

Experten blicken nach vorn

Die Baubranche im 2020



Claudio Saputelli, Leiter Swiss & Global Real Estate der UBS Switzerland AG



Patrick Schnorf, Partner Wüest Partner



René Zahnd, CEO Swiss Prime Site



Klaus W. Wellershoff, CEO Wellershoff & Partners

Vor welchen Herausforderungen steht der Bau von Wohnrenditeliegenschaften und was sind mögliche Trends?

Die Preise für Mehrfamilienhäuser sind seit 2005 um rund 75 Prozent gestiegen, stagnieren aber seit vier Jahren. Denn das Schreckgespenst Leerstände macht die Runde. So ist die Zahl leerer Mietwohnungen das zehnte Jahr in Folge gestiegen und betrug 2019 rund 2,7 Prozent. Aus regionaler Perspektive lassen sich drei Beobachtungen festhalten: Erstens stieg die Zahl leerstehender Wohnungen in den letzten drei Jahren zwar in fast allen Regionen, aber in Grosszentren und engen Agglomerationsräumen, wo fast die Hälfte aller Mietwohnungen steht, verharrte die Leerstandsquote deutlich unter 1 Prozent. Zweitens stieg die Leerstandsquote mit zunehmender Entfernung zu den Grosszentren stärker an. Drittens liess man bei der Projektierung von Bauvorhaben trotz leerer Wohnungen keine Vorsicht walten. Bestehender Leerstand war schliesslich ein guter Indikator für zusätzlichen Leerstand. An der Tatsache, dass am «falschen» Ort gebaut wird, ändert sich vorerst wenig. Denn die Zahl der Baugesuche sank in den letzten Quartalen anteilmässig am stärksten in den Zentren und Agglomerationen, weniger in der Peripherie.

Der verschärfte Wettbewerb drückt auf die Angebotsmieten. Diese liegen mittlerweile gesamtschweizerisch rund 6 Prozent unter dem Höchststand von 2015. Neubaumieten korrigierten in derselben Periode sogar um 10 Prozent. 2020 erwarten wir im Landesdurchschnitt einen Rückgang der Angebotsmieten um weitere 2 Prozent. Die Ostschweiz sowie die Kantone Waadt, Freiburg, Wallis, Tessin, Aargau und Solothurn dürften von Mietzinssenkungen am stärksten betroffen sein. In diesen Regionen erwarten wir 2020 Korrekturen von gegen 5 Prozent. In Zentren und ihren engen Agglomerationen wird dagegen der bestehende Nachfrageüberschuss Mietzinssenkungen auf breiter Front verhindern. Die Mietpreisschere zwischen Zentren und Peripherie dürfte sich entsprechend weiter öffnen. Leerstand und das damit verbundene Risiko von Wertebussen bleiben auch in den nächsten Jahren in erster Linie eine Herausforderung für die Peripherie.

Welche relevanten politischen Entscheide stehen für das Wohnbausegment an und mit welchen Folgen?

Im kommenden Jahr werden neben dem Querschnittsthema der Innenverdichtung vor allem drei politische Themen im Brennpunkt stehen: Das preisgünstige Wohnen, die Klimapolitik und die Abschaffung des Eigenmietwertes. Letzteres Dossier ist ein Evergreen und wird im 2020 vom Bundesrat behandelt. Es könnte noch 2020 ins Parlament kommen. Profitieren könnten insbesondere jene Wohneigentümer, welche ihre Hypothek bereits stärker amortisiert haben. Die Klimapolitik ist in aller Munde, auf jeder politischen Ebene. Beim Gebäudepark wurden die Emissionen gegenüber 1990 bereits um 26 Prozent gesenkt, doch weitere Massnahmen werden folgen. Bei der Behandlung des ehrgeizigen neuen CO₂-Gesetzes im Nationalrat in der Frühlingssession 2020 steht eine Erhöhung der CO₂-Abgaben im Raum. Liegenschaftsbesitzer tun gut daran das Dossier zu beobachten und insbesondere Sanierungsentscheide auf mögliche Förderprogramme abzustimmen. Heiss bleibt schliesslich auch das Thema preisgünstiges Wohnen. Bereits am 9. Februar 2020 entscheidet die Stimmbewölkerung über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen». Demnach sollen mindestens zehn Prozent der neu gebauten Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern erstellt werden. Und: Kantone und Gemeinden sollen ein Vorkaufsrecht für geeignete Grundstücke einführen dürfen. Gerade dieser Passus kontrastiert mit der verfassungsmässig garantierten Eigentumsgarantie und der Wirtschaftsfreiheit. Bundesrat und Parlament lehnen die Initiative ab. Dazu ist festzuhalten, dass bereits heute ein grosses Angebot an preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungen besteht. Untersuchungen von Wüest Partner zeigen, dass mit Haushaltswohnbudgets zwischen 1000 und 2000 Franken pro Monat je nach Haushaltsgrösse im Mittel der Schweiz rund 40 Prozent aller Wohnungen im Angebot gemietet werden könnten. Darüber hinaus hat der gemeinnützige Wohnungsbau in den letzten Jahren deutlich zugelegt. Bezahlbares Wohnen ist ein wichtiges Thema, doch ein Mangel auf breiter Front ist nicht erkennbar.

Wie beurteilen Sie die Entwicklung beim Büro- und Gewerbeliegenschaften in Zentrumsanlagen?

Immobilien sind seit nunmehr über zwanzig Jahren ein Wachstumsmarkt. Speziell im Bereich Büro- und Gewerbeliegenschaften in Zentrumsanlagen beziehungsweise an attraktiven Standorten war und ist das der Fall. Begründet ist dies mit der soliden wirtschaftlichen Entwicklung der Schweiz und dem Bedarf an modernen Arbeitsplätzen. Die hohe Attraktivität unseres Landes hat auch dafür gesorgt, dass viele internationale Unternehmen sich bei uns niederliessen und auf diese Weise für zusätzliche Wachstumsimpulse gesorgt haben. Selbst der tiefe Eurokurs in den letzten paar Jahren konnte nicht viel an dieser Tatsache ändern. Denn die Unternehmen sind gut aufgestellt, flexibel und agil. Natürlich hat auch die Zinssituation dazu geführt, dass sowohl Wohn- als auch Geschäftsimmobilieneine gute Entwicklung gezeigt haben.

Swiss Prime Site fokussiert auf Büro- und Gewerbeflächen. Gerade in diesem Segment genügt es jedoch nicht, nur eine zeitgemässe Infrastruktur hinzustellen und zu hoffen, dass diese gebraucht und vermietet wird. Wir müssen nahe an unseren Kunden und ihren Bedürfnissen produzieren. So sollten beispielsweise Büro- und Gewerbeliegenschaften am richtigen Ort liegen, um für mögliche Mieter attraktiv zu sein. Dies bedeutet, dass sie mit dem individuellen sowie (vor allem) öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen sein sollten. Auch das Umfeld der Liegenschaften ist wichtig. Angebote für Freizeit, Kultur, Sport und Gastronomie spielen ebenfalls eine übergeordnete Rolle. Zu den Beispielen, die diese Entwicklungsideen illustrieren, gehören etwa die Projekte «Alto Pont-Rouge» und «Espace Tourbillon» in Genf, «Jed» und «Yond» in Zürich sowie der «Stücker Park» in Basel. Es geht bei der Entwicklung darum, einen attraktiven Mix zu finden, was sich bei der Vermarktung entsprechend in einer hohen Vorvermietungsquote zeigt. Versuche ich nun in die unmittelbare Zukunft zu blicken, sehe ich keine Anzeichen dafür, dass sich das Umfeld komplett ändern könnte. Daher bin ich für Büro- und Gewerbeflächen zuversichtlich.

Welche Faktoren bestimmen die Konjunktorentwicklung in der Schweiz und was wären Wachstumsrisiken?

Konjunktur ist in erster Linie Stimmungssache. Wenn die Konsumenten optimistisch in die Zukunft blicken, sind sie bereit, auch grössere Anschaffungen zu tätigen. Wenn die Unternehmen gute Absatzchancen für ihre Produkte und Dienstleistungen sehen, wird investiert. Und wenn sowohl Konsumenten als auch Produzenten voller Zukunftsvertrauen handeln und die Finanzierung günstig ist, läuft die Bauproduktion auf vollen Touren. Tiefe Zinsen allein reichen eben nicht für eine gute Baukonjunktur. In einer globalisierten Welt lassen sich die Sorgen und Hoffnungen der Menschen aber kaum national eingrenzen. Klimawandel und ein zunehmender Populismus in der Politik lassen uns auch in der Schweiz nicht unberührt. Im Gegenteil: In einem Land, in dem 40 Prozent aller produzierten Waren und Dienstleistungen ins Ausland abgesetzt werden, betrifft uns gerade die internationale Politik besonders. Und dort ist leider zurzeit wenig Grund für Optimismus zu finden. Bei zwei unserer wichtigsten Handelspartner, den USA und Grossbritannien, stehen die Zeichen auf Abschottung. Die USA lassen keine Gelegenheit für einen Handelsstreit aus. Und die Briten verlassen den liberalen Binnenmarkt Europas. Gleichzeitig steht der freie Zugang zu den europäischen Märkten, den die bilateralen Verträge in einigen, aber längst nicht allen wichtigen Bereichen auch der Schweiz gewähren, politisch zur Disposition. Ohne Zugang zum EU-Binnenmarkt wären in der Schweiz Hunderttausende von Arbeitsplätzen gefährdet. Das gilt auch für die Bauindustrie, welche Produktionsstätten, die Infrastruktur für die Wirtschaft und Wohnraum für die Arbeitnehmer schafft. Das spüren die Menschen intuitiv und dementsprechend haben sich die Umfragewerte bei Konsumenten und Unternehmern verschlechtert. Der private Konsum ist schleppend und die Investitionen kommen kaum noch vom Fleck. Nimmt man hinzu, dass die Bauproduktion auf hohem Niveau kaum noch steigerungsfähig erscheint, ist die Luft dünn geworden für die Schweizer Konjunktur. (Redaktion: Stefan Schmid)