

Immobilien

Immobilienmarkt – Wohin die Reise geht

Editorial von Dr. Ronny Haase, Partner bei Wüest & Partner, verantwortlich für «Markt und Research»



Die Schweizer Wirtschaft blickt auf stabile Jahre des Wirtschaftswachstums zurück. Dies war nicht zwingend so zu erwarten, befand sich doch die Weltwirtschaft aufgrund der Schuldenkrise in zahlreichen Ländern in einem sehr unsicheren Umfeld. Auch Ende 2013 bergen die Massnahmen zur Bekämpfung vieler Staatshaushaltsdefizite Risiken in sich, aber tiefe Zinsen und ein stabiles wirtschaftliches Umfeld mit positiven Aussichten für die nahe Zukunft fördern die derzeitige hohe Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Für die mittel- bis langfristige Entwicklung der Immobilienwirtschaft sind insbesondere zwei Aspekte zentral: Erstens kann davon ausgegangen werden, dass der geldpolitische Expansionismus nicht ewig anhalten wird. Zinssätze und Inflationsraten dürften sich früher oder später den langjährigen Mittelwerten annähern. Zweitens muss verstärkt mit politischen Vorstössen – vor allem im Mietwohnungsmarkt – gerechnet werden, um den knappen Grund und Boden möglichst gerecht zu verteilen bzw. um genügend preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Dass der Mietwohnungsmarkt aus zwei Welten besteht, hat sich im Jahr 2013 bestätigt. Für Mieter mit bestehenden Verträgen liegt ab Anfang 2014 ein erneutes Senkungspotenzial von knapp 3% drin, da der Referenzzinssatz Anfang September 2013 auf 2% gesenkt wurde. Für jene, die auf der Suche nach einer neuen Wohnung sind, sieht die Situation anders aus: Die durchschnittlichen Mieten der inserierten Wohnungen sind in der Schweiz weiter angestiegen – dies als

Folge des stetigen Bevölkerungswachstums, des höheren Flächenverbrauchs pro Person sowie der verbesserten Qualität der angebotenen Wohnungen. Dennoch verzeichnen einzelne Gemeinden stagnierende Preise, wenn auch vielerorts auf hohem Niveau. Darunter sind vor allem reiche Kommunen, Tourismusgemeinden sowie Gemeinden des äusseren Agglomerationsgürtels der Grossstädte. Die beobachtete Verlagerung der Nachfrage von Miete zu Eigentum dürfte aufgrund der mittlerweile erreichten Preisniveaus für Stockwerkeigentum abnehmen.

Der Markt für Wohneigentum steht nach wie vor unter besonderer Beobachtung. Es gilt, eine allfällige Trendwende möglichst früh zu erkennen; eingestellt hat sich diese bis dato noch nicht. Aber vor allem «preisgünstige» Lagen gewinnen laufend an Boden, während «teure» Gemeinden häufig mit leicht sinkenden Immobilienpreisen für Wohneigentum konfrontiert sind. Diese Situation lässt zwei Schlüsse zu: Erstens entwickeln sich die Immobilienmärkte heute heterogener als früher, was kleinräumige Einschätzungen wichtiger macht. Zweitens ist absehbar, dass es die erreichten Preisniveaus selbst sind, welche die Preise bremsen. Deren viel zitierte sanfte Landung ist nach wie vor wahrscheinlich, sofern die Neubautätigkeit bei einer allfällig zurückgehenden Nachfrage keinen Angebotsüberhang produziert. Bei den Eigentumswohnungen scheint ein Preiswachstum von rund 1% im Jahr 2014 realistisch. Einfamilienhäuser werden zukünftig vor dem Hintergrund der Zersiedlungs- und Verdichtungsdiskussion zu einem knappen Gut. Im Mittel werden für Einfamilienhäuser Preissteigerungen von über 2% erwartet.

Die positiven wirtschaftlichen Aussichten sollten grundsätzlich auch einen positiven Impuls für die Geschäftsflächenmärkte geben. So steigt die Anzahl der Arbeitsplätze im dritten Sektor, allen voran im Gesundheits- und Sozialwesen, bei unternehmensorientierten Dienstleistungen, im Bildungssektor und bei der öffentlichen Hand. Entsprechend steigt die Nachfrage in diesen Branchen nach zusätzlichen Flächen. Und auch wenn sie sich nicht auf klassische Büros beschränkt, befinden sich die gesuchten Flächen zumindest in zentral gelegenen Gebäuden. Der Nachfrage nach Büroflächen steht eine überdurchschnittliche Angebotsausweitung gegenüber, die sicherlich nicht im Gleichschritt vom Markt absorbiert werden kann. Negative Preiskorrekturen um die 2% sind für Büromieten zu erwarten.

ronny.haase@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com