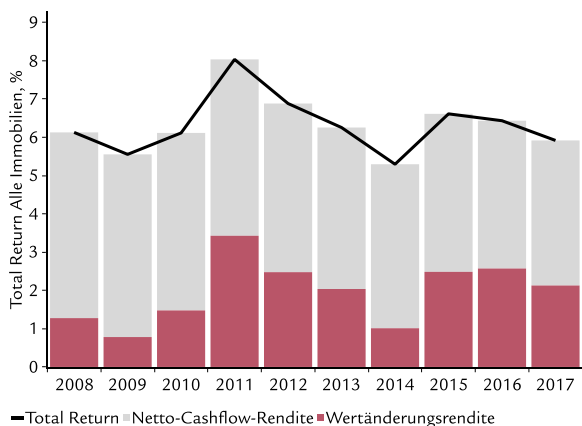


Zweites Halbjahr 2018

## Kernaussagen

- Der Schweizer Immobilienmarkt profitiert vom konjunkturellen Aufschwung. Er stärkt die Nachfrage an den Vermietungsmärkten und unterstützt die Absorption der derzeit hohen Fertigstellungsvolumen, die durch den hohen Bedarf an Investmentprodukten hervorgerufen werden.
- Das Tiefzinsumfeld macht Schweizer Immobilienanlagen für inländische Investoren weiterhin attraktiv und wir gehen davon aus, dass der Zufluss von Kapital anhalten wird.
- Im Wohnungssektor ist aufgrund der hohen Bautätigkeit landesweit von einem anhaltenden Überangebot an Mietwohnungen auszugehen, wovon vor allem Randgebiete betroffen sind, während die Nachfrage nach Wohnraum in Großstädten und deren Agglomerationen weiterhin hoch ist.
- Der positive Konjunkturausblick wird die Büromärkte in der Schweiz stützen, aber die Vermietungsaktivitäten bleiben aufgrund der relativ hohen Flächenverfügbarkeit herausfordernd. Darüber hinaus unterliegt der Markt strukturellen Änderungen, vor allem der Flexibilisierung des Flächenbedarfs, die sich im raschen Vormarsch von Coworking-Einrichtungen widerspiegelt.
- Der Strukturwandel im Einzelhandel ist noch im Gang, wie steigende Leerstandsdaten bei gleichzeitig sinkender bzw. sich ändernder Flächennachfrage verdeutlichen.
- Investoren, Eigentümer und Mieter müssen flexibel bleiben, um sich jeweils dem veränderten Marktumfeld anzupassen.

## Grafik im Fokus



Der Total Return ist zwei Jahre in Folge gesunken und lag 2017 bei 5,9% – etwas niedriger als erwartet und unter dem Zehnjahresdurchschnitt von 6,4%. Da die Preise sinken dürften und die Mieten nach unten tendieren, bleiben die Total Returns wohl auch 2018 leicht rückläufig.

Da der Aussenwert des Frankens 2017 um 6% gefallen ist, sind immer mehr Arbeitgeber bereit im Inland zu investieren, anstatt die Produktion auszulagern. Die Arbeitslosenquote sank von 3,3% im März 2017 auf 2,6% im Mai 2018. Der Detailhandelsumsatz hat sich seit Mitte 2017 erholt, da sich der Arbeitsmarkt verbessert hat und der Anreiz, im Ausland einzukaufen, durch die Euro-Aufwertung geringer geworden ist. Aufgrund des schwächeren Frankens wird die Inflation 2018 erstmals seit 2010 auf 1,1% steigen. Mit dem schwächeren globalen Wachstum hat die Schweizer Konjunktur ihren Höhepunkt erreicht. Das jährliche reale BIP-Wachstum wird von 2,1% in diesem Jahr auf 1,2% im Jahr 2019 sinken. Angesichts des relativ starken Exports nach China ist ein sich verschärfender globaler Handelsstreit ein grosses Risiko für die Unternehmenstätigkeit in der Schweiz.

