

SIV-Marktbericht

2. Semester 2024

Sinkende Zinsen
Verlangsamung der Bautätigkeit
Nachhaltigkeit
Globale, politische Destabilisierung

Der SIV liess die öffentlichen Themen im Sommer 2024 mit «ChatGPT» zusammenfassen und legte diese den Mitgliedern des SIV vor. In einer Umfrage im September und Oktober 2024 fragte der SIV nach, wie sie die Themen einordnen und was uns in den nächsten sechs Monaten beschäftigen wird. Hier sind die Resultate.

Öffentliche Themen im Sommer 2024

Von den vielen Facetten der Nachhaltigkeit, über die Zinssenkung hin zu Post-Corona-Trends im Detailhandel: Ein bunter Strauss an Themen bestimmte die öffentliche Diskussion im Sommer 2024 zum Immobilienmarkt. Dies zeigen die mit «ChatGPT» ausgewerteten, öffentlichen Berichte von Docu Media, FPRE, IAZI, Immobilia, Immobilien Business, Wüest Partner, etc.

Nachhaltigkeit

Ein zentrales Thema, das sich durch mehrere Texte zieht, ist die zunehmende Bedeutung der Nachhaltigkeit und von ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance). Unternehmen wie die «HanseMercur Grundvermögen» setzen verstärkt auf nachhaltige Investitionsstrategien, um langfristige Wettbewerbsvorteile zu erzielen und den gestiegenen Erwartungen von Investoren und Kunden gerecht zu werden. Auch Banken erkennen, dass die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in ihre Entscheidungsprozesse von Bedeutung ist. Schulungen zu ESG-Faktoren verschaffen ihnen einen Wettbewerbsvorteil, da sie dadurch fundierte, nachhaltige Finanzierungsentscheidungen treffen können, die von der Gesellschaft und den Märkten zunehmend gefordert werden.

Verlangsamung der Bautätigkeit

Obwohl die Nachfrage nach Wohnimmobilien in urbanen Gebieten hoch bleibt, wird die Bautätigkeit durch hohe Baukosten und langsame Genehmigungsprozesse gebremst. Diese Faktoren führen zu einer Verknappung des Angebots und steigenden Preisen.

Sinkende Geburtenrate

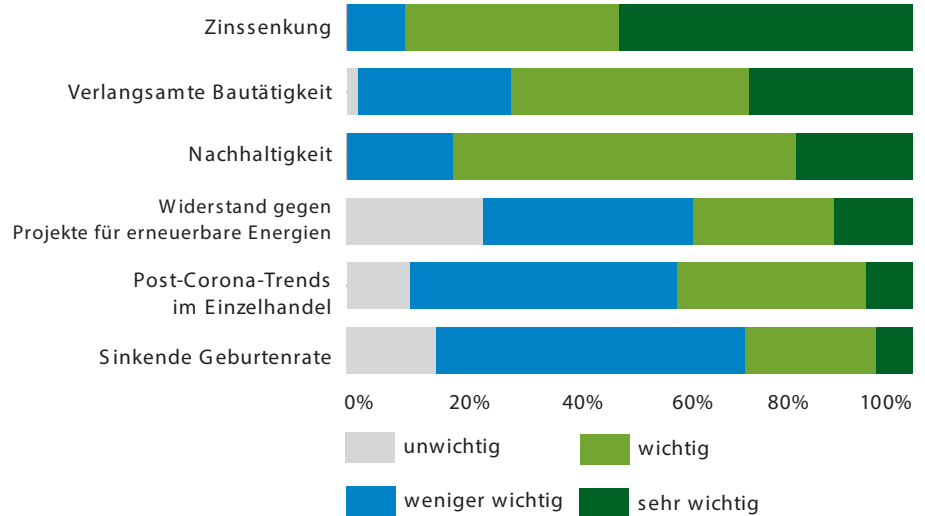
Gleichzeitig steht die Schweiz vor einem demografischen Wandel, der durch einen deutlichen Rückgang der Geburtenrate gekennzeichnet ist. Dies könnte langfristige Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohn-

Volkswirtschaftliche Indikatoren

	2023	2024	2025
SNB Leitzins	1.75	1.00	0.75
LIK	2.1	1.2	0.7
BIP (o. Sport)	1.1	1.1	1.6
Arbeitslosenquote	2.0	2.4	2.7
10-jährige Bundesobligationen	1.5	0.6	0.6

Quellen: SNB, BFS, SECO, Prognose: KOF

Wie bedeutend sind die aktuellen Themen für den Immobilienmarkt aus Ihrer Sicht?



