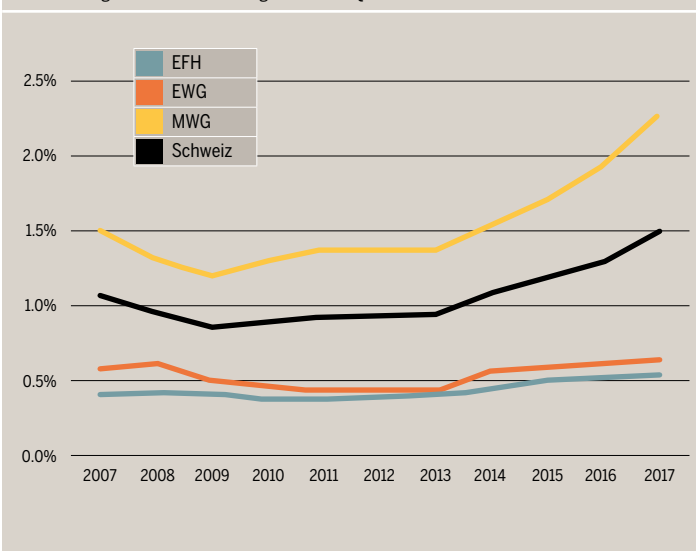


Renditehunger stützt Preise

Das anhaltend tiefe Zinsniveau bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Schweizer Immobilienmärkte. Während die verschiedenen Regulierungen zu einer Abkühlung der Wohneigentumsmärkte geführt haben, fliesst nach wie vor viel Geld in Renditeliegenschaften.

LEERSTANDSQUOTE SCHWEIZ

Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands; Quelle: BFS, Fahrländer Partner



AKTUELLE BRUTTORENDITEN MFH (NEUBAU)

Immobilienumfrage; Quelle: HEV Schweiz



JARON SCHLESINGER*

GÜNSTIGE KONJUNKTUR ALS TREIBER. Die Prognosen der Konjunkturinstitute für das Jahr 2018 sind sehr positiv und lassen im Mittel ein Wachstum des Schweizer Bruttoinlandprodukts von 2,0% erwarten. Treiber ist die günstige globale Konjunkturlage, wobei insbesondere die USA, aber auch andere wichtige Partnerländer in Europa gut aufgestellt sind. Trotz hoher gesamtwirtschaftlicher Wachstumsraten ist jedoch zu erwarten, dass die Immigration geringer ist als bei den Höchstständen; Zahlen von rund 60 000 Personen pro Jahr erscheinen aus heutiger Sicht realistisch.

Mit der Aufhellung der globalen Konjunktur dürfte zudem eine Entspannung an der Währungsfront und eine weitere leichte Abschwächung des CHF einhergehen. Entsprechend werden Importe teurer, was erstmals seit längerer Zeit zu einem geringen Anstieg der Konsumentenpreise führt: Die Prognosen für 2018 liegen im Mittel bei 0,6%. Damit ist zu erwarten, dass die nominalen Zinsen etwas ansteigen. Gleichzeitig bleibt der Anlagedruck bestehen, was für anhaltend tiefe reale Zinsen spricht.

STABILITÄT AN DEN WOHNHEIGENTUMSMÄRK- TEN. Auf gesamtschweizerischer Ebene sind Angebot und Nachfrage nach Wohneigentum in etwa ausgewogen,

wobei örtlich weiterhin ein Überangebot an neuen EWG besteht. Dabei stellt weniger der Preis das Absorptionsproblem dar, sondern die schiere Menge. Dazu kommt, dass weiterhin ein bedeutender Teil der Nachfrage vom Markt ausgeschlossen wird, weil die Haushalte entweder die Richtlinien der Tragbarkeit nicht erfüllen oder zu wenig Eigenkapital einbringen können.

» **Insgesamt ist von weiter steigenden Preisen von Mehrfamilienhäusern auszugehen, während die Erträge stärker sinken als die Erträge, denn es sind steigende Leerstände einzupreisen.»**

Mit regionalen Unterschieden erwartet FPRE für 2018 stabile EWG-Preise, wobei in einigen Regionen und insbesondere im unteren Marktsegment weiterhin steigende Preise beobachtet werden könnten. Die Korrektur im gehobenen Segment dürfte langsam abgeschlossen sein und das vorhandene Angebot vom Markt aufgenommen werden. Im Einfamilienhausbereich wird eher nach Bedarf gebaut. Grosse Entwick-

lungsprojekte mit dem Bau kompletter REFH-Siedlungen, aber auch von EFH im Allgemeinen, sind rückläufig, nicht zuletzt, weil im Zuge der Verdichtungsbestrebungen gerade auch in EFH-Zonen höhere Ausnutzungen ermöglicht werden, was den Bau von Mehrfamilienhäusern begünstigt. Während sich im Neubaubereich Angebot und Nachfrage etwa decken, dürfte der Occasions-

markt langsam an Fahrt gewinnen. Das steigende Angebot könnte allenfalls zu steigenden Preisen führen. Dies nicht, weil die Nachfrage nach EFH massiv zunehmen wird, sondern weil höhere zulässige Ausnutzungen vielerorts dazu führen werden, dass Altbauten – welche typischerweise überdurchschnittliche Grundstückflächen aufweisen – durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden, was höhere Landwerte ergibt.



