

Immobilien

Déjà-vu in der Romandie

Von Dr. Robert Weinert, Manager bei Wüest & Partner AG, Leiter Immo-Monitoring



Aus der Vogelperspektive entwickelt sich der Schweizer Wohnungsmarkt derzeit stabil. Davon zeugen vor allem die relativ kleinen Preisbewegungen im Mietwohnungs- und Wohneigentumssegment. Solche Tendenzen sind nach Jahren mit starken Preisanstiegen besonders erfreulich, folgten doch in der Vergangenheit auf Boomphasen oftmals deutlich negative Preiskorrekturen. Auffällig ist aber auch, dass derzeit in der Region Genfersee Preisrückgänge die Wohnsegmente prägen: Nach dem Höhepunkt im Jahr 2013 sanken die mittleren Transaktionspreise von Eigentumswohnungen um 5,5% und von Einfamilienhäusern um 6,3%. In Anbetracht des extremen Preiswachstums der letzten Jahre ist dies verkraftbar. Zudem scheint sich die gleichzeitige negative Preiskorrektur in allen drei Wohnsegmenten gegenwärtig auf den Genfersee zu beschränken. Dennoch: Diese Situation weckt Erinnerungen an den Anfang der 1990er Jahre, als die Schweiz in eine Immobilienmarktkrise schlitterte, nachdem die Preise am Genfersee ins Rutschen geraten waren.

Entwicklung am Genfersee als Vorbote?

Rückschlüsse aus früheren auf gegenwärtige Hergänge zu ziehen, kann bei der Einschätzung der Risiken eines Immobilienmarkts durchaus sinnvoll sein. Jedoch sollten dabei die Hintergründe der damaligen Entwicklungen in den retrospektiven Vergleich miteinbezogen werden:

- Während vor der letzten Immobilienkrise in der Region Genfersee die Wohnpreise im Vergleich zu den restlichen Schweizer Regionen nur unterdurchschnittlich gestiegen waren, zeigten sich in der Boomphase der vergangenen Jahre gerade hier die stärksten Preisanstiege. Ein Teil der jüngsten Korrekturen ist damit eher als Folge von vorübergehenden lokalen Übertreibungen zu interpretieren.
- Die Transaktionsaktivitäten bei Wohneigentumsobjekten entwickeln sich stabil. Dies weist auf eine gewisse Widerstandsfähigkeit des heutigen Marktes hin. Indizien für spekulative Transaktionsaktivitäten sind gegenwärtig nicht auszumachen.
- Auch beim realwirtschaftlichen Umfeld und auf dem Geldmarkt war die Situation damals eine andere. Die Genfer Preisrückgänge Anfang der 1990er Jahre setzten ein, als die jährliche Teuerung um 5% pendelte. Verantwortlich dafür waren ein stark steigender Ölpreis und die vorgängige Flutung der Wirtschaft mit billigem Geld. Als dann die Nationalbank ihre expansive Geldpolitik relativ unvermittelt beendete, stiegen die Hypothekarzinsen innert kurzer Zeit sprunghaft an.
- Zwischen 1989 und 1994 war der dringliche Bundesbeschluss über die Sperrfrist für die Veräusserung nicht landwirtschaftlicher Grundstücke und die Veröffentlichung von Eigentumsübertragungen von Grundstücken in Kraft; Ziel war die Verhinderung von Spekulationen. Dieser und zwei weitere Bundesbeschlüsse führten zu grosser Verunsicherung mit negativen Folgen für die Immobilienpreise. Parallel gewährte der Bund Finanzhilfen für die Förderung der Beschäftigung im Wohnungsbau. Die angekurbelte Wohnbautätigkeit traf jedoch auf eine geringe Nachfrage, was zusätzlich auf die Preise drückte.

Es ist nicht auszuschliessen, dass auf die Genfer Preisrückgänge heute, wie einst in der Vergangenheit, schweizweite Preiskorrekturen folgen werden. In der jetzigen Marktsituation ist aber, wenn überhaupt, eher von moderaten Korrekturen auszugehen. Falls sich das Marktumfeld jedoch plötzlich stark verändern sollte, sind deutlichere Preisverwerfungen möglich. So könnte die Inflation plötzlich stark ansteigen und die Zentralbanken darauf die Zinsen stark anheben. Dies zeigt: Die Wellen, die den Immobilienmarkt ins Schwanken bringen können, bilden sich nicht im Genfersee. Sie entstehen vielmehr in den Meeren der (globalen) Realwirtschaft und gewinnen an Volumen durch die Massnahmen der Zentralbanken.

robert.weinert@wuestundpartner.com
www.wuestundpartner.com