Weitere genannte aktuelle Themen

- Regulierung des Mietwohnungsmarktes
- Überalterung der Bevölkerung: steigende Mieten
- Änderung des Nutzerverhaltens / Biografien
- Gesellschaftliche Veränderungen / Überbevölkerung
- Kommunikation von Behörden
- Baueinsprachen / Baubewilligungsdauer
- Nebenkosten Altbau versus Neubau

Quelle: SIV-Marktumfrage September/Oktober 2024, total 108 Antworten schweizweit

raum haben, insbesondere in städtischen Gebieten, wo eine alternde Bevölkerung den Wohnungsbedarf verändern könnte.

Zinssenkung

Von grosser Bedeutung für den Immobilienmarkt ist auch die Zinspolitik der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Die Zinssenkungen auf 1.25% und dann auf 1.00% im Jahr 2024 haben direkte Auswirkungen auf die Immobilienfinanzierung. Günstigere Hypothekenzinsen machen Wohneigentum attraktiver und erleichtern Investitionen in Immobilien. Institutionelle Investoren profitieren zudem von besseren Konditionen für

Immobilienfonds und Kapitalerhöhungen. Die Zinssenkungen tragen auch dazu bei, dass Direktanlagen in europäischen Metropolen und schweizerischen Städten attraktiv bleiben. Trotz der Herausforderungen durch steigende Leerstandsquoten und stagnierende Spitzenrenditen sind Direktinvestitionen in Immobilien aufgrund des stabilen «Renditespreads» nach wie vor lohnend.

Widerstand gegen erneuerbare Energie

Ein weiteres wichtiges Thema ist der Widerstand gegen Projekte, welche erneuerbare Energien fördern, der in einigen Regionen der Schweiz auftritt. Der Windpark in ThundorfTG ist ein Beispiel dafür, wie lokale Akteure gegen solche Projekte vorgehen, trotz ihrer Bedeutung für die nationale Energiewende. Die Bedenken der Bevölkerung, vor allem bezüglich Landschaftsveränderungen und Lärm, verdeutlichen die Herausforderungen, denen sich nachhaltige Energieprojekte auf lokaler Ebene stellen müssen.

Post-Corona-Trends im Einzelhandel

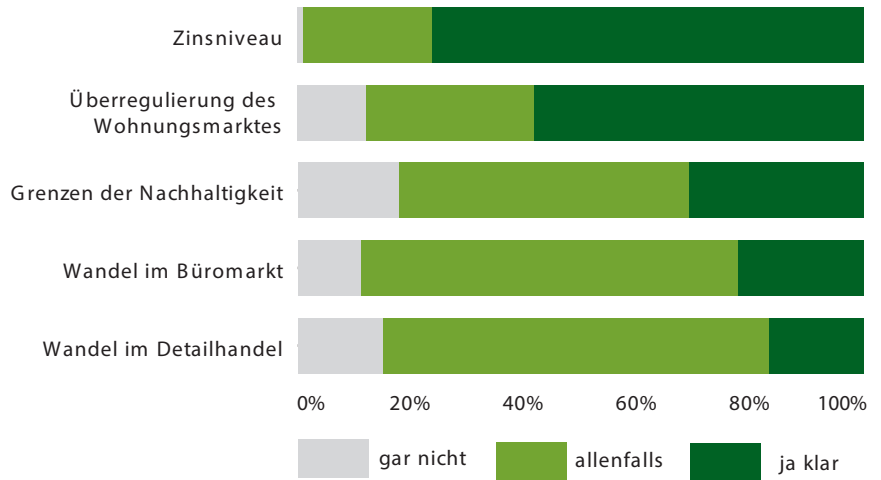
Schliesslich zeigt sich, dass die Corona-Pandemie auch im Einzelhandel nachhaltige Spuren hinterlassen hat. Die Post-Corona-Trends im Shoppingcentermarkt deuten auf eine Verschiebung hin zu multifunktionalen und erlebnisorientierten Zentren, da Verbraucher vermehrt nach Convenience und einzigartigen Einkaufserlebnissen suchen. Shoppingcenter, die sich auf diese neuen Bedürfnisse einstellen, haben langfristig die besten Chancen, wettbewerbsfähig zu bleiben.