MEHRFAMILIENHÄUSER: RENDITEERWARTUNGEN SINKEN STÄRKER ALS ERTRÄGE.

Die Schweiz steuert insgesamt auf ein Überangebot an Mietwohnungen zu, die Nachfrage von morgen und übermorgen wird bereits heute erstellt. Bei einer rückläufigen Immigration hat die grosse Zahl von Neubauprojekten nicht nur bei Altbauten zu Leerständen geführt, sondern insbesondere auch im Neubaubereich.

Gleichzeitig sind die Märkte an den stark nachgefragten Standorten weiterhin ausgetrocknet und erschwingliche Wohnungen Mangelware. Die Zerteilung des Marktes – weiterer Anstieg der Marktmieten von Altbauwohnungen sowie tendenziell sinkende Mieten im Neubaubereich – dürfte sich vorderhand fortsetzen, wobei aufgrund komplett

ANZEIGE



Monitoring & Optimierung in Gebäuden

- Optimierte Nutzung dank Monitoring bei Minergie
-
- Artikel 28a und 28b der kantonalen Energieverordnung Bern
-
- Zahlreiche Anwendungsbeispiele
-
- Übersicht und Potenzial existierender Monitoringsysteme

Mittwoch,
28. Februar 2018
08.45 – 16.45 Uhr
Olten

HOTEL OLTEN
Bahnhofstrasse 5
Zentrum im Winkel
4601 Olten

TRÄGER



Jetzt anmelden unter
www.energie-cluster.ch

ZYKLISCHER AUSBLICK MEHRFAMILIENHÄUSER 2018 – 2019

Quelle: Fahrländer Partner

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
Neubau mittel	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Neubau gehoben	●	→	●	↘	●	↘	●	↗	→	→
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	↘	●	↗	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ● unproblematisch, ● gewisse Probleme, ● problematisch

Ausblick aus Eigentümersicht: ↗ starke Verbesserung, ↗ Verbesserung, → gleichbleibend, ↘ Verschlechterung, ↘ starke Verschlechterung



unterschiedlicher Preisniveaus grosse räumliche Unterschiede bestehen. Obige Aussage gilt für die Grosszentren und inneren Agglomerationen, während an Standorten mit einem generell tragbaren Mietzinsniveau eine umgekehrte Situation bestehen kann: Attraktive Neubauwohnungen, die ins «Wohnbudget» passen, werden gut absorbiert, während Altbauwohnungen eher Vermietungsprobleme aufweisen. Der Umstand, dass gerade an solchen Standorten «auf Halde» gebaut wird, dürfte aber dazu führen, dass die Leerstände im Neubaubereich substantiell und die Mieten unter Druck bleiben.

Mehrfamilienhäuser stehen seit Längerem im Fokus der Anleger, die eine Verzinsung für ihr Kapital suchen. Entsprechend sind die Preise laufend gestiegen; seit dem Jahr 2000 im landesweiten Mittel um mehr als 100%. Diese

Veränderungen sind teilweise, mit steigenden Marktmieten zu begründen, aber eben nur teilweise wie im Immobilien-Almanach Schweiz 2018 zu lesen ist: Gemäss Messungen von FPRE stammt rund ein Viertel der Wertänderung aus der verbesserten Ertragslage, während rund drei Viertel mit sinkenden Renditeerwartungen zu begründen sind.

Insgesamt ist auch im Jahr 2018 von weiter steigenden Preisen von Mehrfamilienhäusern auszugehen, während die Erträge sinken. Aus Sicht von FPRE dürften die Preissteigerungen aber höchstens noch schwach ausfallen, während einige Regionen bereits rückläufige Preise verzeichnen könnten.

KEINE ERHOLUNG AUF DEN BÜROFLÄCHENMÄRKTEN. Die Stimmung auf den Büroflächenmärkten ist insgesamt verhalten: Eine Nachfrage ist zwar hier und

dort vorhanden, doch sind weiterhin namhafte freie Flächen verfügbar, sowohl im Neubau als auch in den Beständen. Nachdem die vertraglichen Mieten längere Zeit konstant gehalten und «Incentives» wie mietfreie Zeit, Staffelmiete, Beiträge an den Ausbau etc. üblich waren, sind die Abschlussmieten ins Rutschen gekommen und haben in den vergangenen zwei Jahren deutlich nachgegeben.

