

ENTWICKELN LOHNT SICH WEITERHIN

Rund um den Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren viel verändert. Doch langfristig betrachtet lohnen sich Investitionen in Areal- und Projektentwicklungen trotz weiterhin schwieriger Rahmenbedingungen.

TEXT – MARTIN BRENNER & ANNICA ANNA POHL*



Referenzbeispiel aus den 2000er-Jahren: Sihlcity in Zürich. BILD: RAFAEL WIEDENMEIER/ISTOCK

▶ AUSGANGSLAGE

Noch vor knapp vier Jahren sah die Welt aus Schweizer Sicht ganz anders aus als heute: Homeoffice war allenfalls in der IT-Branche ein Thema, Europa währte sich in ewigem Frieden und die wirtschaftliche Situation war geprägt von tiefen Zinsen und stetigem Wachstum. Seither folgten durch die Pandemie nicht nur flexible Arbeitsformen und mit dem Kriegsausbruch in der Ukraine politische Unsicherheit, sondern auch die Rückkehr der fast vergessenen Inflation und steigende Zinsen. Zur Erinnerung: Es ist nicht viel mehr als ein Jahr her, als Negativzinsen schon fast als neue Normalität angesehen wurden. Seither hat die Schweizerische Nationalbank mehrere Zinsschritte vorgenommen. Damit haben die seit Jahren stetig steigenden Immobilienpreise einen Dämpfer erhalten und der Sinkflug der Renditen wurde gestoppt.

**VISIONÄRE
PROJEKT-
ENTWICKLER
MÜSSEN
ZUKÜNFTIGE
TRENDS BE-
REITS HEUTE
ANTIZIPEREN
KÖNNEN.**

ANNICA ANNA POHL

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Haben all diese für den Schweizer Markt doch eher schnellen Entwicklungen einen Einfluss auf die Areal- und Standortentwicklung? Ja, und zwar gleich über mehrere Kanäle. Im heutigen Umfeld zeigen sich vier entscheidende Einflussfaktoren auf die Projektent-

wicklung: Das Angebot übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum, die Baukosten sind gestiegen, die gestiegenen Zinsen bei anhaltend hohen Baulandpreisen und die zukünftigen rechtlichen Anforderungen.

NACHFRAGE WOHNRAUM

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist so hoch wie schon lange nicht mehr. Allein 2022 ist die Schweizer Bevölkerung gemäss Bundesamt für Statistik BFS um 0,8% oder rund 70 000 Personen gewachsen. Und für das laufende Jahr deutet alles auf ein weiterhin starkes Bevölkerungswachstum hin. Vertraut man auf das Referenzszenario des BFS, ist kein Ende des Bevölkerungswachstums in Sicht. Gleichzeitig nahm die Bautätigkeit seit der Pandemie eher ab. Die somit anhaltende Nachfrage nach Wohnraum minimiert das Leerstandsrisiko und damit die Gefahr von Ertragsausfällen deutlich.

GESTIEGENE BAUKOSTEN

Dieser positive Aspekt wird durch gestiegene Finanzierungskosten und erhöhte Baukosten reduziert. Letztere sind allein zwischen April 2020 und April 2023 für ein Mehrfamilienhaus in der Stadt Zürich