Die Meinung der SIV-Mitglieder

An der Umfrage haben rund 108 Mitglieder des SIV aus der gesamten Schweiz teilgenommen. Gefragt wurde nach der Bedeutung der aktuellen Ereignisse und nach den Themen, die uns in den nächsten Monaten beschäftigen.

Die grösste Bedeutung messen die SIV-Mitglieder der Zinsentwicklung bei. Rund 90% schreiben den Zinssenkungen im Jahresverlauf 2024 eine bedeutende Rolle zu. Knapp 77% der Befragten sind sich sicher, dass in den nächsten Monaten weitere Zinssenkungen anstehen. Ein weiteres wichtiges Thema im Jahr 2024 ist die Nachhaltigkeit, so 82% der Befragten. Dieses Thema wird auch in den nächsten Monaten bedeutend bleiben, aller-

Welche Themen werden uns in den nächsten Monaten beschäftigen?



Weitere genannte Zukunftsthemen

- Verschwinden des Eigenmietwertes
- Wohnungsknappheit
- Politisierung des Mietwohnungsmarktes
- Instabilität von Europa, Nationalismus
- Globale Krisen
- Künstliche Wahrheit
- Mobilität für Privatverkehr

Quelle: SIV-Marktumfrage September/Oktober 2024, total 108 Antworten schweizweit

dings mit sinkender Tendenz. Umso mehr wird uns die verlangsamte Bautätigkeit beschäftigen. Nicht nur im Jahr 2024, sondern auch in den kommenden Monaten führen Überregulierungen und staatliche Eingriffe zunehmend zu Wertberichtigungen nach unten. Das Interesse, neuen Wohnraum zu

schaffen, wird daher kleiner, der Nachfrage- druck bleibt aber bestehen. Als Resultat werden die Mietpreise weiter steigen. Ebenfalls stark beschäftigen werden uns die zunehmende politische Destabilisierung der westlichen Länder und die künstliche Intelligenz.

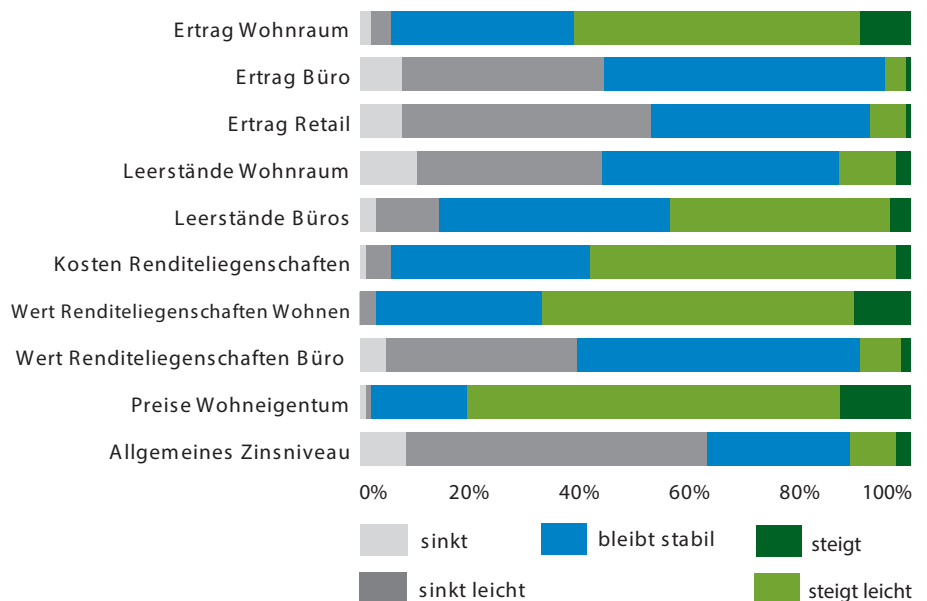
Prognosen für die nächsten Monate

Der Markt für Mietwohnungen bleibt unter Druck, das Angebot knapp und die Preise steigen. Auch beim Wohneigentum ist mit einer deutlichen Preissteigerung zu rechnen. Die Erträge im kommerziellen Immobilienmarkt werden leicht sinken. Sowohl die Auswertung von «ChatGPT» als auch die Resultate der Umfrage bei den SIV-Mitgliedern fliessen in die vorliegende Prognose der einzelnen Marktindikatoren mit ein.

Ertrag Wohnraum: steigend

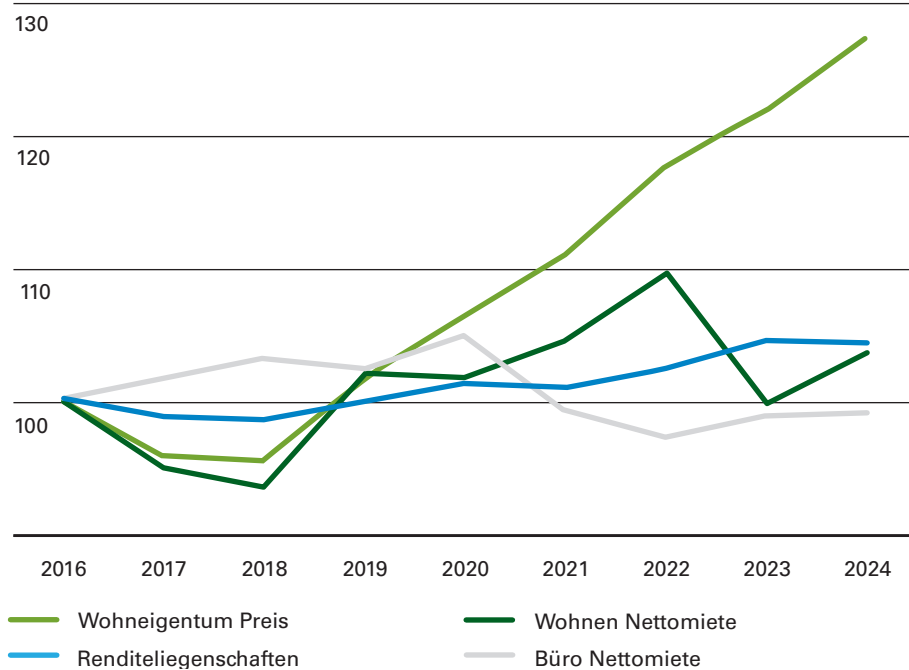
Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in städtischen Gebieten, bleibt aufgrund der Verknappung des Angebots und der langsamen Bautätigkeit hoch. Infolge hoher

In welche Richtung entwickeln sich die Marktindikatoren in den nächsten sechs Monaten?



Quelle: SIV-Marktumfrage September/Oktober 2024, total 108 Antworten schweizweit

Immobilienindizes



Quellen: Wohneigentum & Renditen: FPRE. Nettomieten: ImmoDataCockpit

Baukosten und begrenztem Neubau steigen die Mieten, was zu höheren Erträgen bei Wohnimmobilien führt. Diese Meinung vertreten auch die Mitglieder des SIV.

Ertrag Büro: leichter Rückgang

In den wichtigsten schweizerischen und europäischen Büromärkten bleiben die Spitzenmieten stabil. Steigende Leerstände in bestimmten Regionen könnten jedoch den Druck auf die Mietpreise erhöhen. Zudem führen flexible Arbeitsmodelle nach der Pandemie zu einer reduzierten Nachfrage nach Büroflächen. Auch die SIV-Mitglieder gehen von leicht sinkenden Erträgen für Büroflächen aus.

Ertrag Retail: weiter sinkend

Die Post-Corona-Trends zeigen, dass sich der Einzelhandel in Einkaufszentren auf neue Anforderungen einstellen muss. Während erlebnisorientierte Konzepte an Bedeutung gewinnen, könnte die Nachfrage nach traditionellen Retail-Flächen weiter sinken. Dies wird die Erträge im Einzelhandelssektor belasten. Diese Meinung vertreten auch die Mitglieder des SIV, die Bedeutung für den gesamten Immobilienmarkt ist allerdings untergeordnet.

