

Der Immobilienmarkt Schweiz heute und morgen

In ihrer neusten Studie «Immobilien- und Hypothekarmarkt Schweiz: Quo vadis?» beleuchtet KPMG den privaten und institutionellen Liegenschaftenmarkt Schweiz aus heutiger Sicht und macht auf Stolpersteine für Wohneigentümer, Investoren und Banken aufmerksam.

In der Schweiz gibt es 935'000 Eigentumswohnungen (EWG) und 925'000 Einfamilienhäuser (EFH). Der Nettozugang beträgt in diesen Märkten lediglich 1 bis 2%. Zudem betreffen die Freihandtransaktionen nur 3 bis 4% des Bestandes. Dennoch wird aus den Preisen der letzten Transaktionen ein (Veräusserungs-)Wert abgeleitet.

Zusätzlich zu den EWG und EFH umfasst der Schweizer Immobilienmarkt drei weitere wesentliche Segmente:

- Mietwohnungen: 2,06 Mio. Bestand
- Büroflächen: 50 Mio. m²
- Verkaufsflächen: 32 Mio. m²

Der Schweizer Immobilienpark umfasst insgesamt rund 1,3 Mio. Gebäude mit Wohnungen, wovon ein Grossteil reine Wohngebäude sind. Zu den gut 200'000 Mehrfamilienhäusern (MFH) mit Mietwohnungen kommen rund 25'000 durch Private, Firmen und institutionelle Investoren gehaltene Bürogebäude sowie Einkaufszentren, Industrie-, Lager- und Logistikgebäude. Diese Immobilien bilden zusammen das Immobilien-Investitionsuniversum des Privatsektors.

Während sich EFH praktisch ausschliesslich im Privatbesitz befinden und auch kleinere MFH primär von privaten Anlegern gehalten werden, konzentrieren sich die institutionellen Investoren auf die rund 42'000 grösseren MFH. «Grösser» entspricht dabei meist einem Marktwert von mindestens 5 bis 10 Mio. Franken. Diese Preis-Restriktion verkleinert das Anlage-Universum der institutionellen Investoren deutlich. Weiter besitzt diese Investorengruppe einen namhaften Anteil der Büro- und Verkaufsliegenschaften. In jüngster Zeit wenden sich die Investoren aufgrund des Anlagedrucks zudem vermehrt auch Spezialnutzungen und Projektentwicklungen zu.

Während ein Grossteil der Bauten der öffentlichen Hand nur schon aufgrund gesetzlicher Vorgaben keinen Marktwert aufweist und nicht vom Privatsektor gehalten werden kann, wird auch der dem Privatsektor offene Teil des Universums von einer langfristigen «Buy and Hold»-Strategie dominiert. Entsprechend ist die Sichtbarkeit von Transaktionen begrenzt. Ausnahmen bilden Neuvermietungen von Nutzflächen sowie die Wohneigentümersmärkte, wo eine hinreichend grosse Zahl von Freihandtransaktionen beobachtet werden kann. Diese Objekte weisen eine vergleichsweise geringe Komplexität auf, so dass mittels statistischer Modelle gute Analysemöglichkeiten hinsichtlich Bewertung und Preisdynamik vorhanden sind.

Demgegenüber ist die Zahl der Transaktionen bei den deutlich komplexeren Mehrfamilienhäusern sowie bei Büro-, Verkaufs- und gemischt genutzten Gebäuden mit gesamtschweizerisch einigen Hundert Transaktionen pro Jahr gering. Dazu kommt, dass ein Teil der Transaktionen im Rahmen von Portfolioverkäufen erfolgt. Somit fällt es schwer, einzelne Marktpreise einwandfrei zu identifizieren.

Angebot und Nachfrage

Gute konjunkturelle Rahmenbedingungen, arbeitsmarktinduzierte und autonome Nettoimmigration, sinkende Haushaltsgrössen, niedrige Zinsen und knappe Bauzonen an zentralen Lagen führen dazu, dass die Nachfrage nach Wohnraum vielerorts seit Jahren grösser ist als das Angebot. Während die Nachfrage zyklisch bedingt schnell ändern kann, ist das Angebot aufgrund der Realisierungsdauer von Projekten kurzfristig rigide. Die Folge davon sind in zyklisch nachfragestarken Perioden steigende Mieten und Wohneigentumspreise verbunden mit sinkenden Leerständen.

Wohneigentum

Seit der Immobilienkrise der 90er Jahre haben die Transaktionspreise von Objekten im Bereich Wohneigentum speziell seit 1998/1999 teilweise massiv zugelegt. 2005 fanden in der Presse Überhitzungsdiskussionen statt. Seither sind die Preise – mit Ausnahme einer kurzen Periode 2009 – weiter angestiegen. Ob das besorgniserregend ist oder nicht, muss aus einer längerfristigen Perspektive beantwortet werden.

In der realen Betrachtung sind die Preissteigerungen zwar beachtlich, allerdings nur als Gesamtes. Rechnet man die allgemeine Teuerung weg, resultiert für den Kanton Genf seit 1985 ein Indexstand von 180 Punkten, d.h., dass seit 1985 eine EWG mit konstanter Qualität im Kanton Genf real um rund 80% teurer geworden ist. Geradezu minim verhält sich demgegenüber der Anstieg im landesweiten Mittel – rund 25% in 26 Jahren. Das entspricht einer realen Wertsteigerung von weniger als 0,9% p.a. Dies liegt sogar unter dem realen Wachstum der Schweizer Volkswirtschaft seit 1985.

