

Immobilienmarkt – Bewegung ist die Konstante

Das Jahr 2019 neigt sich so langsam dem Ende zu. Wie werden sich im 2020 die Immobilienmärkte entwickeln? Wird es zu grösseren Veränderungen kommen? Die Herbststudie der Firma Wüest Partner zeigt die Trends fürs 2020. Gerne überlassen wir Ihnen nachfolgend einen kurzen Abriss (textliche Wiedergabe des Originalberichts) der wichtigsten Marktindikatoren.

Mietwohnungsmarkt

Ein Blick auf die Entwicklung der offiziellen Leerstandszahlen liesse die Schlussfolgerung zu, dass im Wohnungsmarkt alles wieder in geordneten Bahnen verläuft: Die Leerstandsquote hat sich im laufenden Jahr nur gerade um 4 Basispunkte von 1.62 auf 1.66 Prozent erhöht. Doch der Schein trügt. Der bescheidene Leerstandsanstieg ist nämlich unter anderem auf temporäre Besonderheiten und neue Trends zurückzuführen: Auf der Nachfrageseite hat erstens die Zahl der Single-Haushalte in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark zugenommen, wodurch sich die Schweizer Bevölkerung auf mehr Haushalte verteilt, und zweitens werden viele Mietwohnungen auch als Zweitwohnsitze genutzt. Auf der Angebotsseite haben Wohnersatzprojekte, bei denen nicht nur neue Wohnungen produziert, sondern gleichzeitig auch alte Wohnungen abgerissen werden, an Bedeutung gewonnen.

Für die Zukunft muss dennoch mit einem weiteren Anstieg der Leerstände gerechnet werden, und das wie gehabt vornehmlich im Mietwohnungssegment. Was die Nachfrage betrifft, ist nämlich nicht davon auszugehen, dass die Zahl zusätzlicher Single-Haushalte sowie die Nachfrage nach Zweitwohnsitzen noch viel stärker steigen. Und auch wenn viele Neubauprojekte Wohnersatzneubauten betreffen, wird der Nettozuwachs an Wohnungen

voraussichtlich immer noch höher ausfallen als die zusätzliche Nachfrage.

Im 2020 dürften sich die Mieten daher weiter zurückbilden. Bei den angebotenen Wohnungen wird ein Rückgang von 0.9 Prozent erwartet (zum Vergleich: die aktuelle Jahresveränderung von Mitte 2018 bis Mitte 2019 beträgt minus 1.5 Prozent). Auch Mieter mit bestehenden Mietverträgen könnten nächstes Jahr in den Genuss tieferer Mieten kommen, denn es ist davon auszugehen, dass der Referenzzinssatz auf 1.25 Prozent sinkt, was einen Senkungsanspruch von 2.91 Prozent zur Folge hätte.



Quelle: Clavadetscher Architektur AG

Wohneigentum

Von zunehmenden Leerständen sind die Wohneigentumsmärkte derzeit noch wenig betroffen, da das nochmals attraktiver gewordene Finanzierungsumfeld das bereits grosse Interesse an Wohneigentum zuletzt weiter gesteigert hat. Der Verwirklichung des Traums vom Eigenheim stehen jedoch oft ein beschränktes Angebot, stark gestiegene Preise sowie strenge Tragbarkeitsregeln gegenüber. An vielen Orten haben die Preise Niveaus erreicht, die für den Grossteil der Haushalte nicht mehr erschwinglich sind. Besonders angespannt ist die Ausgangslage für potenzielle

Käufer in Regionen mit einem reichhaltigen Arbeitsplatzangebot wie beispielsweise Zürich oder am Genfersee. Hier liegen die mittleren Verkaufspreise für Wohneigentumsobjekte weit über dem Schweizer Schnitt. Mit attraktiven Verhältnissen können vor allem viele Berner Gemeinden aufwarten.

Obschon das Nachfrageinteresse an Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen hoch ist, dehnt sich das landesweite Angebot derzeit aus. Dies ist jedoch nicht auf eine intensiviertere Neubautätigkeit zurückzuführen, denn diese nahm in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich ab. Diese Entwicklung widerspiegelt vielmehr die Tatsache, dass das Angebot häufig nicht zur Nachfrage passt. Entweder sind die Objekte zu teuer oder sie liegen zu abgelegen. Vor diesem Hintergrund erstaunt es auch nicht, dass das Transaktionsvolumen im letzten Jahr zurückgegangen ist.

Aufgrund des weiterhin attraktiven Finanzierungsumfelds dürfte das Interesse an Eigentumswohnungen auch im nächsten Jahr gross sein. Da die Neubautätigkeit weiter zurückgeht, könnte sich die Angebotsmenge wieder stabilisieren. Wüest Partner geht vor diesem Hintergrund davon aus, dass die Preise für Eigentumswohnungen im 2020 leichte Anstiege von 0.2 Prozent verzeichnen werden. Die Preise für Einfamilienhäuser dürften um 1.2 Prozent steigen.



