



Herr und Frau Schweizer mögen es geräumig: Wohnungen mit drei bis sechseinhalb Zimmern werden verstärkt nachgefragt, etwa auf dem Schlotterbeck-Areal in Zürich. Foto: Urs Jaudas

Das erwartet Mieter und Eigentümer im neuen Jahr

Ausblick 2021 Sinkende Mieten, steigende Kaufpreise, günstige Hypotheken – ein Überblick zum Immobilienmarkt in fünf Punkten.

Maren Meyer

Der Immobilienmarkt ist bislang glimpflich durch die Corona-Krise gekommen. Trotz der wirtschaftlichen Unsicherheit stieg die Nachfrage nach Wohneigentum an. Doch nicht etwa in den Städten, sondern in den ländlichen Regionen. Auch Mietwohnungen sind weiterhin gefragt. Je grösser, desto besser, lautet die Devise Ende Jahr. Etabliert sich die Arbeit im Homeoffice, dürfte dieser Trend 2021 anhalten. Das müssen Sie für das kommende Jahr wissen:

1. Mieten sinken, grosse Wohnungen sind beliebter

Das Jahr 2020 wies erneut einen Rekord an Leerständen aus. Der Grund dafür ist seit Jahren der gleiche: Das anhaltende Tiefzinsumfeld setzt Investoren unter Druck. Immobilien bleiben eine verlässliche Anlageform. So entstanden in den letzten Jahren in der Schweiz viele neue Mehrfamilienhäuser. Da das Bauland in den Städten knapp und teuer, auf dem Land hingegen noch verfügbar ist, wurde dort gebaut, wo keiner wohnen wollte. Die Wohnungen liessen sich nur schwer vermieten oder blieben leer. Als Folge kamen die Mieten in diesen Regionen ins Rutschen. Dieser Trend hält 2021 an: Die Immobilienberatungsfirma Wüest Partner prognostiziert einen Rückgang der Wohnungsmieten um 1,2 Prozent. Auch Renditeliegenschaften bleiben weiterhin gefragt.

Das Coronavirus hat die Wünsche der Wohnungssuchenden verändert. Das zeigt eine Aus-

wertung von Wüest Partner. Vergleicht man die Suchabos im Oktober mit dem Vorjahresmonat, nahmen diese für Wohnungen mit drei bis sechseinhalb Zimmern um 4,5 Prozent zu. Suchabos für kleinere Wohnungen mit einem bis zweieinhalb Zimmern nahmen hingegen ab (-5,1 Prozent). Verbringen die Menschen weiterhin so viel Zeit zu Hause und im Homeoffice wie jetzt, dürfte dieser Trend auch 2021 anhalten.

2. Immobilien werden teurer – schon wieder

Wohneigentum wurde in diesem Krisenjahr noch einmal teurer. Dieser Trend wird sich im kommenden Jahr fortsetzen. Die Immobilienberatungsfirma Wüest Partner prognostiziert Preisanstiege von 1,5 Prozent für Einfamilienhäuser und 0,3 Prozent für Eigentumswohnungen.

Die Corona-Krise habe zu einem Revival des Einfamilienhauses geführt, schreiben die Immobilienexperten von Fahrländer Partner Raumentwicklung in ihrem Immobilien-Almanach in ihrem Immobilien-Almanach. Wobei Eigentumswohnungen den grössten Anteil davon ausmachen werden. Bei der Preisentwicklung gehen die Experten von stabilen bis leicht steigenden Preisen aus.

Auch Claude Ginesta, Inhaber der Ginesta Immobilien AG, geht

von steigenden Preisen aus. Die Nachfrage nach Wohneigentum habe sich in diesem Jahr aber verändert: «Wir spüren im Moment auch in den Bergen eine sehr starke Nachfrage. Insbesondere seit dem Lockdown im März 2020», sagt er. Mit seiner Maklerfirma ist er vor allem für Kunden im oberen Preissegment tä-

Während in den Städten die Mieten anziehen dürften, geraten sie an peripheren Lagen weiter unter Druck.

Luxusimmobilien gerieten Anfang Jahr zwar unter Druck, die Preise erholten sich laut Fahrländer Partner im dritten Quartal aber wieder: Im Vergleich zum Vorjahresquartal resultierte ein Plus von 5,2 Prozent.

Die gefragten Lagen für Luxusimmobilien bleiben auch im kommenden Jahr die gleichen: die Regionen Zürich, Zug und Schwyz sowie das Oberengadin und Gstaad. «Man kann diese Regionen auch als Bluechips der Immobilien bezeichnen, und wir glauben, dass diese auch im kommenden Jahr stark nachgefragt werden», sagt Ginesta. Zudem sei es denkbar, dass in Zukunft wieder mehr wohlhabende Ausländer in die Schweiz einwandern könnten. Er habe in den vergangenen Wochen Anfra-

gen von diversen, sehr exklusiven Kaufinteressenten erhalten, welche aus den verschiedensten Kontinenten in die Schweiz ziehen wollten und bereit seien, sehr hohe Preise für Eigenheime zu bezahlen.