Folgt man Langfristanalysen, wonach die realen Preissteigerungen nach Abzug der Altersentwertung von rund 1% p.a. in etwa konstant sein sollten, und geht man davon aus, dass im Jahr 2000 «ausgewogene» Preise bezahlt wurden, sind die Preisentwicklungen am Genfersee (ca. 100% über dem Trend) und in Zürich/Zug (ca. 40% über dem Trend) nach wie vor hoch, aber nicht gleich beunruhigend. Dabei ist die Lage in der Stadt Zürich und in den Seegemeinden ähnlich wie in Genf: Während die Preise in den gehobenen Wohneigentumssegmenten in der Krise 2009 vorübergehend sanken, sind seit Herbst 2009 praktisch ungebremst steigende Preise zu beobachten. Manche potentiellen Käufer scheinen sich zu sagen: «Job gesichert, billiger wird Geld nicht. Jetzt oder nie.»

Obwohl die Wohneigentumspreise an stark nachgefragten Standorten seit Jahren deutlich über dem Trend liegen, ist eine zyklische Umkehr noch nicht erkennbar. Damit baut sich ein immer grösseres Korrekturpotenzial auf, sofern man unterstellt, dass der Immobilienmarkt langfristig keine reale Wertentwicklung erfährt.

Mietwohnungen

Die Entwicklungen im Mietwohnungs-Nutzermarkt lassen erwarten, dass die Nachfrage grundsätzlich zwar gross ist, dass aber immer mehr Haushalte aufgrund ihrer Budgetrestriktion nicht immer grössere, besser ausgestattete Mietwohnungen beziehen können. Dazu kommt die starke Konkurrenz von Wohneigentum, das diejenigen Haushalte anzieht, die über entsprechende Vermögen und insbesondere Einkommen verfügen.

Obwohl es in Zentren wie Zürich nur wenige Investoren «fertig bringen», Leerstände zu produzieren, sind in der Agglomeration heute bereits etliche Objekte auf dem Markt, die

nicht marktfähig sind, da die erforderlichen Mieten zu hoch sind und es für Nachfrager günstiger ist, ein Reihen-EFH gleicher Grösse zu kaufen. Vor dem Hintergrund sinkender Haushaltsgrössen, der zunehmenden Alterung sowie der anlaufenden Erneuerung der Portfolios der Wohnbaugenossenschaften, ist auch in den Zentren zu erwarten, dass die neuen, für gut verdienende Haushalte konzipierten, grossen Wohnungen in naher Zukunft sinkende Erträge abwerfen könnten.

Büro- und Verkaufsflächen

Mit dem wirtschaftlichen Boom der vergangenen Jahre, gepaart mit dem Anlagedruck der Investoren sowie der Verfügbarkeit von Brachen, ist insbesondere in der Region Zürich viel Büroraum geplant und teilweise bereits gebaut worden. Hier und auch in anderen Regionen zeichnen sich grössere Überkapazitäten ab, wobei zu hoffen ist, dass die Situation nicht so dramatisch wird wie zu Beginn der 90er Jahre. So gab es Ende 1992 im Büroflächenbereich landesweit Überkapazi-

täten von rund 3 Mio. m² BGF. Gegenüber 1990 sanken die Angebotsmieten für Geschäftsflächen bis 1998/1999 um 20 bis 40%.

Im Verkaufsflächenbereich ist die Lage komplexer: Die Mikrolage sowie das Objekt sind hier absolut zentral: Während vielerorts die zentral gelegenen Innenstädte durch umliegende Einkaufszentren konkurrenziert werden, ist es in den Grosszentren umgekehrt: Die in der Städteperipherie gelegenen Einkaufszentren haben einen eher schweren Stand, während die City-Lagen preislich «überborden». Generell gilt aber auch für den Verkaufsflächenmarkt, dass viele, mittlerweile gar zu viele Flächen verfügbar sind und dass weitere grosse Shopping-Malls geplant sind. Entsprechende Korrekturen zeichnen sich ab, da der Flächenzuwachs schneller erfolgt als die Zunahme der Kaufkraft. Das bedeutet, dass die Flächenproduktivität ab- und somit der Druck auf die Unternehmen zunimmt.

www.kpmg.ch

Mit der Hebelwirkung des Rechts für einen besseren Schutz der Tiere!

TIR – Das Kompetenzzentrum zum Tier in Recht, Ethik und Gesellschaft

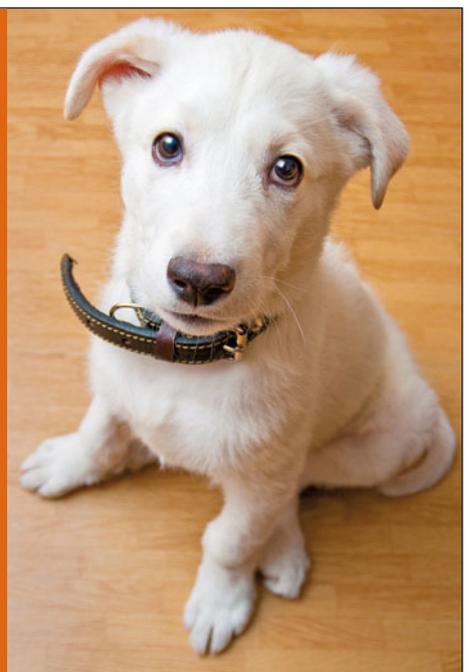
Helfen Sie uns mit Ihrer Spende!

Spendenkonto PC 87-700700-7

Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung!

STIFTUNG FÜR DAS TIER IM RECHT (TIR)

Rigistrasse 9
Postfach 2371
8033 Zürich
Tel.: +41 (0)43 443 06 43
info@tierimrecht.org
www.tierimrecht.org



STIFTUNG | FÜR DAS
TIER IM RECHT