

23. Januar 2020

Mitteilung

UBS Real Estate Focus 2020

Die neueste Immobilienmarktstudie des UBS Chief Investment Office Global Wealth Management (CIO GWM) erklärt, weshalb die Preise in den Zentren abheben und wo Mietzinsausfälle die Rentabilität von Neubauten in Frage stellen. Schwerpunktmässig geht die diesjährige Ausgabe der Jagd der Investoren nach trendbasierten Immobilienanlagen nach.

Zürich, 23. Januar 2020 – Der Schweizer Eigenheimmarkt verzeichnete im vergangenen Jahr den stärksten Preisanstieg seit 2014. Wohnungen und Häuser verteuerten sich gleichermassen um rund zwei Prozent. Haupttreiber dieser Entwicklung waren die im letzten Jahr auf ein neues Allzeittief gesunkenen Hypothekarzinsen. Insbesondere an teuren Zentrumsanlagen fallen sinkende Kapitalkosten mehr ins Gewicht als in der Peripherie. So stiegen die Preise für Wohneigentum am stärksten in den urbanen und wirtschaftsstarken Regionen wie rund um den Genfersee sowie in den Grossregionen Zürich und Basel. Im Luxussegment war die Preisentwicklung sogar dreimal so stark wie im Schweizer Durchschnitt.

Hausgemachte Knappheit lässt Preise steigen

„Auch für das laufende Jahr rechnen wir mit einem leichten Anstieg der Eigenheimpreise“, sagt Claudio Sapatelli, Head Swiss & Global Real Estate von UBS Global Wealth Management. Begünstigt wird dies durch ein tiefes Neuangebot von Eigenheimen im Vergleich zu Mietwohnungen. Denn aktuell dürften Eigenheime nur rund 40 Prozent aller Baugesuche ausmachen, verglichen mit noch 50 Prozent im Jahr 2012.

In den Zentren trägt eine hohe Buy-to-let- (Kauf zur Vermietung) und Zweitwohnungsnachfrage zur Austrocknung des Eigenheimmarkts bei. Derzeit werden mehr als 15 Prozent der ursprünglich als Eigenheim verkauften Wohnungen schliesslich doch noch vermietet und weitere 20 Prozent der Eigenheime als Zweitwohnsitz erworben. Schwindet aber diese Zusatznachfrage wieder, so steigt die Zahl der verfügbaren Eigenheime an – aus der Knappheit entstünde ein Überangebot.

Mehrfamilienhäuser: Verschiebung der Baukräne in Zentrumsnähe – sinkende Mieten verhindern Preisanstiege

Knapp 70 000 Mietwohnungen bzw. 2,8 Prozent des Bestands dürften per Ende 2019 leer gestanden haben, was etwa einer Verdoppelung in den letzten fünf Jahren entspricht. Allerdings hat das Überangebot das Interesse der Investoren bisher erst geringfügig reduziert. Letztes Jahr wurden mit rund 44 000 Wohnungen zwar 14 Prozent weniger bewilligt als im Vorjahr, bei den Baugesuchen ist jedoch nur eine zögerliche Abnahme feststellbar.

Der Wohnungsbau verlagert sich hin zu Regionen ohne Leerstand. So wurden im Jahr 2019 die meisten Baugesuche, anteilmässig mehr als 1,5 Prozent des jeweiligen Wohnungsbestands, in den Agglomerationen der Wirtschaftszentren Zürich, Genf und Luzern gestellt. Der Leerstand schmälert in den am stärksten betroffenen Regionen wie Solothurn und dem Tessin zusehends die Mietzinserträge. Dort liefert im Durchschnitt jede Wohnung bereits einen Monat pro Jahr keine Einnahmen. Bei jeder sechsten Wohnung ist

dieser Wert sogar doppelt so hoch. *UBS-Immobilienexperte Claudio Saputelli erläutert: „Für institutionelle Investoren dürfte die Schmerzgrenze bei den Leerständen wohl erreicht sein.“*

Die Preise von Mehrfamilienhäusern treten seit 2016 trotz sinkender Diskontierungssätze auf der Stelle. Preisanstiege verzeichneten fast ausschliesslich Spitzenlagen, da andernorts steigende Leerstände die Zahlungsbereitschaft der Investoren dämpften. Die Angebotsmieten dürften auch 2020 nochmals um rund 1 Prozent sinken, was das Potenzial für höhere Kaufpreise einschränkt.

Geschäftsflächen: Büroflächen an Zentrumsanlagen zunehmend unter Druck – Mieten von Verkaufsflächen immer noch zu hoch

Büroflächen an Zentrumsanlagen waren im vergangenen Jahr die bessere Investition als Liegenschaften in der Peripherie. Die Zentren profitierten stark von einem durch Kleinunternehmen und Neugründungen getriebenen Beschäftigungswachstum und einer entsprechenden Nachfrage nach flexiblen Büroflächen. Noch liegt der Marktanteil flexibel vermieteter Flächen gemessen am Total der Büroflächen unter einem Prozent, die Tendenz ist jedoch steigend.

Das Beschäftigungswachstum geht zurück und schwächere Wirtschaftsaussichten drücken auf die Nachfrage nach Büroflächen. Höhere Mieten dürften nur in Ausnahmefällen durchsetzbar sein und gesamtschweizerisch könnten die Mieten sogar leicht nachgeben. Gerade an Zentrumsanlagen sind konjunkturelle Risiken nicht eingepreist. Denn das Co-Working-Geschäft ist sehr zyklisch und würde in einer Wirtschaftskrise entsprechend schrumpfen. Auch würde der Druck zur Kostenoptimierung im Falle einer deutlichen wirtschaftlichen Abschwächung die Nachfrage aus den Zentren wieder in die günstigere Agglomeration verschieben.

Der Online-Handel dürfte im laufenden Jahr ein drittes Mal in Folge rund 10 Prozent zulegen. Angesichts des Wachstums des gesamten Detailhandelsumsatzes von weniger als 1 Prozent steht dem stationären Handel daher bestenfalls eine Umsatz-Nullrunde bevor. Gleichzeitig steigt der Verkaufsflächenbestand, da weiterhin viele Ladenflächen als Teil von Mischnutzungen in Büro- oder Wohnüberbauungen entstehen. Damit ist mit weiter sinkenden Erträgen pro Flächeneinheit zu rechnen. In den Innenstädten ist die Zahl der inserierten Flächen – zumindest abseits der „High Streets“ – relativ hoch. Doch auf die ausgeschriebenen Mieten hatte das Überangebot bisher keinen Einfluss. *„Die Mieten sind im Durchschnitt immer noch zu hoch und ein Rückgang ist unumgänglich“, so Claudio Saputelli.*

Links

UBS Real Estate Focus 2020: [Download](#)

Besuchen Sie unsere
Real Estate Website:



UBS Switzerland AG

Kontakt

Claudio Saputelli, Leiter Swiss & Global Real Estate, CIO GWM
Tel. +41 44 234 39 08, +41 77 448 71 29, claudio.saputelli@ubs.com

Dr. Katharina Hofer, Ökonomin, CIO GWM
Tel. +41 44 234 48 03, katharina.hofer@ubs.com

Dr. Matthias Holzhey, Leiter Swiss Real Estate, CIO GWM
Tel. +41 44 234 71 25, matthias.holzhey@ubs.com

www.ubs.com/media