumswohnungen im April 2020 um mehr als 10 Prozent unter dem Vorjahresmonat lag. Im Mai ist die Angebotsmenge aber wieder auf das Niveau vom Februar gestiegen.

Zurückhaltende Neubautätigkeit und robuste Eigenheimnachfrage

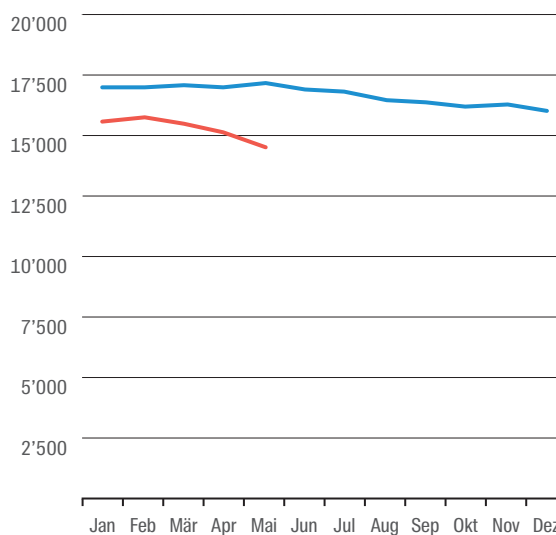
Derzeit spricht einiges dafür, dass sich die Schweizer Wohneigentumsmärkte trotz der Coronakrise gut behaupten werden:

- Das Interesse an Wohneigentum ist hierzulande generell gross. Diejenigen, die den Kauf eines Eigenheims bereits vor der Krise in Erwägung gezogen haben, werden daran wohl auch weiterhin festhalten. Mit den schrittweisen Lockerungen kehrt zudem das Vertrauen in die Wirtschaft und damit in die persönliche finanzielle Lage zurück.
- Darüber hinaus ist das Finanzierungsumfeld – einer der wichtigsten Nachfragetreiber im Eigenheimsegment – für Kaufinteressenten zuletzt wieder attraktiver geworden. Nachdem die Hypothekarzinsen zu Beginn der Coronakrise temporär zulegen, zeigt die Zinskurve inzwischen wieder nach unten. Ende Mai 2020 betrug der durchschnittliche Zinssatz für eine zehnjährige Festhypothek noch 1.15 Prozent und näherte sich damit wieder dem Allzeittief.
- Infolge der geringen Neubautätigkeit sehen sich potenzielle Käuferinnen und Käufer vielerorts einem begrenzten Angebot gegenüber. Dies ist bei den Einfamilienhäusern schon länger der Fall, aber auch bei den Eigentumswohnungen ist die Auswahl mittlerweile kleiner geworden. Die Baugesuche, ein wichtiger Vorlaufindikator, bewegen sich per Ende Mai 2020 ebenfalls auf tieferen Niveaus.

Werden Eigenheime nun günstiger?

Im landesweiten Durchschnitt verzeichneten die gehandelten Eigentumswohnungen im ersten Quartal 2020 ein mittleres Preiswachstum von 1.6 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Ein noch höheres Preiswachstum von 3.5 Prozent wiesen im

Baugesuche: Anzahl Eigentumswohnungen
(rollende Jahressummen, Stand: Ende Mai 2020)



— Durchschnitt der Jahre 2017–2019 — 2020

Quellen: Baublatt Info-Dienst; Wüest Partner

gleichen Zeitraum die gehandelten Einfamilienhäuser auf. Auswirkungen der Coronakrise sind in den Daten über den hiesigen Eigenheimmarkt zwar noch nicht ersichtlich; nichtsdestotrotz ist es aber wahrscheinlich, dass die Preisdynamik in diesem Jahr abflachen wird. Die aktuelle Rezession dürfte die Haushaltseinkommen schmälern – und damit auch die Zahlungsbereitschaft für Wohneigentum. Das Preis-Leistungs-Verhältnis wird in beiden Segmenten vermehrt in den Vordergrund rücken. Während sich die Preise von Einfamilienhäusern erfahrungsgemäss als vergleichsweise stabil erweisen dürften, ist bei den Eigentumswohnungen eher mit Preisrückgängen zu rechnen.

Zurückhaltung bei «Buy to let»-Käufern

Rund ein Viertel der Wohnungskäufer erwerben heutzutage Eigentumswohnungen zum Zweck der Weitervermietung. Da der Schweizer Mietwohnungsmarkt bereits übersorgt ist und die Vermietung vor dem Hintergrund der Coronakrise noch anspruchsvoller wird, sind die Risiken dieses Modells deutlich gestiegen. Dementsprechend dürfte diese Käufergruppe künftig wohl zurückhaltender agieren.

Geschäftsflächen

Die Zahl der Arbeitssuchenden liegt im Juni 2020 um fast 30 Prozent höher als im Vorjahresmonat. Zwar hat sich die Situation vorerst stabilisiert, es muss jedoch mit einem weiteren Anstieg gerechnet werden. In vielen Exportbetrieben ist die Auftragslage noch immer deutlich schlechter als vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie.

