

Immobilien

Schweizer Immobilienmarkt: Ein Fischen im Trüben?

Editorial von Dr. Urs Hausmann, Verwaltungsratspräsident Wüest & Partner AG



Unklare Lage: In der Börsenwelt kennt man die Aussage «der Trend ist Dein Freund». In solchen Wirtschaftsphasen lebt es sich als Schönwetterkapitän ausgezeichnet. Schwieriger wird die Situation, wenn dichter Nebel aufzieht und die Orientierung selbst in vertrautem Gelände zur Herausforderung wird. Besonders ungemütlich wird es, wenn die bis anhin verwendeten Navigationshilfen plötzlich zu diametral unterschiedlichen Einschätzungen führen. So zeigt

der Schweizer Immobilienmarkt in der 2. Jahreshälfte 2009 teilweise widersprüchliche Signale. Die nationalen Transaktionspreisindizes für Wohneigentum weisen, je nach Quelle und Marktsegment, für das 2. Quartal 2009 unterschiedliche Vorzeichen auf. Steigen oder fallen nun die Immobilienpreise in der Schweiz? Auch kleinräumig herrscht Konfusion, was sich exemplarisch am Oberengadin aufzeigen lässt. Makler werden in den lokalen Zeitungen mit «der Immobilienmarkt im Oberengadin ist tot» zitiert. Gleichzeitig kann man einer kürzlich publizierten Pressemeldung entnehmen, dass die Via Suvretta in St. Moritz zu den teuersten Wohnlagen der Welt zählt und die Preise weiter steigen. Die Verwirrung wird perfekt, wenn man mit Vertretern aus dem Baumarkt spricht. Trotz allgemeiner Rezession laufen dort zahlreiche Unternehmen nach wie vor an ihrem Kapazitätslimit. Fazit: Es fehlen gegenwärtig verlässliche Leuchttürme, die den Investoren den Weg weisen.

Immobilienmärkte sind «spätzyklisch»: Wie ein analysierender Blick in die Schweizer Wirtschaftsgeschichte der letzten 40 Jahre verdeutlicht, ist man als Marktteilnehmer oder als Eigentümer eines Eigenheimes sowie auch als finanzierende Bank nicht zum Fischen im Trüben verdammt. Vielmehr steckt die nationale Wirtschaft nicht zum ersten Mal in einer Rezession. Auch ohne abschätzen zu können, wie lange die Rezession noch dauern wird, ist klar, dass die Kontraktion merklich stärker ausfallen wird als in der letzten kurzen Rezession zu Beginn dieses Jahrzehnts, nach dem Platzen der New-Economy-Blase. Einige Marktbeobachter vergleichen die gegenwärtige Wirtschaftsphase mit der Rezession zu Beginn der 90er Jahre, welche in der Schweiz zur ersten wirklich grossen Immobilienkrise geführt hat. Andere behaupten, es sei die schwerste Rezession seit der Ölkrise Mitte der 70er Jahre, und wieder andere malen gar das Gespenst einer grossen Depression wie in den 30er Jahren an die Wand. Wer auch immer recht behalten wird: Klar ist, dass auch die Schweizer Immobilien- und Baumärkte, die sich bis heute

quasi als Fels in der Brandung erwiesen haben, in den kommenden Quartalen von der Krise verstärkt getroffen werden. Auch wenn die Mechanismen der letzten beiden Rezessionen Mitte der 70er und zu Beginn der 90er Jahre nicht zu 100% mit den gegenwärtigen Entwicklungen verglichen werden können, zeigen die vergangenen Abschwungsphasen doch das «spätzyklische» Verhalten der hiesigen Immobilien- und Baumärkte.

Zeitverschobene Entwicklung: Quasi als Grundmuster erkennt man, dass Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt zeitverzögert reagieren. Relevante Indikatoren sind die Arbeitslosigkeit, die allgemeine Konsumentenstimmung oder auch die Anzahl der gemeldeten Konkurse. Das erste Mal schrumpfte die Schweizer Wirtschaft im 4. Quartal 2008, der Anstieg der Arbeitslosigkeit wird aber aller Voraussicht nach 2010 deutlich grösser ausfallen als 2009. Das bedeutet für die Immobilienmärkte, dass sich die inländische Nachfrage im kommenden Jahr stärker abschwächen wird als 2009. Kommt hinzu, dass die ausländische Zuwanderung ebenfalls stark konjunkturgetrieben ist. Im vergangenen Jahr wanderten netto rund 62'000 Menschen (reine Wanderung ohne Statuswechsel) in die Schweiz ein und entfalteten dadurch eine geschätzte Zusatznachfrage von 30'000 Wohnungen. Dieser Spitzenwert beflügelte sowohl die Nachfrage nach Mietwohnungen als auch nach Wohneigentum. Zum Vergleich: Die höchste absolute Nettozuwanderung lag bis anhin bei 44'000 Personen (1991).

Selektive Bremsspuren: Auch wenn die aktuell wahrgenommenen Marktsignale an Klarheit zu wünschen übriglassen, dürfte das Szenario einer allgemeinen, moderaten Abkühlung des Immobilienmarktes für das kommende Jahr die höchste Eintrittswahrscheinlichkeit geniessen. Selbstverständlich lassen sich dabei nicht alle Segmente und Regionen über einen Leisten schlagen. Schwieriger dürfte das Vermietungsgeschäft, v.a. im Büro- und Gewerbebereich, werden. Erst- und Wiedervermietungen werden härter zu realisieren sein. Insbesondere im Segment der Mehrfamilienhäuser bedeutet dies aber nicht automatisch, dass deren Preise unter die Räder kommen werden. Es existieren gute Argumente dafür, dass auch das Gegenteil eintreffen kann. Beim Wohneigentum erkennt man bis anhin, dass die gehobenen und luxuriösen Marktsegmente die stärksten Abwertungspotentiale besitzen. Je fulminanter die Preisentwicklung in der jüngsten Vergangenheit ausfiel, desto grösser fällt das allfällige Korrekturpotential nach unten aus. Auch hier mag ein Blick in die Vergangenheit hilfreich sein: Die Preiskorrekturen auf nationaler Ebene bewegten sich in den bisherigen Krisenphasen nur im einstelligen Prozentbereich. Insofern stehen die Zeichen nicht auf Sturm, und den Schweizer Immobilienmärkten stehen mit Bestimmtheit keine amerikanischen Zeiten bevor.

www.wuestundpartner.com ●