

MEDIENMITTEILUNG

Zürich/ Genf/ Bern/ Lugano, 30. Juli 2020

«Immo-Monitoring» 2020, Sommer-Update

- Mietwohnungen: Weiter wachsendes Angebot.
 - Wohneigentum: Die angebotenen Objekte sind oft zu gross.
 - Büroflächen: Anspruchsvolle Vermarktung zu erwarten.
 - Arbeitsformen im Wandel: Künftig mehr Homeoffice zu erwarten.
-

Mietwohnungsmarkt: Die Befindlichkeit des Mietwohnungsmarkts hat sich im Zuge der Corona-Pandemie bisher noch nicht verändert. Seit nunmehr fünf Jahren sinkt in der Schweiz das durchschnittliche Mietpreisniveau der inserierten Wohnungen; das Minus im Zeitraum von Mitte 2015 bis Mitte 2020 beträgt 6.9 Prozent. Die stärksten Rückgänge waren in den Regionen Genfersee und Innerschweiz festzustellen. Parallel hat sich das Angebot in der Schweiz weiter erhöht. Im Schnitt wurden jeweils 167 000 Mietwohnungen während der letzten vier Quartale ausgeschrieben. Vor allem in der West- und Südschweiz ist es für Wohnungssuchende noch einfacher geworden, Wohnungen zu finden. In Zürich wurden jedoch weniger Objekte inseriert.

In den kommenden Monaten dürften Liquidität wie auch Leerstände im Mietwohnungssegment zunehmen. Zwar lässt die Neubautätigkeit je länger, je mehr nach, aber dieses Jahr wird mit einem nur geringen Bevölkerungswachstum gerechnet. Dies führt dazu, dass die ausgeschrieben Wohnungen schlechter absorbiert werden und die Mieten weiter sinken (Prognose 2020: – 1.4 Prozent).

Wohneigentum: Auch im Segment des Wohneigentums hat die Corona-Pandemie noch keine Spuren hinterlassen. Die Transaktionspreise steigen, das Angebot nimmt tendenziell ab, und die Zahl der Suchabos wächst. Ein Teilsegment im Eigentumswohnungsbereich könnte von der veränderten Ausgangslage wegen Corona gar profitieren: die Zweitwohnungen in den touristischen Gebieten. Die Nachfrage nach diesem Segment dürfte zunehmen, wenn sich Homeoffice in der Dienstleistungsbranche stärker etabliert und sich dadurch die Flexibilität der Beschäftigten in Bezug auf ihren Aufenthaltsort erhöht.

Das Segment der Einfamilienhäuser ist weiterhin von einem Angebotsmangel geprägt. Aktuell sind lediglich 3.1 Prozent aller Einfamilienhäuser in der Schweiz ausgeschrieben. Vor allem bei der Objektgrösse gibt es oft Diskrepanzen zwischen Angebot und Nachfrage.

Geschäftsflächen: Bis anhin zeigt sich der Büroflächenmarkt sehr stabil. Trotzdem ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass die Vermarktung von Büroflächen in den kommenden Monaten herausfordernder wird. Denn auch wenn die Neubautätigkeit zurückgeht, werden noch immer viele neue Flächen produziert, für die aufgrund des zu erwartenden Beschäftigungsrückgangs nur wenige Abnehmer zu finden sein werden.

Der Schweizer Detailhandel hat sich nach den Lockerungen der Covid-19-Massnahmen schnell erholt. Jedoch könnte beim inländischen Konsum in den kommenden Monaten etwas auf die Bremse getreten werden. Sollte sich die Arbeitslosigkeit im Herbst weiter spürbar erhöhen, könnten einige Haushalte gezwungen sein, ihre Ausgaben zu reduzieren. Der Strukturwandel im Detailhandel und die Verlagerung Richtung Onlinegeschäft wurde indes beschleunigt.

Homeoffice oder Arbeiten im Büro?

Rund die Hälfte der schweizweit Beschäftigten könnte theoretisch im Homeoffice arbeiten. Dennoch wurde das Potenzial bisher bei Weitem nicht ausgeschöpft. Nachdem viele Beschäftigte von März bis Juni 2020 gezwungen waren, von zu Hause zu arbeiten, hat sich gezeigt, dass es in den meisten Fällen funktioniert und dass diese Arbeitsform einige Vorzüge hat.

Im Juni 2020 haben wir die Entscheidungsträger von 500 Schweizer Unternehmen zum Thema «Homeoffice» befragt. Die Ergebnisse dieser Umfrage sollen zur Einschätzung der künftigen Handhabung von Homeoffice sowie der Nachfrage nach Büroflächen dienen. So gehen 44 Prozent der Unternehmen mit klassischen Bürotätigkeiten davon aus, dass ihre Angestellten künftig mehr daheim arbeiten werden, als dies noch vor der Corona-Krise üblich war. Besonders die Unternehmen mit Grossraumbüros sprechen sich für mehr Heimarbeit aus. Die detaillierten Resultate der Befragung sowie die Einschätzung der möglichen Konsequenzen für den Büroflächenmarkt finden Sie im Sommer-Update.

Weitere Auskünfte erteilen:

Robert Weinert

Leiter Immo-Monitoring, Director
T +41 44 289 91 73
robert.weinert@wuestpartner.com

Ines von der Ohe

Leiterin «Büroflächen-Barometer»
T +41 44 289 91 79
Ines.vonderohe@wuestpartner.com

