30.03.2016 – 14:00 Uhr

Stabile Immobilienmärkte - Referenzzinssatz als Risiko im Wohnmarkt

Zürich (ots) -

Der Schweizer Immobilienmarkt hat sich im letzten Jahr von Extremen verabschiedet. Der Wohnmarkt tendierte zu gleichbleibenden oder leicht tieferen Preisen. Auf dem Büromarkt sanken vielerorts die Leerstände, während gleichzeitig die Preise leicht anzogen. Über alles gesehen ist die sanfte Landung Tatsache geworden. Der rekordtiefe Referenzzinssatz stellt allerdings ein Risiko für die Stabilität des Wohnmarkts dar. Steigt der Zinssatz künftig rasch an, geraten sowohl Mieter als auch Investoren in Zugzwang, wie CSL Immobilien in ihrem Ende März publizierten Immobilienmarktbericht Schweiz 2016 festhält.

2014 hatte der Schweizer Büromarkt mit rund 2.25 Mio m2 innert 6 Monaten verfügbarer Fläche einen langjährigen Höchststand erreicht. Da die Investoren rechtzeitig auf die Bremse standen, setzte 2015 eine Gegenbewegung ein. Mit noch 1.74 Mio. m2 verfügbarer Fläche bewegte sich das Angebot sehr deutlich nach unten. Die Angebotsziffer sank von 5.6% auf 4.3%. Dieser Normalisierungstrend zeigte sich sogar im von einem starken Überangebot geprägten Wirtschaftsraum Zürich: Die verfügbaren Flächen gingen von 827'000 m2 auf 727'000 m2 zurück. Die mittleren Mietpreise im Büromarkt des Wirtschaftsraums Zürich stiegen 2015 in den allermeisten Gebieten aufgrund des sinkenden Angebots leicht an. Die Topmieten landesweit werden weiterhin im Zürcher Central Business District mit 850 pro m2 und Jahr sowie im Genfer Zentrum mit 900 m2 bezahlt.

Für 2016 und 2017 erwartet CSL Immobilien auf dem Büromarkt landesweit einen weiteren moderaten Rückgang der Leerstandsquoten. Eine Ausnahme ist der Wirtschaftsraum Zürich. Insbesondere in Zürich Nord werden bald neue, grössere Büroliegenschaften wie das Ambassador House auf den Markt kommen. Das Überangebot wird sich dadurch wieder akzentuieren, wodurch der Druck auf die Mietzinsen steigt. Die Eigentümer werden jedoch den Mietern weniger auf dieser Ebene entgegenkommen als durch eine verstärkte Incentivierung mit zum Beispiel mietfreien Einstiegsmonaten und Beiträgen an den Mieterausbau.

Wohnen: Mietzinse stagnieren auf hohem Niveau

Im Wohnmarkt des Wirtschaftsraums Zürich hat sich die prognostizierte stabile Entwicklung auf hohem Niveau bestätigt. In einer Mehrzahl der Gebiete blieben die mittleren Mietzinse auf Vorjahresniveau. Die mittleren Kaufpreise dagegen stiegen durchs Band leicht an. Eine Ausnahme im Eigentumsbereich stellen Wohnungen im obersten Preisbereich dar, die weiterhin unter starkem Druck stehen - zum Beispiel am rechten Zürichseeufer oder auch in der Stadt Zürich selbst.Die von 1.29% auf 1.11% gesunkene Leerstandquote des Wohnmarkts im Wirtschaftsraum Zürich belegt die weiterhin gute Absorption und Vermietung, dürfte aber teils eine Folge der im Vorjahresvergleich gesunkenen Wachstumszunahme des Gesamtmarkts sein. CSL Immobilien erwartet für 2016 und 2017 im Wohnmarkt landesweit eine weiterhin moderate Preisentwicklung. Dazu beitragen wird ein steigendes Angebot, das sich auf der Basis einer zunehmenden Zahl von Baubewilligungen bereits abzeichnet.

Referenzzinssatz als Risiko im Wohnmarkt

Die rekordtiefen Hypothekarzinsen sorgen für eine ungebrochen starke Nachfrage nach Wohneigentum. Da die Banken die Tragbarkeit von Hypothekarkrediten jedoch weiterhin mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 5% prüfen, würde ein moderater Zinsanstieg die Nachfrage im Wohnmarkt nicht stark tangieren. Anders sieht es im Mietwohnungsmarkt aus. Der hohe Nachfragedruck seitens der Investoren hat die Renditen erodiert (siehe unten). Insbesondere bei neu erstellten Mietwohnungen äussert sich dies in nach oben ausgereizten Mietzinsen. Dies wiederum könnte bei einem raschen Steigen des Referenzzinssatzes Mieter aber auch Eigentümer in Zugzwang bringen. Mieter könnten sich gezwungen sehen, in günstigere Wohnungen auszuweichen. Die Eigentümer müssen sich deshalb angesichts drohender Leerstände gut überlegen, ob sie Erhöhungen des Referenzzinssatzes vollumfänglich weitergeben wollen. Vorausschauende Eigentümer reizen in der jetzigen Situation das Ertragspotenzial ihrer Liegenschaften nicht zu 100 Prozent aus, sondern antizipieren den früher oder später steigenden Referenzzinssatz.

Sinkflug der Renditen geht weiter

Im Investmentmarkt macht sich zurzeit weiterhin der durch mangelnde Alternativen gestützte Anlage-druck bemerkbar. Für Büroliegenschaften an bester Lage (Lageklasse A) sind die Investoren mit einer Nettorendite von 2.75% zufrieden. Im Vorjahr lag dieser Wert noch bei 3.2%. In Lageklasse B ist die Renditeerwartung von 4.2 % auf

3.5 % und damit noch deutlicher gesunken. Einzig bei den Klasse-C-Liegenschaften resultierte aufgrund des steigenden Risikos einer solchen Investition eine Zunahme der Renditeerwartung auf 6.75%. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Wohnimmobilien. Für eine Wohnüberbauung der A-Klasse wird im Schnitt nur noch eine Nettorendite von 2.25 % erwartet.

Für Nachfragen der Medien:

Peter Blättler, Leiter Bewertung/Research und Marktanalyse,
079 328 95 20
p.blaettler@csl-immobilien.ch

Diese Meldung kann unter https://www.presseportal.ch/de/pm/100021593/100785961 abgerufen werden.