

Immobilien

Zwischenbilanz einer turbulenten Reise

Von Dr. Robert Weinert, Manager bei Wüest & Partner AG, Leiter Immo-Monitoring



Ein halbes Jahr ist vergangen, seit die Schweiz zum System der flexiblen Wechselkurse zurückgekehrt ist. Was hat sich in der Zwischenzeit verändert? Vergleicht man aktuell verfügbare Daten zur Schweizer Volkswirtschaft mit den entsprechenden Daten vor Aufhebung des Euro-Mindestkurses, entsteht der Eindruck, dass nicht viel geschehen ist: Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote beträgt derzeit 3,3%, was eine minime Steigerung von 0,1 Prozentpunkten im Vergleich zum Jahresanfang bedeutet. Zudem ist der Binnenkonsum im ersten Quartal 2015 gegenüber dem Vorquartal real um 0,5% gestiegen. Zu dieser Entwicklung haben insbesondere ein konstant hohes Bevölkerungswachstum, rückläufige Preise sowie ein konsumfreudiges Umfeld mit tiefen Zinsen beigetragen. Es stellt sich die Frage, ob die Schweizer Wirtschaft von allfälligen negativen Auswirkungen der Wechselkursfreigabe verschont bleibt oder ob diese noch bevorstehen.

Fakt ist, dass der Schweiz eine schockartige Wirtschaftskrise erspart blieb. Selbst das Exportvolumen liegt in den ersten 6 Monaten des laufenden Jahres «nur» 2,6% unter dem Vorjahresniveau. Aber auch wenn sich die hiesigen Unternehmen erstaunlich robust entwickeln, hinterlässt der überbewertete Franken Bremsspur. So ist das Bruttoinlandprodukt (BIP) im ersten Quartal 2015 gegenüber dem Vorquartal real um 0,2% gesunken. Insgesamt darf für das laufende Jahr aber noch immer mit einem leicht positiven Wirtschaftswachstum gerechnet werden (rund 0,6%).

Aus Anlegersicht bleiben Immobilieninvestments äusserst attraktiv, weil Renditen auf risikolosen Anlagen ausbleiben und Anlagealternativen fehlen. Und so stieg die Zahlungsbereitschaft der institutionellen, aber insbesondere auch der privaten Anleger nochmals spürbar an. In der Folge sanken die Spitzenrenditen im ersten Halbjahr 2015. Die tiefsten Nettoanfangsrenditen (2,1%) werden derzeit bei Transaktionen von Mehrfamilienhäusern an Toplagen in der Stadt Zürich beobachtet.

Folgende Trends prägen die fünf wichtigsten Schweizer Immobilienmarktsegmente:

- **Mietwohnungen:** Die Mieten der angebotenen Wohnungen steigen nicht mehr so stark an, wie es noch vor 2014 der Fall war. Trotz reger Nachfrage – ausgelöst durch das weiterhin hohe Bevölkerungswachstum – dürfte aufgrund der hohen Bautätigkeit der Druck auf die verlangten Preise hoch bleiben. Es ist damit zu rechnen, dass sich das Wohnungsangebot weiter vergrössern wird.
- **Eigentumswohnungen:** Eine zurückgehende Neubautätigkeit, insgesamt stagnierende Angebotszahlen und ein deutlich unter dem langjährigen Schnitt liegendes Preiswachstum zeugen von einer Marktberuhigung. Auffällig war in der ersten Hälfte des laufenden Jahres, dass in Gemeinden mit hohen Preisniveaus die Zahl der angebotenen Wohnungen rückläufig war. Gerade hier dehnte sich noch vor 2015 das Angebot stark aus.
- **Einfamilienhäuser:** In der ersten Jahreshälfte 2015 haben sich die Preise dynamischer entwickelt als erwartet. Für die zweite Jahreshälfte wird davon ausgegangen, dass der erneute Schwung bei der Preisentwicklung nachlassen wird. Je länger, je mehr werden Einfamilienhäuser angeboten, die sich in Gemeinden mit einem mässigen bis schlechten Standort- und Markt-Rating befinden.
- **Büroflächen:** Erstmals seit Mitte 2013 ist das Angebot an Büroflächen zurückgegangen. Dennoch bestehen weiterhin Überkapazitäten. Bei der qualitätsbereinigten Betrachtung der Mietpreisentwicklung (Abschlussmieten) zeigt sich in der Schweiz ein Rückgang von 1,2%. Die stärksten Preisabschläge wurden in den Städten Freiburg, Genf und Winterthur beobachtet.
- **Verkaufsflächen:** Die Nachfrage nach Verkaufsflächen bleibt grundsätzlich verhalten. Jedoch ist das Interesse an hervorragend gelegenen Flächen hoch und das Kriterium «Passantenfrequenz» gewinnt weiter an Bedeutung.

robert.weinert@wuestundpartner.com

www.wuestundpartner.com