Geschäftsflächen

Das in letzter Zeit solide Stellenwachstum stützt die Nachfrage nach Schweizer Geschäftsflächen. So dürfte das Plus an Beschäftigten der letzten zwölf Monate einen zusätzlichen Bedarf an über 520'000 Quadratmeter Bürofläche mit sich gebracht haben. Dennoch wird die Flächenkapazität nur langsam abgebaut: Im Sommer 2019 waren rund 7 Prozent aller Büroflächen in der Schweiz zur Vermietung ausgeschrieben. Verschiedene Trends wie Desksharing und Homeoffice-Tage führen zu einem insgesamt geringeren zusätzlichen Flächenbedarf.

Zur Angebotsausdehnung auf den Büroflächenmärkten hat vor allem die lebhaftere Neubautätigkeit der letzten Jahre beigetragen. Schwierigkeiten in der Vermarktung sind vor allem bei bestehenden Gebäuden zu beobachten: Von allen inserierten Flächen macht der Altbau derzeit 93 Prozent des Angebots aus – noch vor drei Jahren waren es 87 Prozent. Die Nachfrage dürfte sich indes stabil entwickeln. Insgesamt geht Wüest Partner von einem minim steigenden Mieten aus. Besonders solide präsentiert sich die Ausgangslage für die Städte Zürich, Lausanne und Basel.

Für die Detailhändler ist es erfreulich, dass sich die Umsätze pro Quadratmeter Verkaufsfläche in vielen Teilmärkten stabilisiert haben und jüngst sogar positive Tendenzen zu verzeichnen waren. Dies ist primär darauf zurückzuführen, dass viele Händler ihre Verkaufsflächen reduziert haben. Die schwindende Nachfrage macht die Ausgangslage für Immobilieneigentümer nicht einfacher. Sie wird sogar noch dadurch erschwert, dass durch die Vielzahl an gemischt genutzten Neubaulprojekten, die derzeit in der Entwicklung sind, das Angebot noch weiter steigen dürfte. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Mietpreise für Verkaufsflächen im Jahr 2020 unter Druck bleiben – im Schweizer Durchschnitt wird mit einem Rückgang von 1.5 Prozent gerechnet.

Baumarkt

Im Hochbau zeichnet sich derzeit eine Trendumkehr ab: Basierend auf den budgetierten Investitionen in den Baugesuchen und Baubewilligungen ist davon auszugehen, dass die Hochbauinvestitionen im kommenden Jahr um 1.9 Prozent zurückgehen werden. Dies wäre der erste Rückgang in diesem Segment seit 2007. So liegt die Zahl der innert Jahresfrist ausgestellten Baubewilligungen für neue Wohneinheiten im zweiten Quartal 2019 bei 48'200 – das sind 15 Prozent weniger als im Vorjahr. Der Rückgang wird sich im nächsten Jahr jedoch noch nicht vollständig auswirken: Wüest Partner rechnet für 2020 mit einer Veränderung von «nur» minus 2.8 Prozent bei den Mehrfamilienhäusern und minus 1.7 Prozent bei den Einfamilienhäusern. Deutlicher als im Wohnungsbau dürfte der Rückgang bei den Geschäftsflächen ausfallen. Hier wird für das Jahr 2020 mit einem Minus von 3.0 Prozent gerechnet.

Auch wenn sich im Jahr 2020 die abnehmende Investitionsfreudigkeit auf die Umsätze der Bauindustrie negativ auswirken dürfte, kann von einer verkraftbaren Entwicklung gesprochen werden. Denn das Baugewerbe blickt auf mittlerweile 17 Jahre mit steigenden Investitionszahlen zurück. Darüber hinaus könnte ein Teil des Investitionsrückgangs im Neubau durch eine Beschleunigung im Renovations- und Erneuerungsbau kompensiert werden – hier dürfte das Investitionsvolumen um 1.0 Prozent steigen. Vor allem bei den Mietwohnungen prüfen immer mehr Investoren, ob sich kleine oder grosse Sanierungen lohnen. Zum einen könnten daher Investitionen in die energetische Bestandserneuerung zunehmen. Zum andern dürfte aufgrund der grossen Konkurrenz unter den inserierten Wohnungen vermehrt die Verbesserung der Objektqualität ins Auge gefasst werden.

Quelle:



Immo-Monitoring 2020 | 1 – Herbstausgabe Wüest Partner



Antonio Federico | MRICS

Verwaltungsrat und Inhaber der Investimo AG

Seit 1992 in der Immobilienbranche tätig. Schätzungs-experte SEK, Immobilientreuhänder, MAS Real Estate Management, MAS Corporate Finance.

Als Fachexperte tätig bei der SFPKIW (Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft).

Mitglied der Eidgenössischen Schätzungskommission Kreis 12, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), SEK | SVIT (Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer), SIV (Schweizer Immobilienschätzer-Verband) und SVIT (Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft).

Investimo AG

Rabengasse 10 | CH-7000 Chur

T +41 81 250 55 00 | info@investimo.ch | investimo.ch