Robuster Büromarkt

Der Schweizer Büromarkt präsentiert sich in weiten Teilen resistent. Zwar gibt es nach wie vor Regionen mit hohen Flächenkapazitäten, aber in den Grosszentren Zürich, Basel und Lausanne reduzierte sich das Flächenangebot in den letzten Jahren. Die Neubautätigkeit dürfte zudem im laufenden Jahr abermals etwas nachlassen, nicht zuletzt aufgrund der während des Lockdowns teilweise eingeschränkten Bautätigkeit und wegen gedrosselter investorenseitiger Aktivitäten. Was die Büroflächenmärkte betrifft, ist die Basis zur Bewältigung der Coronakrise damit hierzulande gut.

Steigende Leerstände

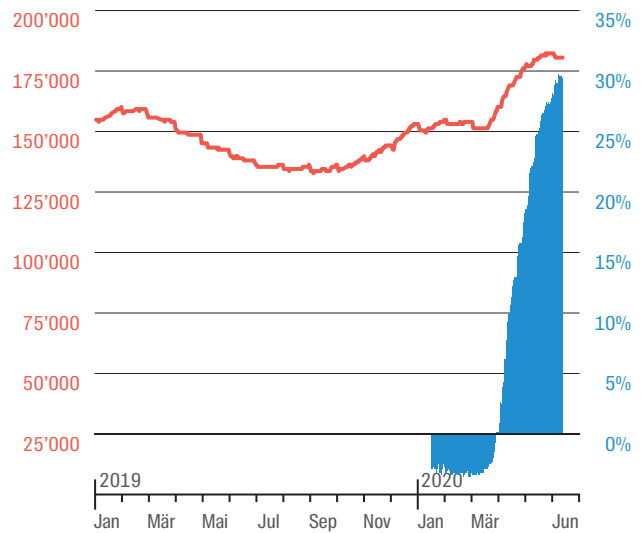
Dennoch dürften die Büroleerstände im Zuge der zu erwartenden konjunkturellen Schwierigkeiten ansteigen. In diesem Jahr wird das Beschäftigungswachstum wohl negativ ausfallen. Je nach Dauer der Rezession ist zu befürchten, dass die Arbeitsplatzverluste nicht schon im nächsten Jahr, sondern womöglich erst in einigen Jahren kompensiert werden können. Dementsprechend muss man davon ausgehen, dass sich die Zusatznachfrage nach Büroflächen abschwächt. Vor allem an B- und C-Lagen ausserhalb der Grosszentren sind steigende Angebotsmengen absehbar. Die Nachfrage dürfte sich noch stärker als ohnehin schon auf qualitativ hochwertige Flächen an Toplagen konzentrieren.

Schweizer Detailhandel erholt sich

Seit der Öffnung der Geschäfte hat sich der inländische Konsum überraschend gut vom starken Rückgang während des Lockdowns erholt. Die Entwicklung der Bargeldbezüge sowie der Debit- und Kreditkartenzahlungen zeigt, dass die Konsumausgaben per Ende Mai schon wieder über den im März getätigten Ausgaben lagen. Eine besonders deutliche Erholung war dabei im Detailhandel mit Non-Food-Produkten zu beobachten. Zwar ist der rasante Anstieg der Konsumausgaben zum Teil auf Aufholeffekte zurückzuführen sowie auf die Tatsache, dass Einkäufe im grenznahen Ausland nicht möglich waren. Dennoch scheint der Privatkonsum in kurzer Zeit wieder das Vorkrisenniveau erreicht zu haben. Die Anzeichen für den stationären Handel stimmen somit zuversichtlich.

Anzahl Arbeitssuchende

(Stand: 9. Juni 2020)



— Anzahl Arbeitssuchende (linke Skala)

■ Veränderung der Anzahl Arbeitssuchende im Vergleich zum Vorjahrestag (rechte Skala)

Quellen: SECO (jobroom.ch); KOF

Strukturwandel im Verkaufsflächenmarkt hält an

Nichtsdestotrotz bleibt das Umfeld für die Verkaufsflächenmärkte anspruchsvoll. Mittelfristig könnten allfällige Einkommensverluste der Schweizer Haushalte die positiven Effekte auf den Detailhandel etwas dämpfen. Als Folge der Coronakrise könnte sich zudem der Strukturwandel im Detailhandel und die Verlagerung Richtung Onlinegeschäft beschleunigen. Zahlreiche stationäre Händler sahen sich während der Zeit des Lockdowns gezwungen, ihre Online-Kanäle auszubauen. Viele Kunden, die in den vergangenen Wochen erstmals online bestellt haben, werden dies auch weiterhin tun. Damit gewinnt der E-Commerce weitere Marktanteile auf Kosten des stationären Detailhandels. Vor allem an nicht stark frequentierten Lagen wird die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen schrumpfen. Die Vermieter von Ladenlokalen dürften dementsprechend immer mehr Druck spüren, die Mieten nach unten anzupassen, um Leerstände zu vermeiden.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Patrick Schnorf

patrick.schnorf@wuestpartner.com

Robert Weinert

robert.weinert@wuestpartner.com

Jörg Schläpfer

joerg.schlaepfer@wuestpartner.com

Telefon +41 44 289 90 00

www.wuestpartner.com

Publikationsdatum: 26. Juni 2020

Der vorliegende Marktbericht beruht auf Datenbanken von Wüest Partner. Ausserdem stützt er sich auf folgende Quellen: Baublatt Info-Dienst, BFS, SECO, SNB und tradingeconomics.com.

Dieser Marktbericht wurde von Wüest Partner mit grösster Sorgfalt erarbeitet und ist nur zur allgemeinen Marktübersicht bestimmt.

Wüest Partner übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.