

Swiss Real Estate Market Spotlight 2018

Schweizweit entspannt sich der Markt für Mietwohnungen: die Preise sinken, die Insertionszeiten steigen – nicht aber in den Städten Zürich, Basel, Bern und Genf. Derweil hat der kommerzielle Flächenmarkt (s)einen Talboden erreicht: Die Preise stabilisieren sich und die Insertionszeiten sinken, bei Büroflächen und Verkaufsflächen. Dies zeigt unsere Auswertung von über 5 Millionen Angebotsdaten aus www.immodatacockpit.ch.

- [Mietpreisindex Bestandeswohnungen](#)
- [Mietpreisindex neuwertige Wohnungen](#)
- [Mietpreisindex Büro- und Verkaufsflächen](#)
- [Index Insertionsdauer Bestandeswohnungen](#)
- [Index Insertionsdauer neuwertige Wohnungen](#)
- [Index Insertionsdauer Büro- und Verkaufsflächen](#)

Wohnungsmarkt

Der Druck im Mietwohnungsmarkt nimmt **schweizweit** weiter ab. Nach einer langen Phase des Rückgangs haben sich die Preise im 2. Semester 2017 leicht gefangen. Dabei sind die günstigen Wohnungen im Preis gestiegen, während die teuren Wohnungen weiter gefallen sind. Insgesamt zeigen die Preise bei den Mietwohnungen weiter nach unten, eine Trendwende ist nicht in Sicht. Dies zeigen auch die Insertionszeiten. Insertionszeiten sind ein guter Vorlaufindikator für das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage und damit für die künftige Preisentwicklung. Auch die Tendenz bei der Insertionsdauer ist leicht steigend: Die Preise werden also schweizweit weiter sinken.

Der schweizweite Trend der Entspannung gilt nicht für die Städte. Hier ist die Entwicklung genau umgekehrt: In allen grossen Städten sind die Preise gestiegen. Am deutlichsten ist der Preisanstieg in **Zürich**, bei den Bestandes- und den neuwertigen Wohnungen. Derweil sind die Insertionszeiten gesunken. Sie haben sich allerdings in der zweiten Jahreshälfte stabilisiert, am deutlichsten bei den günstigen Wohnungen. Der Druck auf die Preise bleibt hoch!

Auch in **Basel** sind die Preise in allen Segmenten gestiegen, am wenigsten deutlich bei den teuren Wohnungen. Allerdings sind auch die Insertionszeiten länger geworden. Im Jahr 2018 ist also mit einer Entspannung bei den Preisen zu rechnen.

Bern zeigt auch steigende Preise im Gesamtmarkt und bei den neuwertigen Wohnungen. Stärker betroffen sind die günstigen Wohnungen, weniger stark die teuren. Die Insertionszeiten sind aber stabil, der Druck auf die Preise damit auch.

Genf ist die Ausnahmestadt. Sie hat 2017 fast keinen Preisanstieg erfahren. Vor allem die teuren Wohnungen sind im Preis gestiegen, die günstigen Wohnungen hingegen haben sogar einen Mini-Preissturz erlebt mit einem Minus von über 5% im Jahresverlauf. Derweil haben sich die Insertionszeiten kaum verändert. Sie zeigen eine kleine entspannende Tendenz nach oben. Für 2018 ist also mit weiter sinkenden Mieten zu rechnen.



Markt für kommerzielle Flächen

Schweizweit waren die Preise für Büro- und Verkaufsflächen leicht rückläufig. Nach einem deutlichen Rückgang bei den Verkaufsflächen im zweiten Quartal, tritt eine Stabilisierung ein. Ist dies eine Kehrtwende? Gut möglich, da auch die Insertionszeiten im zweiten Halbjahr rückläufig sind: bei den Büroflächen und bei den Verkaufsflächen! Die Preise werden 2018 wohl kaum weiter sinken, sondern wieder leicht an Boden gut machen.

Deutlich widerspiegelt die Stadt **Zürich** die schweizweit positiv erkennbare Preisentwicklung, beim Büro und beim Verkauf. Dies bei sinkenden Insertionszeiten.

Basel hat die Trendwende bereits vollzogen. Die Preisentwicklung war im 2017 positiv und die Insertionszeiten rückläufig. Die Entspannung ist bei den Verkaufsflächen ausgeprägter als bei den Büroflächen.

In **Bern** ist die Trendwende ebenfalls erkennbar, wenn auch weniger ausgeprägt. Mit den sinkenden Insertionszeiten werden hier auch die Büroflächenpreise im 2018 positiv nachziehen.

Während die Büromietpreise in **Genf** immer noch rückläufig sind, hat die Trendwende bei den Verkaufsflächen bereits eingesetzt. Die Insertionszeiten reden auch hier eine klare Sprache: steigende Preise im 2018.

ImmoDataCockpit, ein Produkt von ImmoCompass.

Die ImmoCompass AG ist spezialisiert auf Markt- und Standortfragen. Mit massgeschneiderten Analysewerkzeugen und einem breit abgestützten Pool an Daten beantworten wir Ihre individuellen, realen Herausforderungen aus der Immobilien-, Areal- und Stadtentwicklung sowie Standortfragen. Über www.immodatacockpit.ch stellt die Firma Markt- und Standortdaten für die Immobilienbranche schweizweit zur Verfügung, für Markt- und Standortbeurteilungen und Immobilienbewertungen in wenigen Clicks.

Zürich 18. März 2018

ImmoCompass AG
Felix Thurnheer

