

Die Immobilienkrise findet in der Schweiz nicht statt

Die Anleger suchen zurzeit wieder vermehrt Direktanlagen in Sachwerten wie erstklassige Immobilien. Auch wenn die Immobilienmärkte dieses Jahr vor einer Herausforderung stehen, kann man nicht von einer Krise sprechen. Denn was derzeit stattfindet, ist lediglich eine konjunkturelle Korrektur in einzelnen Sektoren.



Von Dr. Hans Ueli Keller
Inhaber Engel & Völkers Commercial
Schweiz

Kritischen Prognosen zum Trotz ist das Bruttoinlandprodukt (BIP) im 4. Quartal 2009 im Vergleich zum Vorquartal um 0,7% angestiegen, was dem höchsten Quartalszuwachs seit dem 4. Quartal 2007 entspricht. Eine Erholung der Wirtschaft scheint bereits wieder stattzufinden, obwohl uns im letzten Jahr vor allem Medienberichte weismachen wollten, dass sich die internationale Immobilienkrise auch in der Schweiz fortsetzt.

Die Folgen der Rezession werden zwar noch länger nachwirken, doch befindet sich die Schweiz in einer vergleichsweise guten Ausgangsposition. Zu diesem Schluss kam die Studie der

Credit Suisse «Swiss Issues Immobilien Monitor 1. Quartal 2010», die im April publiziert wurde.

Weitgehend stabiler Wohnmarkt

Die Wohnimmobilienmärkte präsentieren sich in der Schweiz weiterhin stabil; Angebot und Nachfrage sind nahezu ausgewogen. Angesichts der aktuellen Wirtschaftslage blieb die Nettoeinwanderung mit 73'000 Personen im vergangenen Jahr erstaunlich stark. Zusammen mit den rekordtiefen Hypothekenzinsen führte dies 2009 erneut zu einer Zusatznachfrage nach Wohneigentum. Für 2010 rechnen

Fachleute jedoch mit einem Ende der Tiefzinsphase und einer rückläufigen Zuwanderung. In Kombination mit einem stagnierenden Realeinkommen dürfte das zu einer verminderten Nachfrage führen.

Der Wohnmarkt bleibt aber stabil und immer noch leicht positiv. Die Nachfrage nimmt zwar leicht ab, der Wanderungssaldo ist in den Ballungszentren jedoch immer noch ungebrochen hoch. Immer mehr Einwohner aus der letzten Einwanderungswelle interessieren sich für Wohneigentum, was derzeit die Nachfrage noch stützt. Wie auch schon im Jahr 2009 bewegen sich die Preise für privates Wohneigentum mehr oder weniger seitwärts.

Das Economic-Research-Team der Credit Suisse geht jedoch davon aus, dass die SNB die Leitzinsen im Sep-

tember 2010 ein erstes Mal um 25 Basispunkte anheben wird und dass mit einem weiteren Anstieg in gleicher Höhe bis Anfang 2011 zu rechnen ist. Die Planungstätigkeit bei Wohnbauten ist bereits heute am Sinken. Der Wohnungsbaumarkt wird in der Schweiz durch lange Produktionszeiten bestimmt, weshalb er sich selten ganz im Gleichgewicht befindet.

Guter Zeitpunkt für einen Verkauf

Unverändert dünn ist das Angebot bei den Mehrfamilienhäusern. Institutionelle Anleger stehen unter Investitionsdruck und die Nachfrage ist nach wie vor hoch. Auch sehr viele private Anleger sind auf der Suche nach Investments in Sachwerten, da sie den Börsenwertpapieren nicht mehr unbedingt vertrauen. Die historisch tiefen Zinssätze pushen den Wert der Liegenschaften, und bei guter Bonität kann man heute günstig investieren. Für Mehrfamilienhausbesitzer ist der Zeitpunkt für einen Verkauf momentan sehr günstig. Es ist einfach, gute Käufer zu finden, und der Transaktionsmarkt ist für Verkäufer äusserst lohnend. Bleibt ein Mehrfamilienhaus im Besitz des Eigentümers, ist die Wertsteigerung nur leicht positiv. Sie betrug für Bestandsliegenschaften seit dem Jahr 2004 1,6%. Wechselt ein MFH jedoch den Besitzer, ergeben sich daraus Renditen von durchschnittlich 15%.