3. Hypotheken bleiben weiterhin günstig

Ebenso wie die Wohneigentumspreise ist auch das Hypothekenvolumen in diesem Jahr angestiegen – und wird voraussichtlich 2021 weiter wachsen. So werde auch der Konkurrenzkampf unter den Anbietern den Hypothekemarkt weiter dominieren, sagen die Experten der Hypothekberatungsfirma Moneypark. Wer im kommenden Jahr eine Hypothek abschliessen wolle, solle sich unbedingt beraten lassen sowie Angebote und Offerten vergleichen.

Die Hypozinsen werden auch im kommenden Jahr nicht steigen: «Wir gehen davon aus, dass sich die Hypothekenzinsen auch 2021 tendenziell seitwärts bewegen», sagt Stefan Heitmann, Gründer und CEO von Moneypark. Obwohl sich die Corona-Krise durch die nun angelaufenen Impfungen abschwäche und sich die Wirtschaft erholen könne, gebe es aktuell keine Anzeichen von bald steigenden Zinsen seitens der Notenbanken. «Es ist im Gegenteil so viel staatlich gestützte Liquidität im Markt, dass auch auf Jahre hinaus die Zinsen tief bleiben werden», sagt Heitmann. Trotz der tief bleibenden Zinsen seien kurzfristige Schwankungen auch nächstes Jahr zu erwarten.

Die Richtsätze für Festhypotheken über 5 Jahre liegen im De-

zember bei 0,93 Prozent und für 10 Jahre bei 1,13 Prozent. Laut Moneypark-Prognose dürften die Richtsätze Ende 2021 zwischen 0,85 und 1,05 Prozent (5 Jahre) und zwischen 1,05 und 1,25 Prozent (10 Jahre) liegen.

Eine Änderung kommt auf den Hypomarkt zu: Ende Dezember 2021 löst der Saron offiziell den Libor ab. Bereits heute bieten einige Banken, darunter Raiffeisen oder die Kantonalbanken, die Saron-Hypothek an. Einen grossen Unterschied wird der Hypothekarknehmer aber nicht spüren. Die Preise von Saron-Hypotheken entsprechen denjenigen der Libor-Hypotheken.

4. Es werden weniger Wohnüberbauungen erstellt

Die Pandemie hinterlässt Bremsenspuren im Baugewerbe. Und so kommt es in diesem und im kommenden Jahr zu Verzögerungen. Laut Fahrländer Partner ist 2021 mit einer reduzierten Wohnbautätigkeit zu rechnen. Das Wirtschaftsforschungsinstitut BAK Economics geht für 2021 von einem Rückgang von um die 3000 Einheiten aus. Betrachtet man die Entwicklung der Leerstandszahlen der letzten Jahre, zeigt sich, dass dieser Rückgang der Überproduktion im Jahr 2019 entspricht. Kurzfristig könnte es nächstes Jahr also zu einer Stabilisierung der Leerstände kommen.

5. Mieten für Büro- und Geschäftsflächen sinken

Auf dem Büromarkt bahnt sich ein Wandel an. Der Wunsch, im Homeoffice zu arbeiten, wird auch im kommenden Jahr be-

stehen bleiben. Die Unternehmen müssen sich also fragen, was sie mit ihren Büroflächen machen, wenn dort in Zukunft weniger Menschen arbeiten. Experten der Credit Suisse (CS) gehen in den kommenden zehn Jahren davon aus, dass die Nachfrage nach Büroflächen um rund 15 Prozent einbrechen wird. Das gilt jedoch nicht für alle Regionen gleichermassen: An zentralen Lagen wird die Nachfrage nach Büroraum voraussichtlich steigen, was wiederum zu einer Kluft zwischen Innenstädten und Randlagen führen wird. Das heisst: Während in den Städten die Mieten anziehen dürften, geraten sie an peripheren Lagen weiter unter Druck.

Geschäftsflächen erfahren laut CS-Experten Anfang 2021 Rückenwind durch unerwartetes Umsatzwachstum. Bereiche wie Gesundheit, Heimelektronik, Garten oder Auto profitierten während der Corona-Krise. Der Wind ist aber wohl nur ein laues Lüftchen, denn grundsätzlich stehen Detailhandelsflächen unter Druck. «Wir erwarten für 2021 eine Fortsetzung der rückläufigen Mieten bei den Verkaufsfächen als Konsequenz des jahrelangen Strukturwandels», sagt Fredy Hasenmaile, Leiter Immobilienanalyse der Credit Suisse. Konkret erwartet er bei den Transaktionsmieten für 2021 einen Preisrückgang von zwei bis drei Prozent. Dabei habe der Verkaufsfächenmarkt das Größte aber noch vor sich: Der Einbruch dürfte laut Hasenmaile vermutlich erst 2022 verstärkt spürbar werden.