## Stützende Konjunktur

Der Zeitpunkt des Konjunkturaufschwungs ist für den Schweizer Immobilienmarkt optimal. Durch die Angebotsausweitung, den steigenden Leerstand und den Druck auf den Mieten ist das Umfeld schwierig, doch die Konjunktur dürfte diese Spannungen durch eine Belebung der Arbeitsnachfrage teilweise abbauen. Das Anlegerinteresse ist nach wie vor hoch, sodass hohe Verkaufspreise erzielt werden. Bei weiter niedrigen Zinsen dürfte sich an der Attraktivität von Immobilien vorerst nichts ändern, sodass der Druck auf den Anlagemarkt anhält.

## Bautätigkeit ungebrochen

Das Tiefzinsumfeld treibt die Bautätigkeit im Wohnimmobiliensektor weiter an, und bisher hat der gestiegene Leerstand nicht zu einer Abschwächung geführt. In der zweiten Jahreshälfte 2018 dürfte der Leerstand weiter zunehmen, da die konjunkturellen Impulse kurzfristig schwach bleiben und die geringere Zuwanderung die Nachfrage dämpft. Dabei ist der Leerstand in den Randgebieten am höchsten und in den Innenstädten immer noch sehr gering. Generell ist die Nachfrage nach Wohnungen, die im Verhältnis zur Zimmerzahl gross sind, relativ schwach. Da die Mieter eine grössere Wohnungsauswahl haben, dürften die Mieten um rund -1% sinken. Angesichts des hohen Leerstands ist dieser Mietrückgang jedoch recht gering. Die Eigentümer zögern, die Mieten zu senken,

und stimulieren die Nachfrage durch andere Anreize, etwa mietfreie Zeiten. Durch die steigenden Leerstände wird es zunehmend wichtiger, Zielgruppen klar zu definieren. Unsere Analyse von mehr als 3000 Verträgen ergab, dass 59% der Menschen im Umkreis von 3 km um ihre alte Wohnung bleiben. Dies bestätigt das Ergebnis früherer Studien: Bei der Definition von Zielgruppen muss insbesondere die Demografie der Mikrolage analysiert werden.

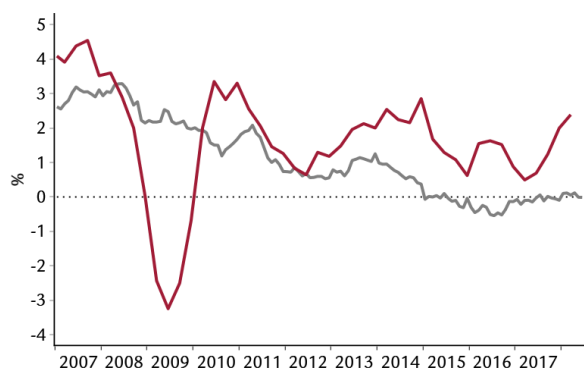
## Erreichbarkeit ist entscheidend

Die intakten Konjunkturaussichten werden die Büromärkte stützen, aber der Vermietungsmarkt bleibt anspruchsvoll und die Vermietung wird schwieriger. Darüber hinaus befindet sich der Büromarkt im Strukturwandel, getrieben durch verstärkte Automatisierung und den raschen Vormarsch von Coworking-Einrichtungen. So will die Firma IWG, die u. a. Regus and Spaces betreibt, die Zahl ihrer Standorte bis Ende 2018 von 28 auf 40 und in den nächsten vier Jahren auf 100 erhöhen. Dies zeigt, dass die Betreiber an die Nachhaltigkeit des Trends glauben. Es besteht aber die Gefahr, dass Leerstände in den betreffenden Gebäuden verborgen bleiben. Insgesamt rechnen wir 2018 mit dem Anhalten der Herausforderungen und recht stabilen Mieten. In diesem Umfeld ist die Erreichbarkeit mit ÖV entscheidend. So fallen bei Büroflächen, die nicht über eine sehr gute ÖV-Anbindung verfügen, wesentlich höhere Marketingkosten an. In solchen Lagen dürften die Umnutzungen von Büro- auf andere gewerbliche Nutzungen wie Fitnessstudios oder Kitas zukünftig verstärkt zunehmen.