Erstklassige Bürolagen bleiben teuer

Gewerbeliegenschaften mit Büronutzung sind an zentralen Lagen seit Jahren begehrt und dementsprechend teuer. Aber weil in der Schweiz in den letzten zwei, drei Jahren keine dramatische Erhitzung stattgefunden hat, findet auch in diesem Sektor keine Immobilienkrise statt. Zu spüren sind hingegen konjunkturelle Korrekturen, aber

das war auch schon in der Vergangenheit so.

Auf Anlegerseite war in letzter Zeit vermehrt zu spüren, dass Käufer Objekte kritischer prüfen und etwas länger zögern, bis sie eine Entscheidung treffen. Und auch die Banken haben in der letzten Zeit nicht mehr ganz so «sportlich» finanziert wie dies früher manchmal der Fall war. Doch seit dem letzten Herbst kaufen die Anleger wieder. Vor allem institutionelle Investoren suchen dringend gute Objekte und haben dafür drei- bis vierstellige Millionenbeträge bereitliegen. Was sich bei gewerblichen Immobilien bemerkbar macht, ist eher die konjunkturelle Seite. Wüest & Partner stellen im «Immo-Monitoring 2010» fest, dass sich die Preisanstiege bei neu abgeschlossenen Mietverträgen deutlich verlangsamt haben und gegen null streben. Im laufenden Jahr sei mit einem Preisrückgang von 1,2% zu rechnen, der sich schwergewichtig in Zürich und Genf auswirken werde.

Ein Problem sind die Leerstände. Hier spürt man vermehrt die Korrekturen, die bei den grossen Dienstleistern aus Kostengründen erfolgen. Sowohl der Abbau von Personal wie auch die Tendenz zur Verdichtung machen Büroräume frei. Besitzt jemand ein halbleeres Objekt, schlägt sich das auf den Preis nieder – es sei denn, man hat den nächsten Mieter bereits wieder an der Hand. Diese konjunkturellen Ursachen lassen sich jedoch nicht mit einer Immobilienkrise gleichsetzen. Es werden einfach die Extremfälle weggespült. Eine voll vermietete gewerbliche Immobilie erzielt dagegen heute den gleichen Wert wie noch vor ein, zwei Jahren – oder sogar einen noch besseren.

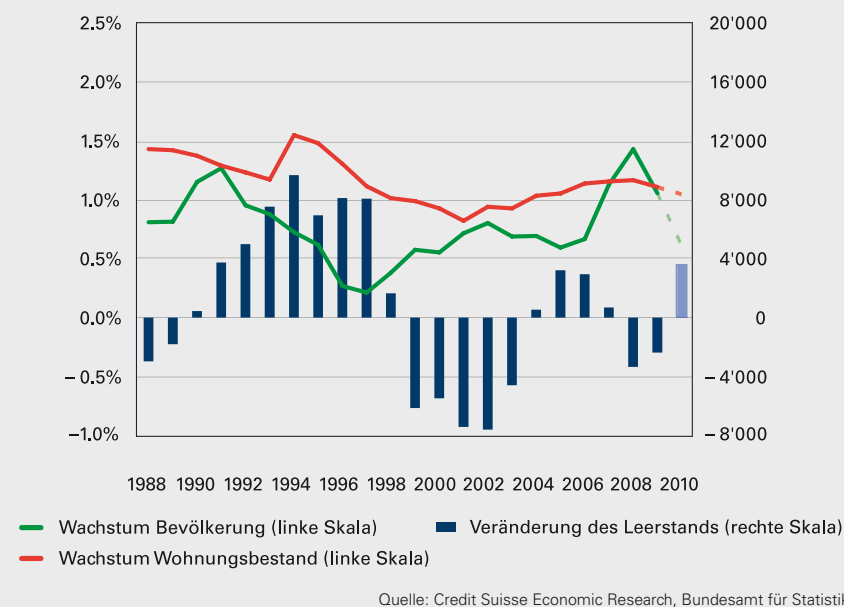
Die Kriterien für einen erfolgreichen Verkauf sind neben dem Gebäudezustand zum einen die Lage – also: Ist sie so, dass sie auch morgen und übermorgen noch gefragt ist und Mieter findet? Und zum anderen: Was für eine Mieterschaft zieht sie an und was für eine Rendite wirft sie ab?

