



Immobilien, Wohnen, Immobilien-Frauen, Schweiz

Wüest Partner: «Anlagen in Wohnimmobilien bleiben attraktiv»



MATHIAS RINKA

vor 1 Stunde



18



***Anita Göckel**, Immobilienberaterin bei der **Wüest Partner AG** und Mitglied von **wipswiss – women in property switzerland association**, berichtet über die aktuelle Situation auf dem Schweizer Wohnimmobilienmarkt.*

Nach wie vor wecken die tiefen Zinsen den Anlageappetit bei Immobilieninvestoren und Projektentwicklern. Das zeigt sich zum einen darin, dass die Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser in der Schweiz jüngst abermals gestiegen sind. Zum anderen fließen hierzulande immer noch hohe Summen in den Hochbau: Im Jahr 2020 wurden Neubaugesuche mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 36.1 Milliarden Franken eingereicht – nur 1,1 Prozent weniger als 2019. Gut die Hälfte des Geldes ist für den Mehrfamilienhausbau vorgesehen. Die Corona-Pandemie dürfte also kurz- und mittelfristig zu keinem Einbruch der Neubautätigkeit führen.

Rückgang in kleinen und mittleren Zentren

Auf längere Sicht wird allerdings ein Gang zurückgeschaltet, und zwar vor allem beim Mietwohnungsbau. In diesem Segment hat das Volumen der Neubaugesuche im Vergleich zu den vorangegangenen drei Jahren um rund 6 Prozent abgenommen. Insbesondere in zahlreichen kleinen und mittelgrossen Städten dürften künftig weniger neue Mietwohnungen entstehen, denn zum Teil haben sich hier die Leerstandszahlen während der letzten Jahre deutlich erhöht. So stehen selbst an grundsätzlich begehrten Standorten, wie beispielsweise Lugano oder St. Gallen, inzwischen überdurchschnittlich viele Mietwohnungen leer. Gleichzeitig muss aufgrund der weiterhin schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation damit gerechnet werden, dass das Bevölkerungswachstum – und damit die zusätzliche Mietwohnungsnachfrage – nachlassen wird.

Das nun rückläufige Volumen der eingereichten Baugesuche spiegelt die wachsende Zurückhaltung der Investoren in Bezug auf Neubauprojekte an gut versorgten Mietwohnungsmärkten wider. Nicht nur Suchende, sondern offenbar auch die Anbieter von Mietwohnungen verhalten sich im derzeitigen Marktumfeld zielgerichteter, was den Standort der Immobilie betrifft.

Reger Mietwohnungsbau in den Grosszentren

So erstaunt es auch nicht, dass gerade in den Grosszentren, in denen Wohnungen weiterhin stark nachgefragt werden, wachsende Volumina in den Neubaugesuchen für Mehrfamilienhäuser zu beobachten sind. Hier ist künftig mit höheren Neubauinvestitionen zu rechnen, wobei in erster Linie Projekte im Mietwohnungsbereich geplant sind. Allein in Zürich wurden während des vergangenen Jahres Neubaubewilligungen für Mietwohnungen (inklusive Genossenschaftswohnungen) erteilt, welche Baukosten von mehr als einer Milliarde Franken

auslösen könnten. Da in Zürich die meisten Entwicklungsareale bereits ausgeschöpft sind, handelt es sich vielfach um Wohnersatzneubauten – das heisst, der Nettozugang an Wohnungen fällt in der Realität geringer aus, als die Statistiken suggerieren. Etwas stärker vorangetrieben wird dagegen die Schaffung von neuem Wohnraum in Grosszentren wie Genf und Basel, etwa durch Umnutzungen von alten Industrie- und Entwicklungsarealen.



#Investitionen #Genf #Zürich #Basel #St.Gallen #Lugano #Mehrfamilienhäuser
#Deutschschweiz #Westschweiz #Mietwohnungen #Residential #Umnutzungen
#Industrieareale #Entwicklungsareale #Schweiz #Wohnen