## Detailhandelsumsätze gestiegen

Der Strukturwandel im Einzelhandelsmarkt hält an. Aufgrund der guten Konjunktur, des schwächeren Frankens und der positiven Konsumentenstimmung waren die Detailhandelsumsätze 2017 jedoch stärker als erwartet. Auch der Online-Umsatz legte weiter zu. Wir rechnen mit einer recht guten Entwicklung der Haupteinkaufsstrassen, aber das derzeitige Mietniveau dürfte nicht zu halten sein. Die aufgrund der Unsicherheit sinkende Nachfrage und die gestiegene Verfügbarkeit dürften mittelfristig zu tieferen Mieten führen.

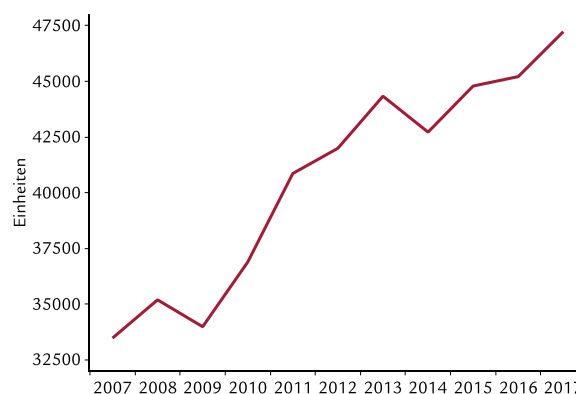
**Grafik 1: Vorteilhaftes makroökonomisches Umfeld**



— Reales BIP Wachstum, Jahresveränderung  
— Rendite auf 10-jährige Schweizer Staatsanleihen

Quelle: Macrobond

**Grafik 2: Wohnungsbau auf hohem Niveau**



— Baubewilligungen: Neubau Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Quelle: Wüest Partner AG

## Autoren

### Swiss Life Asset Managers

**Francesca Boucard**

**Economist Real Estate**

francesca.boucard@swisslife.ch

**Marc Brüttsch**

**Chief Economist**

marc.bruetsch@swisslife.ch

### Livit AG

**Martin Warland**

**Project Manager Data & Research**

martin.warland@livit.ch

### Haben Sie Fragen an uns oder möchten Sie unsere Berichte abonnieren?

Senden Sie eine E-Mail an: [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com).

Für mehr Informationen besuchen Sie auch unsere Website: [www.swisslife-am.com/research](http://www.swisslife-am.com/research)



### Erstellt und verabschiedet durch das Economics Department Swiss Life Asset Management AG Zürich

Swiss Life Asset Managers hält fest, dass die oben stehend erläuterten Empfehlungen möglicherweise vor der Publikation dieses Dokuments durch Swiss Life Asset Managers umgesetzt worden sind. Wir stützen uns in der Erstellung unserer Prognosen auf Quellen, welche wir für vertrauenswürdig halten, lehnen jedoch jede Garantie betreffend Richtigkeit oder Vollständigkeit der verwendeten Informationen ab. Dieses Dokument beinhaltet Aussagen zu in der Zukunft liegenden Entwicklungen. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, diese Annahmen später zu aktualisieren oder zu revidieren. Die tatsächlichen Entwicklungen können im Ergebnis von unseren ursprünglichen Erwartungen deutlich abweichen.

**Frankreich:** Die Abgabe dieser Publikation an Kunden und potenzielle Kunden in Frankreich erfolgt durch Swiss Life Asset Management (France), 7 rue Belgrand, F-92682 Levallois-Perret cedex und Swiss Life Real Estate Management, 153 rue Saint Honoré, F-75001 Paris. **Deutschland:** Die Abgabe dieser Publikation in Deutschland erfolgt durch Corpus Sireo Real Estate GmbH, Aachenerstrasse 186, D-50931 Köln und Swiss Life Invest GmbH, Zeppelinstrasse 1, D-85748 Garching b. München. **Grossbritannien:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Mayfair Capital Investment Management Ltd., 2 Cavendish Square, London W1G 0PU. **Schweiz:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8022 Zürich.