Leerstände Wohnraum: noch tiefer

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, während das Angebot durch langsame Bautätigkeit begrenzt ist. Daher wird erwartet,

dass die Leerstände im Wohnbereich gering bleiben und sogar weiter sinken könnten, vor allem in städtischen Gebieten. Diese Meinung vertreten auch die Mitglieder des SIV. Mit den zunehmenden staatlichen Eingriffen wird das Angebot immer knapper werden.

Leerstände Büros: leicht steigend

Aufgrund der anhaltenden Umstellung auf Homeoffice und flexible Arbeitsmodelle sowie einem Überangebot in einigen Regionen, vor allem in städtischen Bürogebieten, wird mit einem leichten Anstieg der Leerstände gerechnet. Diese Meinung vertreten auch die Mitglieder des SIV.

Eigentümerkosten Renditeliegenschaften: stabil bis leicht steigend

Aufgrund der relativ stabilen Baukosten und des aktuellen Zinsumfeldes bleiben die Eigentümerkosten für Renditeliegenschaften stabil. Eine leichte Steigerung könnte jedoch durch notwendige Renovierungen oder Anpassungen an ESG-Standards entstehen, um den Wert der Objekte zu sichern. Auch die Mitglieder des SIV gehen von marginalen Änderungen aus.

Wert Renditeliegenschaften Wohnen: leicht steigend

Wohnimmobilien bleiben stark nachgefragt, insbesondere in städtischen Gebieten. Die begrenzte Verfügbarkeit von Wohnraum und die stabile Nachfrage treiben die Mietpreise

und somit den Wert von Renditeliegenschaften im Wohnbereich weiter nach oben. Dieser Meinung sind auch die Befragten des SIV.

Wert Renditeliegenschaften Büro: stabil bis leicht rückläufig

Während die Nachfrage nach Büroflächen durch flexible Arbeitsmodelle gesunken ist, bleibt der Wert von Büroimmobilien in zentralen Lagen stabil. In peripheren Lagen könnte der Wert aufgrund steigender Leerstände leicht sinken. Diese Meinung vertreten auch die SIV-Mitglieder.

Preise Wohneigentum: weiter steigend

Die Nachfrage nach Wohneigentum bleibt stark, während das Angebot durch die langsame Bautätigkeit eingeschränkt ist. Dies führt zu steigenden Preisen, insbesondere in urbanen Gebieten, wo die Verfügbarkeit begrenzt ist. Die SIV-Mitglieder sehen eine leicht steigende Tendenz, aber keinen deutlichen Anstieg.

Allgemeines Zinsniveau: leicht sinkend

Die Zinssenkungen der SNB im Jahr 2024 deuten darauf hin, dass das allgemeine Zinsniveau in den nächsten Monaten stabil bleiben oder weiter sinken könnte. Dies würde günstige Finanzierungsbedingungen für Immobilienkäufe und Investitionen schaffen. Auch die SIV-Mitglieder erwarten einen weiteren Zinsschritt nach unten.

SIV-Umfrage Herbst 2024

An der Umfrage des SIV im September und Oktober 2024 nahmen total 108 Mitglieder teil. Die regionale Verteilung gestaltete sich wie folgt:

- 9% Région Lémanique
- 28% Espace Mittelland
- 21% Nordwestschweiz
- 28% Zürich
- 29% Ostschweiz
- 16% Zentralschweiz
- 9% Tessin

Die teilnehmenden Mitglieder decken ein breites berufliches Tätigkeitsfeld mit Fokus auf Bewertung ab. Hier waren Mehrfachantworten möglich:

- 92% Bewertung und Beratung
- 29% Immobiliendienstleister
- 19% Entwickler
- 8% Marktanalysten
- 7% Finanzierung
- 8% Sonstiges

Weitere adressscharfe Marktinformationen für SIV-Mitglieder zu Anlageimmobilien, Wohneigentum, Bauland, Mietpreisen für Wohnraum und Geschäftsflächen online auf dem

SIV-Sensor www.valuation.swiss

Ein Service von FPRE und ImmoDataCockpit