Digitalisierung hin, «desk sharing» her, die einfache Rechnung «mehr Büro-Beschäftigung = höhere Nachfrage nach Büroflächen» wird zumindest mittelfristig weiter aufgehen. Ob sich die zu erwartende Zusatznachfrage allerdings in steigenden Mieten bemerkbar machen wird, ist nicht nur fraglich, sondern sogar eher unwahrscheinlich. Dafür sind die Überkapazitäten einfach zu gross. Zudem macht es nicht den Anschein, als ob sich der Neuzugang an Flächen in den kommenden Monaten verlangsamen würde. Mehr als eine Reduktion der Leerstände ist daher in naher Zukunft nicht zu erwarten.

DER DETAILHANDEL PROFITIERT VOM SCHWÄCHEREN FRANKEN. Der seit Anfang 2015 anhaltende Rückgang der Detailhandelsum-

ANZEIGE



www.visualisierung.ch



ZYKLISCHER AUSBLICK BÜRO- UND VERKAUFSIMMOBILIEN 2018 – 2019

Quelle: Fahrländer Partner

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
Büroimmobilien	●	→	●	→	●	↘	●	→	↘	→
Verkaufsimmobilien	●	→	●	→	●	↘	●	→	↘	↘

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ● unproblematisch, ● gewisse Probleme, ● problematisch

Ausblick aus Eigentümersicht: ↑ starke Verbesserung, ↗ Verbesserung, → gleichbleibend, ↘ Verschlechterung, ↓ starke Verschlechterung

sätze hat 2017 an Tempo verloren. Die Umsätze des Detailhandels sinken aber nach wie vor, sowohl nominal als auch real. Immerhin scheinen sich die Verkaufspreise dank der Abwertung des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro zu stabilisieren, nachdem die inländischen Konsumenten in den vergangenen Jahren von teilweise deutlichen Preisnachlässen profitieren konnten.

» Der Rückgang der Abschlussmieten kann nicht mehr als vorübergehende Korrektur interpretiert werden. Der Wendepunkt bei der Marktwertentwicklung von Geschäftsimmobiliien dürfte erreicht sein.«

Aus Sicht des Detailhandels lassen die positiven Konjunkturaussichten auf steigende Einkommen hoffen, welche sich auch im Konsum der Haushalte niederschlagen dürften. Allzu rosig sind die Aussichten aber trotzdem nicht, denn der Online-Handel wird weiterhin rasant an Marktanteilen gewinnen, vor allem im

Non-Food-Segment. Investorensseitig werden Flächen in zentrumsnahen Gebieten deutlich bessere Marktchancen eingeräumt als in peripheren Regionen.

GESCHÄFTSIMMOBILIEN TROTZEN DEM SCHWIERIGEN UMFELD. Auch wenn die Mieten von Büro- und Verkaufsflächen schon seit Längerem unter Druck stehen und auch die Marktbeobachter seit

Jahren von sinkenden Preisen für Büro- und Geschäftshäuser ausgehen: Bis jetzt ist noch kein Preiszerfall zu beobachten, im Gegenteil. Auf der Suche nach Rendite haben die Investoren auch abseits der Wohnungsmärkte nach geeigneten Objekten Ausschau gehalten und damit die Marktwerte nicht nur stabilisiert, son-

dern tendenziell nach oben getrieben. Insbesondere erstklassige Büroimmobilien an Toplagen in den Zentren stossen auf grosses Interesse und werden heute zu Anfangsrenditen von deutlich unter 3 % gehandelt. Inzwischen mehren sich aber die Anzeichen, dass der Wendepunkt erreicht sein könnte. Zudem kann der Rückgang der Abschlussmieten, welcher sich jüngst noch eher verstärkt hat, nicht mehr als vorübergehende Korrektur interpretiert werden.

Allen Unkenrufen zum Trotz: Vor dem Hintergrund der anhaltend tiefen Zinsen und den steigenden Risiken an den Aktienmärkten dürfte die Nachfrage der unter Anlagedruck stehenden Investoren die Preise für Büro- und Geschäftshäuser mittelfristig stützen. ●

IMMOBILIEN ALMANACH SCHWEIZ 2018

Der Immobilien Almanach Schweiz 2018 kann unter almanach@fppe.ch für 150 CHF bestellt werden.



***JARON SCHLESINGER**

Der Autor ist Partner bei Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE).