

Hält der Immobilienmarkt stand?

Noch geringe Konjunktoreinflüsse – Intakte Wohnungsnachfrage – Finanzkrise wirkt sich auf Büromarkt aus

Von Konrad Koch

Im Schweizer Wohneigentumsmarkt gibt es vorerst keine ernstzunehmenden Anzeichen für einen Preiszerfall – und dies trotz globaler Finanzkrise und massiven Marktkorrekturen in Grossbritannien, Spanien und anderen europäischen Ländern. Die deutlich schwächere Konjunktur macht sich jedoch in einzelnen Immobilienbereichen allmählich bemerkbar. Die Bautätigkeit ist bereits rückläufig. Die Wohnungsnachfrage und damit das Mietzinsniveau bleiben jedoch vorläufig stabil. Das sind die Schlussfolgerungen des jährlichen Marktberichts des Zürcher Bewertungsunternehmens Wüest & Partner.

Die Studie ist aber eine Bestandaufnahme des ersten Halbjahres 2008 – ob nach den Vorkommnissen der vergangenen Wochen der Schweizer Markt vor grossen Verwerfungen verschont bleibt, ist daher auch für die Studienverfasser unklar.

Krise kommt durch die Hintertür

Die internationalen Turbulenzen könnten nämlich durch die Hintertür den Immobilienmarkt trotzdem «gehörig durcheinanderwirbeln». Eine Abschwächung des Wirtschaftswachstums, zusammen mit drastischem Stellenabbau in der Finanzdienstleistungsbranche, würde den Wohneigentums- wie auch den Geschäftsflächenmarkt treffen.

Was sich am Wohnungsmarkt abzeichnet, ist ein «sanfter Wandel» und «eine Abflachung des realen Preistrends» (vgl. Grafik). Erheblich verschlechtert hat sich die Konsumentenstimmung, und als Wachstumsmotor könnte die Demografie rasch ausgespielt haben. Der Wanderungssaldo von über 75 000 Personen im vergangenen Jahr war eine Folge von Statuswechseln. Viele in der Schweiz wohnhafte Ausländer konnten sich wegen geänderter Bewilli-

gungsbestimmungen einbürgern. Für 2009 wird die Zuwanderung geringer ausfallen, was zu einer Entspannung im städtischen Wohnungsmarkt führt.

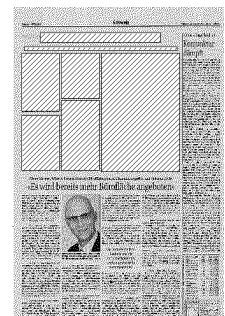
Die Konjunktur kühlt sich ab. Das Wachstum der Schweizer Wirtschaft dürfte sich für dieses Jahr auf 1,9% abschwächen, und für das nächste wird in optimistischen Szenarien noch mit 1,3% gerechnet. Der Entwicklung im Ausland kann sich ein exportorientiertes Land wie die Schweiz nicht entziehen. Wichtige Abnehmermärkte – Deutschland, Frankreich, die USA – bewegen sich am Rand oder inmitten einer Rezession. Auch der Finanzdienstleistungssektor wird als Folge der Finanzkrise «kontinuierlich abgebremst».

Gefragte Renditeobjekte

Die Preishausse der letzten zwölf Monate am Büroflächenmarkt dürfte nach Ansicht von W&P «ein kurzfristiges Strohfeder» gewesen sein. Der Anstieg hatte besonders mit der Entwicklung im Grossraum Zürich zu tun. Die Überkapazitäten in dieser Region wurden dank der Nachfrage der ausserordentlich erfolgreichen Finanzbranche abgebaut. Weitete sich die Krise unter den Finanzdienstleistern aus, ist dieser Nachfrageeffekt schnell verpufft.

Am Immobilieninvestitionsmarkt zeichnet sich eine Präferenzverschiebung zugunsten indirekter Anlagen ab. Immobilienaktien sind, dank guter Semesterberichte, wieder gefragt. Befürchtungen über Mietrisiken der Finanzbranche haben sie jedoch in den vergangenen Tagen unter Druck gebracht. Erfolgreich wurden neue Immobilienfonds aufgelegt. Allerdings stehen alle Akteure vor der gleichen Herausforderung: Der Markt für Renditeobjekte ist ausgetrocknet.

Immo-Monitoring 2009, Herbstausgabe, 198 Seiten
Preis: 390 Fr., Bestellung über W&P, Fax 044 289 90 01



Argus Ref 33000072



Die Wohnungsnachfrage in den Städten schwächt sich ab, im Bild die Wohnüberbauung Eichrain in Zürich-Seebach, das Mietpreisniveau wird trotzdem hoch bleiben. BILD: ALLREAL