Steigende Leerstände bei den Verkaufsflächen

Im Retailmarkt macht sich der Druck auf gute Lagen bemerkbar. Marktbeob-

Veränderung der Leerstände

Bevölkerungswachstum / Wachstum Wohnbestand in Prozent gegenüber Vorjahr; Veränderung des Leerstandes in absoluten Werten



achter gehen davon aus, dass in diesem Jahr mit keinen wesentlichen Wachstumsimpulsen für den Detailhandel zu rechnen ist und somit auch keine lebhaftere Nachfrage nach neuen Verkaufsflächen erwartet werden kann.

Die Gesuche für Verkaufsflächen haben sich in den letzten Jahren auf einem hohen Niveau eingependelt. Trotz des stabilen Konsumverhaltens mehrten sich die Anzeichen für ein verändertes Marktumfeld. Im vergangenen Jahr hat sich das zur Miete ausgeschriebene Angebot um rund einen Drittel erhöht. Im 3. Quartal standen gemäss Credit Suisse Economic Research über 200'000 m² zur Vermietung. Im 4. Quartal fand zwar eine Erholung der Angebotspreise statt, doch darf daraus noch nicht auf eine generelle Trendwende geschlossen werden. Neubauprojekte, z.B. für Einkaufszentren, werden derzeit vermehrt gestoppt. Hier hat inzwischen eine Rückbesinnung auf die Normalität stattgefunden, denn eine gewisse Sättigung ist erreicht.

Allgemein findet eine Verschiebung statt. Nach wie vor ungebrochen ist das Interesse an grossen Flächen sowie an verkehrsgünstigen und gut frequentierten Standorten. Die Toplagen profitieren. Verkaufsflächen, die diese Kriterien nicht erfüllen, werden von

erhöhten Leerständen betroffen sein, sofern die Besitzer nicht zu Zugeständnissen bei den Konditionen bereit sind. Die bereits bestehenden Überkapazitäten dürften sich im laufenden Jahr also zusätzlich vergrössern. Wüest & Partner rechnen mit einem Preisrückgang bei Verkaufsflächen um 0,8%.

Schweizer Immobilienfonds behaupten sich

Die an der Börse kotierten Schweizer Immobilienanlagen vermochten sich auch 2009 zu behaupten. Mit 18,7% bei den Immobilienfonds und 13,3% bei den Immobilien-Aktiengesellschaften waren die gemäss Credit Suisse Economic Research erzielten Renditen aussergewöhnlich hoch. Die Tatsache, dass die schweizerischen Immobilienfonds 2009 erneut besser als andere Anlagen abgeschnitten haben, bestätigt einerseits die Intaktheit des Schweizer Wohnimmobilienmarktes und andererseits die gestiegene Nachfrage nach dieser Anlageklasse. Trotz leichter Wertkorrekturen zu Beginn des laufenden Jahres vertrauen die Investoren weiterhin den geringen Wertschwankungen, den stabilen Mieteinnahmen sowie den attraktiven Ausschüttungen.

www.engelvoelkers.ch/schweizcommercial