

## Mehrfamilienhäuser sind deutlich teurer geworden

*Der Schweizer Markt für Gewerbeimmobilien hat sich 2017 noch mehr abgekühlt*

MICHAEL SCHÄFER

Von Zinsen und Renditen geht eine enorme Lenkungswirkung aus. Ein leuchtendes Beispiel für diese Erkenntnis ist der Schweizer Immobilienmarkt. Zwar gelten die von institutionellen Investoren wie Pensionskassen und Versicherungen als Renditeobjekte favorisierten Mehrfamilienhäuser schon länger als sehr teuer, denn angesichts stark gestiegener Preise lässt sich laut der Grossbank UBS mit ihnen im Schnitt nur noch eine Rendite von rund 3,5% erzielen. Vor zehn Jahren hatte dieser Wert noch bei 5% gelegen. Und obwohl etliche Experten seit geraumer Zeit vor einer wachsenden Blasen Gefahr in diesem Bereich warnen, war die Nachfrage der Investoren nach solchen Objekten angesichts des andauernden Tiefzinsumfelds auch im abgelaufenen Jahr ungebrochen hoch.

### Rückläufige Mieten

Dies hat dazu geführt, dass die Preise für Mehrfamilienhäuser laut dem Immobilienberatungsunternehmen Iazi schweizweit nochmals um beachtliche 6% gestiegen sind. Ebenfalls nicht abhalten liessen sich die Investoren dabei von den jüngsten Entwicklungen am Mietwohnungsmarkt, die nicht gerade auf einen markanten Anstieg der Mieterträge hoffen lassen.

So waren nämlich die Mieten der inserierten Objekte bereits 2017 gemäss Daten von Wüest Partner rückläufig. Seit dem Höchststand im zweiten Quartal 2015 sind die Angebotsmieten im Durchschnitt um 3,3% gesunken, knapp die Hälfte entfiel auf das vergangene Jahr. Aufgrund einer weiterhin regen Neubautätigkeit und spürbar gesteigener Leerstandsquoten rechnet Wüest Partner damit, dass dieser Wert im laufenden Jahr weiter abnehmen wird, und zwar um 1%. Dass es nicht zu einem

noch stärkeren Rückgang komme, werde durch ein wieder erstarktes Bevölkerungswachstum wegen der robusten Verfassung der Konjunktur und eine zunehmende Kaufkraft der Haushalte verhindert.

Leicht gestiegen sind dagegen die Mieten in laufenden Verträgen. Dies, obwohl seit Mitte 2015 wegen der sinkenden Zinsen gleich zweimal ein Anspruch auf Senkung des Mietpreises von insgesamt 5,66% entstanden ist. Viele Mieter verzichten jedoch darauf, diesen geltend zu machen. Zudem führen viele Eigentümer umfangreiche wertvermehrnde Investitionen in ihren Liegenschaften durch, die sie bis zu 60% auf die Mieter abwälzen können.

Mit sinkenden Mieten mussten sich in den vergangenen Jahren auch die Anbieter von Büroflächen abfinden. Zwischen Ende 2012 und Mitte 2016 bildeten sie sich auf Basis der neu abgeschlossenen Verträge um durchschnittlich 6,5% (2017: 2,2%) zurück. Zu den Ausnahmen zählten vor allem Lagen in der Stadt Zürich, die sich stetig verteuerten. Nach mehreren Jahren, in denen das Flächenangebot weitgehend stabil war, rechnet Wüest Partner 2018 mit einer Zunahme der Flächen um 4%.

Dank der guten konjunkturellen Lage werde dies aber nur zu einem leichten Rückgang der Mieten um 0,3% führen. Allerdings werde das Nachfragegefälle zwischen den grundsätzlich favorisierten Zentren und den weniger im Fokus der Mieter stehenden Agglomerationsgemeinden bestehen bleiben. Aber auch hier gebe es von der Regel abweichende Beispiele. So würden die Mietpreise in Genf weiter unter Druck bleiben, weil viele verfügbare Flächen vorhanden sind. Auch in Zürich sind mehrere Grossprojekte im Entstehen begriffen, die über kurz oder lang den Druck auf die Büromieten erhöhen

werden.

### Verkaufsflächen leiden weiter

Etwas unterstützen dürfte die sich belebende Konjunktur auch im Segment der Verkaufsflächen. Dieses war in den vergangenen Jahren das Sorgenkind des Schweizer Immobilienmarkts. Der Trend zum Onlinehandel sowie ein ausgeprägter Einkaufstourismus im Ausland plagten den stationären Einzelhandel schon seit längerem. Die nun prognostizierten steigenden Konsumausgaben der privaten Haushalte werden den Detaillisten helfen, aber laut Wüest Partner nicht genügen, um eine Trendwende einzuleiten. Rückläufige Einnahmen pro Quadratmeter Verkaufsfläche werden der Branche also erhalten bleiben. Die Mieten für ausgeschriebene Verkaufsflächen werden in diesem Jahr um weitere 3,1% sinken nach 2,1% im letzten Jahr, erwartet das Beratungsunternehmen.

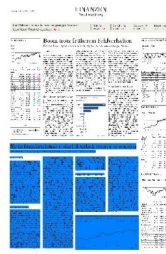
Beim privaten Wohneigentum durften sich die Besitzer im vergangenen Jahr über stolze Preissteigerungen freuen. Um 3,3% verteuerten sich die Eigentumswohnungen, bei den Einfamilienhäusern waren es sogar 4% und damit deutlich mehr als prognostiziert. In beiden Fällen ist ein Angebotsrückgang für die Entwicklung massgeblich verantwortlich. Dieser ist besonders bei den Einfamilienhäusern zu spüren. Entsprechend erwarten die Experten von Wüest Partner dort im laufenden Jahr mit 1,1% erneut höhere Preiserhöhungen als bei den Eigentumswohnungen (0,5%).

Einmal mehr durften sich 2017 vor allem jene freuen, die in Schweizer Liegenschaften via Fonds oder die Anteilsscheine der kotierten Immobiliengesellschaften investierten. Ähnlich wie im Vorjahr warfen die Fonds eine Rendite von 6,6% ab, die der Aktien lag sogar bei 10,1%.

# Neue Zürcher Zeitung

Neue Zürcher Zeitung  
8021 Zürich  
044/ 258 11 11  
<https://www.nzz.ch/>

Genre de média: Médias imprimés  
Type de média: Presse journ./hebd.  
Tirage: 104'397  
Parution: 6x/semaine



Page: 31  
Surface: 45'791 mm<sup>2</sup>



Ordre: 229007      Référence: 68611187  
N° de thème: 229.007      Coupure Page: 2/2

