

In Städten fällt Singles das Zügeln schwer

Die neuesten Entwicklungen auf dem Schweizer Wohnungs- und Immobilienmarkt.

Aktualisiert: 22.04.2015, 09:34



Die Auswertung von Internetportalen zeigt: Besonders hart umkämpft sind die Wohnungen in den Städten Genf, Lausanne und Zürich.

Christian Beutler, Keystone

Am einfachsten fündig werden sämtliche Mieterkategorien noch in ländlichen Gebieten mit Mieten deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt, wie das am Dienstag veröffentlichte «Immo-Monitoring» des Immobilienspezialisten Wüest&Partner ausweist.

Richtig hart für die jährlich 300'000 bis 400'000 Mieterhaushalte auf Wohnungssuche wird es auf den umstrittenen Mietmärkten, wie Wüest&Partner aufgrund von 112'000 ausgewerteten Suchprofilen auf Internet-Portalen herausfanden.

Realistische Preisvorstellungen

Hart umkämpft sind Wohnungen in Genf, Lausanne und Zürich. Dort liegen die Mieten auch deutlich über dem Landesmittel. Dessen sind sich aber die suchenden Mieter bewusst. Ihre Preisvorstellungen liegen auf allen - auch auf den nicht umkämpften Märkten - nahe bei den geforderten Mieten.

Ungeachtet der verschiedenen Gebiete stellten Wüest&Partner einen signifikanten Mangel an Ein- und Zweizimmerwohnungen fest. Dieser ist umso höher, je näher die kleine Wohnung an einem Zentrum mit Arbeitsplätzen liegen soll - der urbane Single lässt grüssen. Für Familien ist die Situation aber auch nicht besser: Bei grösseren Wohnungen sprengt der geforderte Mietpreis am Wunschort oft das Haushaltsbudget.

Für den gesamten Wohnungsmarkt sehen die Immobilienspezialisten für das ganze Jahr 2015 Sättigungstendenzen, aber keinen Nachfragemangel. 27'000 neue Wohnungen kommen auf den Markt. Während in den Grosszentren die Zahl ausgeschriebener Wohnungen auf geringem Niveau stagniert, steigt sie in den Agglomerationen und in der Peripherie.

Parallel zum steigenden Angebot mindert sich mit sinkender Zuwanderung die Nachfrage. So können die Hauseigentümer 2015 noch mit moderat um 0,4 Prozent steigenden Mieteinnahmen bei ihren neu inserierten Wohnungen rechnen.

Eigenheim wird vielen zu teuer

Beim Wohneigentum gehen Wüest&Partner von einem steigenden Angebot aus. Die teuren Eigentumswohnungen dürften weiterhin harzig weggehen. Die Nachfrage in Zentrumslagen bleibt zwar hoch, vielen sind die Wohnungen aber zu teuer.

Insgesamt ist der Eigentumsmarkt stabil. Die Angebotspreise stiegen 2014 um 2,1 Prozent. Zudem blieben die mittleren Insertionsdauern für alle Preisklassen Ende 2014 mit 70 Tagen konstant. Im laufenden Jahr gehen Wüest&Partner von einer nachlassenden Preisdynamik aus. Eigentumswohnungen dürften sich noch um 0,2 Prozent verteuern.

Bei den Einfamilienhäusern verlangsamte sich die Verteuerung bereits. Nach über zehn Jahren mit Wachstumsraten von bis zu 5 Prozent stiegen die Preise 2014 noch um 0,8 Prozent. Die hohen Preise vergällen den Kaufwilligen die Lust aufs Eigenheim immer mehr. 2015 gehen die Fachleute noch von 0,5 Prozent teureren Einfamilienhäusern aus.

Geschäftliegenschaften im Rückwärtsgang

Düsterer als beim Wohnen ist die Lage bei den Geschäftsimmobilien. Wüest&Partner sehen nach der Aufgabe der Euro-Untergrenze ein Beschäftigungswachstum in weiter Ferne. Das schlägt auf die entsprechenden Flächen durch.

In den letzten Jahren trieb die florierende Wirtschaft die Nachfrage nach Büroflächen an. Gleichzeitig wurden so viele Büros gebaut, dass die Nachfrage zurückblieb. Weil die Wertschöpfung der Beschäftigten kaum stieg, wollte auch niemand mehr bezahlen. So sind die Büromieten etwa gleich hoch wie vor zehn Jahren.

Immerhin ging die Zahl der Baugesuche für Büros zurück. 2015 hat das aber noch wenig Wirkung - Wüest&Partner prophezeien um 2 Prozent sinkende Büromieten.

Bei den Geschäftslokalen schlägt sich die Frankenstärke in zweierlei Hinsicht augenfällig nieder. Auf der Negativseite stehen der Einkaufstourismus und die billigeren Ferien im Euroraum.

Verheissungsvoll sind dagegen die durch die Euroschwäche importierte Verbilligung vieler Artikel, der dadurch gewachsene Spielraum im Haushaltssportemonaie und die allgemein ungetrübte Kauflaune im Inland. Indessen rechnen die Immobilienexperten hier mit einer Abkühlung, aber nicht mit einem Absacken. Für Verkaufsflächen dürften darum die Mieten um 2,3 Prozent sinken.

Hochbau auf hohem Niveau rückläufig

Nach dem SNB-Entscheid und einem noch zu erwartenden Wirtschaftswachstum von 1 Prozent ist laut Wüest&Partner die Ausgangslage neu. Fast vergessen gingen dabei aber die neuen Regelungen, heisst es im Monitor.

Die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative, die Rückkehr zu Kontingenten gemäss der SVP-Zuwanderungsinitiative und die kantonalen Anpassungen aufgrund des Raumplanungsgesetzes dürften Spuren im Immobilienmarkt hinterlassen.

Basierend auf den Baubewilligungen sei 2015 mit einem Rückgang der Hochbauinvestitionen um 2,8 Prozent zu rechnen. Trotz merklicher Entschleunigung bleibe das Niveau der Bautätigkeit aber vergleichsweise hoch.

SDA/wy

Publiziert: 21.04.2015, 17:35

Dieser Artikel wurde automatisch aus unserem alten Redaktionssystem auf unsere neue Website importiert. Falls Sie auf Darstellungsfehler stossen, bitten wir um Verständnis und einen Hinweis: community-feedback@tamedia.ch

THEMEN

Wohnen

Miete

News

Schweiz